Der Immobilien Brief RUHR

NR. 149 I 08. KW I 23.02.2023 I ISSN 1930-6375

Sehr geehrte Damen und Herren,

endlich ist es rausgekommen: Die Verschwendung von Arbeitszeit im Büro ist via Digitalisierung nicht etwa gefallen sondern gestiegen: um 20% für das Suchen von Infos, Dokumenten, Daten (u.a. um rauszukriegen, wie das ungefragt installierte Programm-update nun wieder funktioniert), um gut zwei Stunden pro Tag (seit 2013 + 60%) für das Sichten meist überflüssiger E-Mails und um weitere 20% für ineffiziente Meetings (+72% seit 2013), deren Ergebnisse schlecht oder gar nicht protokolliert würden. Mit der Folge, dass rd. 40% der Projekte aus dem Ruder laufen.

Fazit: verschenktes Potential, verschenkte Arbeitskraft und Stress ohne Ende – quot erat demonstrandum: Dass die Langzeitstudie zur Reduzierung der Wochenarbeitszeit auf 4 Tage in UK so erfolgreich war, lag wie verlautet vor allem daran, dass Anzahl und Dauer von Meetings begrenzt wurden und auf Schreibtischen „rote Karten" auftauchen durften, wenn man nicht gestört werden wollte. Im Ergebnis habe die Produktivität nicht gelitten, aber Krankenstände und Fälle von Burnout gingen drastisch zurück. Wen wundert's, dass gut strukturiertes Arbeiten weniger Mühe macht? Wenn in dafür geeigneten Bereichen die Tage im Büro weiter reduziert werden, schrumpft auch die Bürofläche (es sei denn sie wird für new work mit Spiel- und Sportflächen kompensiert). Experten rechnen derzeit mit einem Fünftel weniger Bürofläche, vielleicht könnte es noch weniger werden. In jedem Falle dürfte, wie die 3-Zimmer-Wohnung mit Küche und Bad, auch das Standard-Büro bald ausgedient haben und an veränderte Rahmenbedingungen angepasst werden. Die von politischer Seite für den Wohnungsbau stark propagierte serielle Modulbauweise bietet ggf. auch dafür Lösungen, wenn sie so intelligent angewendet wird wie von dem jungen Unternehmen **Futur2K** aus Essen – dafür sollten Sie aber erst mal das Interview in dieser Ausgabe verinnerlichen.

A propos Wohnen. Ob nun 2025 Wohnungen für 1,4 Mio. Menschen fehlen werden, wie **ZIA**-Chef **Mattner** kürzlich als Menetekel an die Wand malte, oder weniger, die **Deutschen Bundesbank** hält Wohnimmobilien trotz leichter Preisrückgänge immer noch für überbewertet. Letztlich lägen die Immobilienpreise in den Städten zwischen 25% und 40% über dem Preis, der nach soziodemografischen und wirtschaftlichen Fundamentalfaktoren angezeigt wäre, wurde mitgeteilt. Der Maklerverband **DAVE** meint sogar, dass 2023 das Preis-Leistungsverhältnis bei Immobilien neu bewertet werde. Zitat: „Dieses Verhältnis ist in den letzten Jahren aus den Fugen geraten. Die Niedrigzinsphase hat die Preise für fast alle Produkte in die Höhe getrieben, unabhängig von der Substanz, Lage und Nachhaltigkeit." Aber bei nachlassender Bauaktivität (aus den allseits bekannten Gründen) werde es weniger Wohnungen am Markt geben und die Preise werden weiter steigen, wohl nicht gerade das, was die Bundesbank im Sinn hatte. Potenzial sehen die DAVE-Partner dieses Jahr bei Value Add-Immobilien. „Sie werden eine Renaissance erleben, denn Projektentwickler werden sich auf den Bestand fokussieren". Dafür wäre es keine schlechte Idee, sich mit dem neu gegründeten **Verband Bauen im Bestand BiB** zusammen zu tun, um Hindernisse im Dschungel der Bauverordnungen gemeinsam zu überwinden oder die bilanziellen Ver-flechtung von Wohnungen und Kapital neu zu justieren. Im Vorfeld der nächsten Bilanzpressekonferenz bietet die **Vonovia** einen Crash-Kurs im Verstehen von Bilanzen an.

Müssen wir nicht alle ab sofort angepasster und damit resilienter agieren statt das Ausblenden äußerer Umstände via Hochtechnologie zu erwarten? Für uns im moderaten Mitteleuropa kommt das finnische Beispiel eines „Snow Space" für E-Autos Marke **Polestar**, der aus 3.000 Kubikmeter Schnee gebaut und nach Ende der Show mit E-LKWs wieder auf den Skipisten verteilt wurde, zwar nicht in Frage, aber immerhin, das Prinzip wird klar. In Amsterdam ist am Hauptbahnhof ein neues Unterwasser-Fahrrad-Parkhaus mit 4.000 Plätzen eröffnet worden, das obendrein ein geschütztes Habitat für Wasserlebewesen bietet. Und an der Universität Duisburg-Essen haben Nachwuchswissenschaftler neuartige nachrüstbare Vortriebspropeller für Binnenschiffe entwickelt, die mittels einer speziellen Düse auch bei Niedrigwasser den Warentransport möglich machen. Ob nässer oder trockener, so könnte es gehen.

Dr. Gudrun Escher und
das Team der Research Medien AG

Der Immobilien Brief RUHR

NR. 149 I 08. KW I 23.02.2023 I ISSN 1930-6375

Editorial 1

Büromarkt Ruhr 2022 3

Innenstadtmanagement, Planungsrecht und Bauordnung 5

Im Quartier liegt die Lösung 8

Logistik - nur als Neubau relevant? 9

Zwangsversteigerung in den Ruhrstädten 11

Impressum 17

Projekt des Monats

Nur eine Brücke? 12

Interview...

Die **„flexible Mobilie“** der Zukunft kommt aus Essen
(Bastian Michael und Lukas Reinhard) 15

Bilanzen 17

RWE
Hamborner Reit AG

Anzeigenpartner der heutigen Ausgabe:

Aurelis Real Estate
RAG Montan Immobilien

rohmertmedien

tagesaktuell. kostenlos. informativ.

www.rohmert-medien.de

Der Immobilien Brief RUHR

NR. 149 I 08. KW I 23.02.2023 I ISSN 1930-6375

Personalien

Anteon baut mit zwei neuen Senior Beratern die Segmente Logistik NRW und Büromarkt Ruhrgebiet aus. **Denise Kromeich**, zuvor als Asset Managerin bei Goodman tätig, verstärkt das Team Logistik & Industrie. **Robin Balsmeier** ist Immobilienkaufmann und arbeitete seit 2018 bei **BNP Paribas Real Estate** in Essen.

Nach 25 Jahren als Leiterin der immobilienwirtschaftlichen Berufsschule **EBZ** in Bochum ging **Annegret Buch** Ende Januar in den Ruhestand. Gleichzeitig erhielt sie für ihre Verdienste die silberne Ehrennadel des **VdW Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen** verliehen. Ihr Nachfolger ist **Dr. Christoph Winkler**.

ZUM ZWEITEN: BÜROMARKT RUHR 2022

Nach dem ersten Bericht in der Januar-Ausgabe von Der Immobilienbrief Ruhr nun weitere Daten aus anderer Quelle, aber mit ähnlichen Ergebnissen: Der Immobilienmarkt in Essen und Dortmund zeigt sich ebenso stabil wie in Bochum, nur Duisburg schwächelt.

In den beiden größten Ruhrstädten Essen und Dortmund war entgegen dem allgemeinen Trend und anders als in Bochum das vierte Quartal 2022 das umsatzstärkste. Auch trugen dort Eigennutzer jeweils fast ein Drittel zu den hohen Transaktionsvolumen des vergangenen Jahres bei, so die Erhebungen von **Cubion Immobilien**. Die Gesamtsumme von 133.000 qm vermieteter Bürofläche in Essen übertraf das Vorjahresergebnis um 38.000 qm, aber selbst wenn man den Sondereffekt der Anmietung von 21.500 qm in der ehemaligen **Karstadtz**entrale durch das **Land NRW** für die Polizei Essen heraus rechnet, lägen die verbleibenden 111.500 noch leicht über dem 10-Jahres-Durchschnitt. In Dortmund halbierte sich zwar der Anteil der Eigennutzer gegenüber dem Vorjahr von 69.000 qm auf 34.500 qm, dennoch lag die Gesamtsumme von 127.500 qm wieder weit über dem 5-Jahres und 10-Jahres-Durchschnitt von rd. 100.000 qm. Der Immobilienmarkt in beiden Großstädten zeigt sich stabil. Dies umso deutlicher, als die Anzahl der registrierten Abschlüsse mit 125 in Essen und 135 in Dortmund nur unwesentlich über der des Vorjahres liegt und davon 86 bzw. 97 Stück Kleinvermietungen bis 500 qm betrafen. Die Nettoabsorption fiel in Essen 2022 nach einem hohen

Foto: Thomas Stachelhaus, © RAG Montan Immobilien
Das **Kreativ.Quartier Lohberg** in Dinslaken: ein neues Stadtquartier auf dem Standort des ehemaligen Bergwerkes Lohberg/Osterfeld.

RAG
Montan Immobilien

FLÄCHEN ENTWICKELN, ZUKUNFT GESTALTEN.

Attraktiv, sicher, zukunftsfähig! Wir bieten attraktive Baugrundstücke in NRW und im Saarland sowie ein besonderes Dienstleistungsangebot:

- **Flächenentwicklung** – aus industriellen Brachen werden begehrte Standorte für Wohnen, Büros, Industrie oder Gewerbe.
- **Bodenmanagement** – wir entsorgen oder beschaffen den Rohstoff Boden.
- **Ökologischer Ausgleich** – über unsere Tochter, die Landschaftsagentur Plus, bieten wir Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Bauvorhaben.

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

Bochum

Solarwatt aus Dresden hat für einen weiteren Installationsstandort in Deutschland rd. 1.900 qm Büro- und Hallenfläche an der Straße Fröhliche Morgensonne 6 über **Brockhoff Immobilien** von privat angemietet. Das Solarunternehmen baut dort einen Handwerksbetrieb auf, der pro Jahr bis zu 1.000 neue Photovoltaik-Anlagen installieren und in Betrieb nehmen soll.

Bönen

Spax International hat im künftigen Rhenus Warehousing Solutions-Logistikzentrum an der Edisonstraße rd. 30.000 qm der insgesamt 59.000 qm Hallenfläche angemietet. Der Komplex entsteht auf 10,6 ha Areal.

Bottrop

Round Hill Capital und **Auxenia RE** haben für ein Health-Care-Portfolio die 1997 errichtete Senioreneinrichtung **KWA Stift Urbana** Im Stadtgarten 2 erworben. Verkäufer ist die **Meag**, Pächter das **Kuratorium Wohnen im Alter KWA**. Bei der Transaktion wurden die Käufer von **Dentons** beraten.

Dortmund

Im Gewerbegebiet Oespel hat durch Vermittlung von **Brockhoff** eine Logistik- und Büroimmobilie den Besitzer gewechselt. Die Liegenschaft umfasst 1.750 qm Nutzfläche auf einem 7.610 qm großen Grundstück in Nähe zur A 40. Käufer ist ein regionalen Investor.

Amprion hat rd. 4.400 qm Bürofläche im Forum des Westfalentowers am Westfalendamm 87 angemietet. Das Büroensemble verfügt über rd. 28.000 qm Gesamtmietfläche. Eigentümer ist **Patrizia**. **BNPPRE** hat beide Seiten beraten. Die Unternehmenszentrale von Amprion befindet sich im Technologiepark Phoenix-West.

negativen Ergebnis im Jahr zuvor wieder mit +42.500 qm positiv aus, d.h. es wurde im Saldo mehr Bürofläche in Anspruch genommen als freigezogen. Umgekehrt in Dortmund, wo nach +33.000 qm im Vorjahr nun – 14.000 qm zu Buche schlugen.

Nach Jahren niedriger Leerstände um oder sogar unter 3% und stagnierenden Miethöhen steigen jetzt die Mieten wieder und es stehen wieder mehr und auch größere Flächen zur Verfügung. Darauf verweist **Brockhoff Immobilien** in Bezug auf Essen. Dort sei die Leerstandsrate auf knapp über 7% gestiegen (lt. Cubion von 7,6% 2021auf 7,1% gefallen) bedingt u.a. durch den Umzug von Großunternehmen wie **Eon/Innogy** oder **Aldi** vom angestammten Quartier in Neubauten. Beispiel der frühere Stammsitz von **RWE** an der Gildehofstraße, wo Brockhoff für den neuen Eigentümer **Ashtrom Properties Germany GmbH** die ersten 2.700 qm der 15.000 qm Gesamtmietfläche bereits an **snt-regiocom** vermitteln konnte. Abschlüsse über 6.600 qm bzw. 6.100 qm tätigten **Atlas Copco** für eine neue Deutschlandzentrale auf dem **TÜV Nord-Campus** sowie **Siemens** im **thyssenkrupp** Quartier. Den gesamten Leerstand gibt Cubion mit 229.000 qm an, davon 44.000 Untermietangebote, nach Lage konzentriert hauptsächlich im Citykern und im Südviertel. In den Büroparks Bredeney und Ruhrallee bestehe derzeit Vollvermietung.

In Dortmund entfielen zwei der größten Vermietungen auf das Neubauprojekt SKOffice im Bereich Stadtkrone Ost (vgl. Immobilienbrief Ruhr Nr. 147 Dezember 2022 „Projekt des Monats“), wo **thyssenkrupp nucera** 8.900 qm belegen werden und ein Handelsunternehmen weitere 3.200 qm. Fast 5.000 qm mietete die **FH Dortmund** in der Josef-von-Fraunhofer-Str. 23 in Hochschulnähe. Die Leerstände konzentrieren sich hier wie nicht anders zu erwarten im Altbestand der City und am Büroboulevard B1, während **Phoenix West** und **Phoenix See** nur noch je 1.000 qm anzubieten haben. Die Gesamtsumme der Leerstandsflächen gibt Cubion mit 139.500 qm an, davon 8.000 qm Untermietangebote.

In Bochum übertraf lt. Cubion der Flächenumsatz von 88.000 qm im zweiten Jahr in Folge weit über dem 10-Jahres bzw. 5-Jahresdurchschnitt von unter 70.000 qm. Dabei belegten Eigennutzer nur 6% der vermieteten Flächen und die Anzahl der Abschlüsse lag mit 81 Stück noch unter den 87 des Vorjahres, als das Transaktionsvolumen 82.500 qm betrug. In diesen Zahlen spiegelt sich die hohe Neubautätigkeit der letzten Jahre insbesondere auf dem ehemaligen **Opel**-Areal „Mark 51.7“, das sich inzwischen sichtbar zu einem zeitgemäßen Bürostandort wandelt. Die drei größten Anmietungen des Jahres konzentrierten sich auch dort mit **VW** Infotainment (11.850 qm), **BG.RCI** (7.450 qm) und **ZETCON** (5.300 qm). Die hohe Neubautätigkeit brachte schon im vergangenen Jahr rd. 35.000 qm neu auf den Markt (davon 2.000 qm noch verfügbar). In diesem Jahr werden weitere 83.000 qm erwartet, wovon allerdings nur noch 9.000 qm verfügbar sind. Bei einem Gesamtleerstand (nach **gif**) von 50.500 qm, davon nur 6.000 qm Untermietangebote, rechnet **Markus Büchte** von Cubion mit einer weiter leicht ansteigenden Leerstandsquote von aktuell 3,0% (Vj. 2,5%). Zwei Drittel der leer stehenden Flächen entsprechen allerdings mit einfachem bis mittlerem Nutzwert nicht der Nachfrage und sind schwer vermietbar, wenn auf der anderen Seite attraktiverer Neubau zur Verfügung steht. „Angebot schafft Nachfrage“, so Markus Büchte. Diese Situation spiegelt sich auch in den Miethöhen. Die Spitzenmiete im Neubau stieg durchschnittlich spürbar von 15,50 auf 16,40 Euro/qm, wobei Cubion sogar 18,00 Euro als erzielbar wertet. Die Durchschnittsmiete ohne Neubau sank dagegen 10,85 auf 10,42 Euro/qm. ▶

NR. 149 I 08. KW I 23.02.2023 I ISSN 1930-6375

Düsseldorf

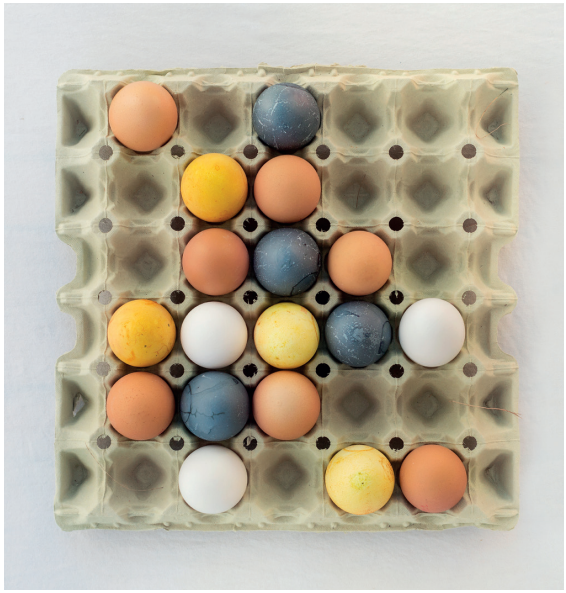
Clifford Chance hat in der **Hines**-Projektentwicklung "Le Coeur" Königsallee 37 langfristig rd. 5.100 qm Bürofläche angemietet, Mietbeginn voraussichtlich 2026. Hines hat das ehemalige Commerzbankgebäude Ende 2020 in einem Joint Venture mit einem deutschen Versorgungswerk erworben und erweitert es nach Plänen von **Pickard Chilton** und **RKW Architektur** unter weitgehendem Bestandserhalt auf ca. 47.000 qm BGF für Büros und Einzelhandel. Bei der Vermietung wurde Hines von der **Kanzlei Rotthege** beraten, **BNPPRE** war für den Mieter tätig.

Die developer revitalisieren die ehemalige Europazentrale von **Fujifilm** in der Heesenstraße 31 in Heerdt zur neuen "Oasis 31" mit künftig rd. 10.500 qm Mietfläche, einem Biotop im Innenhof und einer In-House-Gastronomie im EG. Erster Mieter ist der IT-Dienstleister **CGI Deutschland**, vermittelt durch **JLL**. Fujifilm Europe verlegte sein europäisches Hauptquartier im Sommer 2022 in das Ratinger Schwarzbach Quartier.

Anders herum in Duisburg, wo die großen Neubauvolumen am Hauptbahnhof vor dem Abschluss stehen und die nächsten Baufelder auf dem Projektgebiet Duisburger Dünen noch nicht spruchreif sind. Wo kaum Neubauangebot im Spitzensegment zur Disposition steht, sank die realisierte Spitzenmiete 2022 wieder von 17,50 Euro/qm auf 16,00 Euro, wogegen die Durchschnittsmieten ohne Neubau um knapp einen Euro auf 10,70 stiegen. Cubion Immobilien hält jedoch bei entsprechender Qualität eine Spitzenmiete von 18,00 Euro wie im Vorjahr erzielbar. Nach 61.500 qm Neubaufertigstellungen 2022 werden für 2023 nur noch 13.000 qm erwartet, ein Niveau auf Normalmaß unter dem 10-Jahresdurchschnitt. Davon stünden sogar noch 4.000 qm zur Verfügung. Der Leerstand summierte sich einschließlich 2.000 qm Untermietangeboten zum Jahresende 2022 auf 88.500 qm entsprechend 4,0% nach 3,2% im Jahr zuvor. Der Flächenumsatz fiel unterdurchschnittlich aus mit nur 48.500 qm (davon 15% Eigennutzer) gegenüber noch 71.000 qm 2021. Auch darin spiegelt sich das erneut mangelnde Angebot an großen Neubauflächen. Bei den größten Einzelabschlüssen gab es nur einen in der Kategorie größer als 5.000 qm mit der Anmietung von 5.300 qm durch das Land NRW für das Sozialgericht an der Wintgensstraße, während das Gros der Abschlüsse sich im Bereich bis 500 qm abspielte. □

INNENSTADTMANAGEMENT, PLANUNGSRECHT UND BAUORDNUNG

Zum dritten „Innenstadtdialog“ hatte die Business Metropole Ruhr mit Partnerstädten und Organisationen nach Gladbeck eingeladen. Tagungsort war die zum Tagungszentrum umgewidmete und vorbildlich umgebaute evangelische Christuskirche mitten im Stadtzentrum. ►



UNSER PORTFOLIO?
STETS
ERWEITERBAR.

LIQUIDE, LEISTUNGSSTARK UND ENTSCHEIDUNGSSCHNELL.
Ob Brownfields, Gewerbeparks 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

NR. 149 I 08. KW I 23.02.2023 I ISSN 1930-6375

Die Fragen, wie die darbenden und weitgehend verwaisten Innenstädte wieder mit Leben gefüllt werden könnten, nachdem der Einzelhandel seine Vormachtstellung als Platzhirsch eingebüßt hat, sind keineswegs neu, die Antworten auch nicht. Allgemeiner Konsens ist es auch, dass in keiner Hinsicht ein Erkenntnisproblem bestehe, sondern mal wieder „nur“ ein Umsetzungsproblem. Neue Erkenntnisse wurden denn auch kaum erwartet bei dem Treffen in Gladbeck, wo Kommunen sich zum Austausch trafen mit Unternehmen und Dienstleistern wie dem Beratungsunternehmen **Stadt + Handel** aus Dortmund, das, kenntnisreich und belebend, die Moderation übernommen hatte. Dieses Mal sollte ausgelotet werden, ob Planungsrecht und Bauordnungen hemmend wirken, wie das zu ändern sei und ob ein Innenstadtmanagement weiter helfen könne. Wie von den beiden ersten Innenstadtdialogen „Arbeit und Wirtschaft“ sowie „Stadtverkehr und City-Logistik“ will die **Business Metropole Ruhr BMR** auch nach dem dritten Gedankenaustausch ein „Whitepaper“ erstellen, das die wichtigsten Fragen und Ergebnisse zum allgemeinen Gebrauch zusammenfasst. Noch mehr Erkenntnis, aber wo bleibt die Umsetzung? **Sarah Dungs**, engagierte Geschäftsführerin von **Greyfield** aus Essen und Mitbegründerin des jüngst aus des Taufe gehobenen Verbandes **Bauen im Bestand BiB**, machte unmissverständlich klar, dass keine Zeit mehr zu verlieren sei mit Diskutieren und langwierigen Kooperationsprozessen, man müsse „machen“. Greyfield könne als Projekt-entwickler, der sich auf den Bestand spezialisiert hat,
in direkten Verhandlungen mit den Kommunen Planungsprozesse innerhalb eines Jahres abschließen. Dafür ist Flexibilität und manchmal auch Kreativität auf beiden Seiten erforderlich.

Um in Innenstadtlagen etwas zu verändern, ist es unumgänglich, sich mit dem Bestand zu beschäftigen, zu analysieren welche Gebäude in welchem städtebaulichen Umfeld vorhanden sind, in welchem Zustand, mit welchem historischen und kulturellen Wert, und wem sie gehören. Solche Bestandsanalysen sind bisher nur in wenigen Städten vorhanden oder in Arbeit und die Analysen seitens der Immobilienwirtschaft, ob für Projektentwicklungen oder Investitionen, greifen häufig zu kurz ohne den immateriellen „Stadtwert“ ausreichend zu berücksichtigen. Ein Kernproblem scheint darin zu bestehen, dass an den Gebäudebestand aus früheren Zeiten mit den komplexen und sehr

Bild Freigabe BMR

NR. 149 I 08. KW I 23.02.2023 I ISSN 1930-6375

Düsseldorf

AEW hat das vollvermietete Bürogebäude Schiessstraße 61 in Heerdt von **Wollenberg Investment Management** erworben. Die fünfstöckige Immobilie Bj. 1953 wurde 2021 grundsaniert und umfasst rd. 4.400 qm Mietfläche auf ca. 3.600 qm Grundstück. Wollenberg wurde von **Rheinwert Immobilien** beraten, für AEW waren **Noerr**, **JLL** und **Nova Ambiente** tätig.

Die **Barmenia Krankenversicherung** hat in einem Forward-Deal eines der beiden Bürogebäude des Projektes "Maxfrei" in Derendorf erworben. Betroffen ist das Baufeld 2a Ulmenstraße 91 mit rd. 7.000 qm Mietfläche. Mieter der rd. 880 qm Einzelhandelsfläche im EG ist **Alnatura**. **Hamburg Team** und **Interboden** realisieren das gemischte Quartier "Maxfrei" auf 3,3 ha Fläche der ehemaligen Justizvollzugsanstalt Ulmer Höh'.

Die **Trei Real Estate GmbH** hat ihr gesamtes Portugalportfolio mit 49 Einzelhandelsobjekten an **LCN Capital Partners** veräußert. Der Verkauf dient der strategischen Fokussierung auf die Kernmärkte Deutschland, USA und Polen.

Die **Centrum Gruppe** will zwischen Königsallee, Königstraße und Steinstraße eine Großimmobilie mit rd. 22.000 qm Büros sowie rd. 15.000 qm für Luxushandel und hochwertige Gastronomie nach Entwurf von **Santiago Calatrava** entwickeln. Gesamtinvest bis 2028 rd. 1 Mrd. Euro. Der neue Boulevard soll parallel zur Königsallee verlaufen und die Königstraße mit der Steinstraße verbinden.

Duisburg

CUBION vermittelte rd. 3.100 qm Bürofläche in Huckingen Düsseldorfer Landstraße 401 an eine Unfallkasse. Eigentümer ist ein Immobilienfonds.

restriktiven rechtlichen Rahmenbedingungen von heute herangegangen werden müsse, wie nicht nur **Thomas Lüttgau** von der **Kanzlei Lenz und Johlen Rechtsanwälte** feststellte. Ein Lieblingsthema in der Beziehung in jeder Diskussion um Innenstadtbelebung ist die für verdichtete Stadträume nicht adäquate TA Lärm oder Abstandsflächenvorgaben, die für neue Nutzungen nicht mehr passen, wie **Thomas Binsfeld**, Mitglied der Geschäftsleitung des Projektentwicklers **Landmarken AG** aus Erfahrung beklagte. Auch seien Typisierungen in Baunutzungsverordnungen oft zu eng gefasst und würden nicht mehr heutigen Maßstäben entsprechen. Ebenso wenig hilfreich sei es, wenn Bebauungspläne kleinteilige Vorgaben für Hinterhöfe und Binnenräume im Quartier machten, worauf **Matthias Pfeifer**, **RKW Architektur + Städtebau**, als Beitrag aus dem Publikum hinwies. Ist es noch hinnehmbar, dass für jede kleine Planänderung der Genehmigungsprozess – durch alle politischen Instanzen mit teils nur wenigen Sitzungsterminen pro Jahr – neu aufgerollt werden müsse, könne nicht eine „Vorhabengenehmigung“ erteilt werden, die mehr Spielraum lasse? Einige Beteiligte gingen so weit, Fortbildungen für Kommunalbedienstete zu empfehlen.

Fördermittel, so gerne sie in Anspruch genommen werden, scheinen nicht das alleinige Heilmittel zu sein, jedenfalls wurden gegenüber der mitdiskutierenden Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes NRW Ina Scharrenbach keine Stimmen laut, die mehr Geld gefordert hätten. Wohl aber eine andere Ausrichtung. So monierte **Gloria Göllmann**, Geschäftsführerin **Immobilien- und Standortgemeinschaft Solingen-Ohligs e.V.**, dass Städtebauförderung verlässlich sein und auch Mittel für Personal bereitstellen müsste, um langfristig tragfähige Strukturen zu schaffen. Die üblichen zwei Jahre seien viel zu kurz und es gehe nicht an, sich beim Quartiersmanagement auf Zeitkräfte und Ehrenamtler zu verlassen. Bei den anstehenden Aufgaben müsse in Dekaden gedacht werden, die Ziele aber und die einzelnen Schritte dahin sollten kurzfristig und transparent vermittelt werden. Stadtführungen, die Eindrücke vor Ort bieten, könnten dabei unterstützen. Die diesmal gastgebende Stadt Gladbeck dürfte in puncto Innenstadtmanagement Vorbild sein, denn dort wurde bereits ein „Innenstadthausmeister“ etabliert mit ämterübergreifenden Kompetenzen, wie Volker Kreuzer, Stadtbaurat und zugleich Wirtschaftsförderer in Gladbeck berichtete. Das sei ein Vorteil in kleineren Städten, dort könne man leichter Zuständigkeiten bündeln und effektiver handeln. Anschaulicher Beweis der sehr ansprechende Tagungsort.

Wie die beiden vergangenen Innenstadtdialoge konnte auch dieses Treffen die zahlreichen Aspekte nur anreißen, wie die Themenskizze von **Hendriks & Heidebrecht** verdeutlicht. Immerhin versprach die Ministerin nicht nur Förderung, um Innenstadtkonzepte weiterzuentwickeln und zukunftsfest zu machen, sondern auch „den weiteren Abbau von bürokratischen Hürden“.

Die nächsten Innenstadtdialoge sind bereits fest eingeplant:

Bochum, 11. Mai 2023 zum Thema „Lebensqualität in der City“
Duisburg, 07. September 2023 zum Thema „Europäische Impulse“

N.B. So etwas wie das überbordende Lunch-Büfett für mindestens die doppelte Zahl an Teilnehmern ohne Ankündigung, dass es vor Ort was zu essen gebe, und ohne einen Plan B für eine verantwortungsvolle Resteverwertung sollte bei den künftigen Treffen vermieden werden können – hoffe ich. ☐

NR. 149 I 08. KW I 23.02.2023 I ISSN 1930-6375

IM QUARTIER LIEGT DIE LÖSUNG

*Gastbeitrag von **Alexander Rychter**, Verbandsdirektor des Verbands der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen (VdW)*

Klimaneutrales Wohnen, generationengerechtes Wohnen, bezahlbares Wohnen, das Bilden von Nachbarschaften, die Gewährleistung von Mobilität und die Erreichbarkeit von Dienstleistung und Handel – dies sind nur einige der Herausforderungen, die Kommunen und Wohnungswirtschaft gleichermaßen betreffen. Die entscheidende Handlungsebene, auf der diese Herausforderungen angegangen werden können, ist das Quartier. Deshalb sollte man Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik immer von dieser Ebene aus denken. Genau das hat der jüngste Quartierskongress im Europäischen Bildungszentrums der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (**EBZ**) in Bochum Anfang Februar getan. Im Quartier liegt die Lösung.

Mehr als 40 Referentinnen und Referenten sowie Key-Note-Speaker waren vertreten, darunter NRW-Bauministerin Ina Scharrenbach, **Thomas Eiskirch**, Oberbürgermeister der Stadt Bochum, **Dr. Frank Dudda**, Oberbürgermeister der Stadt Herne und Vorsitzender des Ruhrparlaments im **Regionalverband Ruhr**, **Arnd Fittkau**, Vorstandsmitglied der **Vonovia SE**, **Bernd Wortmeyer**, Geschäftsführer der **GEBAG Duisburger Baugesellschaft mbH**, **Prof. Christa Reicher** von der **Rheinisch-Westfälischen Technischen Hochschule Aachen**, und **Prof. Dr. Rolf Heinze** von der **Ruhr-Universität Bochum**. Die wesentliche Leistung des Kongresses lag meiner Ansicht nach darin, sich voll und ganz aufs Quartier zu konzentrieren, dort Netzwerke aufzuspannen, Themen und Aufgaben intergiert anzugehen und somit gute und gesunde Lebensräume für allzu zu schaffen. Denn wie **Prof. Dr. Daniel Kaltofen** zurecht feststellte, ist es die „Keimzelle urbaner Transformation“. ▶

In der ersten Reihe (v.l.n.r.) Prof. Dr. Rolf G. Heinze, bis 2021 Lehrstuhl für Allgemeine Soziologie, Arbeit und Wirtschaft Ruhr-Universität Bochum, Prof. Dr. Jörg Bogumil, Fakultät für Sozialwissenschaft, Lehrstuhl für Öffentliche Verwaltung, Stadt- und Regionalpolitik Ruhr-Universität Bochum, Ina Scharrenbach, Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes NRW, Alexander Rychter, Verbandsdirektor des VdW Rheinland Westfalen e.V. und Klaus Leuchtmann, Kanzler der EBZ. Foto Freigabe EBZ

Duisburg

CUBION Immobilien hat in der „FAKTOREI 21“, Philosophenweg 21 am Innenhafen rd. 1.000 qm Bürofläche an die **tmp GmbH automation & engineering** vermittelt. Die „FAKTOREI 21“ gehört zu einem von **CORESIS Management GmbH** initiierten und auf der Plattform der **IntReal** Service-KVG für einen institutionellen Anleger aufgelegten Immobilienspezialfonds.

Essen

Die **Caritas-SkF-Essen gGmbH** hat An der Reichsbank 1-7 Büroflächen für ihre Hauptverwaltung langfristig angemietet. Vermittelnd war **Cubion Immobilien** tätig. Eigentümer des Bürohauses ist ein deutscher Immobilienfonds.

RUHR REAL vermittelte kurzfristig rd. 740 qm Bürofläche Huyssenallee 82-88 an die Durchführungsgesellschaft **IGA Metropole Ruhr 2027 gGmbH** für die Planung und Steuerung der Internationalen Gartenausstellung (IGA) im Ruhrgebiet.

Das denkmalgeschützte Bürohaus Lysegang 11 aus dem Jahr 1860 mit dem 1999 errichteten Erweiterungsbau auf 4.245 qm Grundstück wurde an ein Family Office veräußert. Bei der Vermietung der 3.655 qm Gesamtfläche an die **Bundesagentur für Arbeit** als alleinigen Mieter im vorigen Jahr war **Brockhoff** vermittelnd tätig ebenso wie jetzt bei dem Verkauf.

Gelsenkirchen

RUHR REAL vermittelte der **LOXX Logistics GmbH** in direkter Nachbarschaft zum Standort Emscher Straße ein Grundstück mit rd. 4.900 qm für die Expansion des Unternehmens. Dort sind weitere Hallen- und Büronutzungen möglich.

Nachhaltigkeit durch intergierte Ansätze

Mich freut insbesondere, dass diese Botschaft inzwischen Gehör findet. Rund 300 Teilnehmerinnen und Teilnehmer aus Wissenschaft, kommunaler Wirtschaftsförderung, Wohnungswirtschaft, Zivilgesellschaft und Politik nahmen an dem Kongress teil. Ein toller Erfolg. Die Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften des **VdW Rheinland Westfalen** verfügen in NRW zwar über große zusammenhängende Gebäudebestände, über Quartiere, in denen sie Menschen ein gutes Wohnen ermöglichen können. Damit sind sie ein wichtiger Akteur. Um die Herausforderungen zu meistern, die sich vor allem aus dem klimatischen, dem demografischen und dem gesellschaftlichen Wandel ergeben, benötigen sie aber die Unterstützung aus der Politik und der kommunalen Verwaltung. Insbesondere wenn es darum geht, die Akteure im Quartier miteinander zu vernetzen.

Die Lösung Quartier birgt aber zugleich neue Herausforderungen– und die hat der Kongress auch offenbart: Unseren Quartieren müssen klare Funktionen zugewiesen werden. Was kann eine Innenstadt leisten, wie sehen Quartiere und Zentren in Mittelstädten und in Großstädten aus? Welche Herausforderungen sollen hier erfüllt werden?

Und wie schaffen wir es, Quartiere gemeinsam zukunftsfähig zu gestalten? Das Überwinden des Silodenkens ist dabei entscheidend: Alle Quartiersakteure müssen sich zusammenfinden. Wir müssen Klimawende und demographischen Wandel als Aufgaben erkennen, die zusammengedacht werden. Künftige Stadtentwicklung wird nachhaltiger werden müssen, auch im Sinne einer Kreislaufwirtschaft. Dem nimmt sich auch die Wohnungswirtschaft an. Besonders gefreut hat mich, die beim Kongress wahrzunehmende Relevanz von Genossenschaften in vielen Wirtschaftsbereichen. Den Genossenschaftsgedanken zu stärken - auch in anderen Geschäftsfeldern - finde ich sehr erstrebenswert.

Die Politik hat nun die Aufgabe, die richtigen Rahmenbedingungen für dieses ganzheitliche Vorgehen bereitzustellen. Um das Wohnen in klimaneutralen und lebendigen Nachbarschaften zu fördern, darf sie das Förderkorsett nicht zu eng schnallen. Denn Quartiere sind individuell, haben unterschiedliche Anforderungen und benötigen somit eine Förderung, die Luft zur Ausgestaltung lässt.

Ganzheitlich orientierte Quartierskongresse wie jener Anfang Februar in Bochum sind wichtig, um unsere Quartiere gemeinsam lebenswert zu gestalten. Ich freue mich schon auf den nächsten. ☐

LOGISTIK – NUR ALS NEUBAU RELEVANT?

Flächenumsätze 2022 insgesamt und das Neubauvolumen im Besonderen bestätigen die Relevanz des Ruhrgebiets als Drehscheibe der Warenverkehre.

Wächst in NRW die Toleranz für Logistik? Das wollte der Logistikimmobilienberater **Logivest** wissen und beauftragTe **YouGov** mit einer repräsentativen Umfrage im Oktober 2022. Demnach wären rd. 80% der Bevölkerung in puncto Logistikansiedlungen „nicht negativ“ eingestellt, weil sie die Bedeutung von Versorgungssicherheit erkennen. In der Realität aber, werden Ansiedlung meist nicht wider-

spruchslos hingenommen oder scheitern schon in der Genehmigungsphase wegen Bürgereinsprüchen. Bei näherem Hinsehen zeigen die mitgelieferten Grafiken, dass die Logistikhallen als solche 70% der Befragten egal sind, d.h. sie stören sich nicht an den überdimensionierten Kisten, weil sie nie in solche Gewerbegebiete kommen oder darüber hinwegsehen, nur rd. 18% finden sie gut. Logistik für die Versorgungssicherheit finden 47% „sehr wichtig", also kaum die Hälfte, plus 26%, die sie wichtig finden. Unter den Befragten aus der Wirtschaft finden 33% Logistik sehr wichtig und 32% wichtig. Befragt nach Verbesserungswünschen plädierte fast die Hälfte für bessere Verkehrskonzepte. Mit anderen Worten: die Belästigung durch Lkw-Verkehre rangiert an oberster Stelle bei den Störfaktoren. Im Übrigen scheint die Sensibilität für die Unsäglichkeit zugepflasterter Landstriche wenig ausgeprägt zu sein und kaum jemand stellt sich die Frage, ob das so sein muss und ob es nicht auch Alternativen zu neu gebauten kahlen Hallen gäbe. Der Auftraggeber Logivest hingegen fand sich in der Relevanz von Neubauten für diesen Gewerbezweig bestätigt.

In dem jüngst veröffentlichten „Logistikimmobilien Seismograph 2022" formuliert **Kuno Neumeier**, CEO von Logivest, seine Einleitung so, als ob es sich bei dem Neubaugeschehen um einen Grand Prix handeln würde: „Eher enttäuschend ist die Region Rhein-Main: 2021 noch auf Platz eins, muss sie sich 2022 mit dem 17. Platz begnügen. Grund hierfür ist neben dem eklatanten Flächenmangel vor allem die unsichere Wirtschaftslage, die gerade in den gesättigten Märkten zu Projektverschiebungen führte." Soll trotz gesättigter Märkte und unsicherer Lage neu gebaut werden, nur um Platz 1 zu halten? Wird da ein Wettbewerb der Regionen befeuert oder spiegelt die Statistik nicht eher die Tendenz der Logistikwirtschaft auf Nebenregionen auszuweichen, soweit sie hinreichend verkehrsgünstig liegen? Interessanterweise trennt Logivest das Ruhrgebiet in das östliche Ruhrgebiet, wo Neubauten etwa auf Vorjahresniveau angegangen wurden, und die Region Duisburg-Niederrhein. Die errang 2022 die Goldmedaille mit 535.000 qm Neubaufläche, vor allem weil rheinabwärts Richtung Voerde, Dinslaken, Wesel Aktivitäten zu verzeichnen waren. Aber was ist mit Brownfields oder Weiter- und Umnutzen von Bestand? Leider differenziert Logivest nicht nach Neubauten auf der grünen Wiese und Neubauten auf Brownfields.

Die Initiative Unternehmensimmobilien, deren Gegenstand zahlreiche Schnittmengen mit Logistikimmobilien aufweist, macht sich in einem aktuellen „Spotlight" von bulwiengesa stark nicht nur für Revitalisierungen von Industriebrachen, sondern mehr noch für Modernisierungen im Bestand, beides unter dem Aspekt von ESG und den erhöhten Anforderungen an die Wertigkeit der Immobilien. Dass mit Brownfield-Entwicklungen die Neuversiegelung außerhalb vermieden wird, dass vorhandene Infrastruktur genutzt werden kann und Genehmigungen einfacher zu haben sind, wo bisher auch schon Gewerbe angesiedelt war, dürfte sich herumgesprochen haben. Bereits 2020 habe der Anteil von Revitalisierungen an Neuentwicklungen bei 44% gelegen und werde 2023 auf 50% steigen. Die Botschaft ist klar: „Die Immobilienwirtschaft steht in der Verantwortung, einen Beitrag zum Erreichen der Nachhaltigkeitsziele zu leisten." Unternehmensimmobilien machten mit rd. 960 Mio. qm einen großen Anteil an den gewerblichen Immobilien aus. Allein daraus ergebe sich ein starker Hebel, um die ökologische Nachhaltigkeit zu verbessern. Mehr noch, rd. 96% der Unternehmensimmobilien wurden vor 2000 erstellt und befinden sich oft in attraktiven Lagen. Wenn hier energetisch sanierte und ggf. baulich verbessert würde, könnten Wertsteigerungen erzielt werden, ohne dass mit Neubauten weitere Flächen versiegelt werden oder aber Bestandsgebäude abgerissen und ersetzt würden – unter Verschleuderung der darin gebundenen Grauen Energie. „Sanierungen steigern die Nachhaltigkeit der Assetklasse!"

Düsseldorf kommt in dem Ranking von Logivest nicht vor, vielleicht subsumiert unter „Kölner Bucht" auf Rang 5? Lt. **BNP Paribas Real Estate** brachte es der Raum Düsseldorf 2022 auf 257.000 qm Flächenumsatz, etwa 15% unter Vorjahresniveau, aber 54% davon „stemmte" (sic!) das Neubausegment. Das entspräche auf der Logivest-Tabelle dem Level von Magdeburg und etwas über dem von Hannover, immerhin. Das Kernproblem der letzten Jahre, ein zu geringes Angebot vor allem an großen modernen Flächen, bleibe weiterhin ein marktbestimmendes Thema, erklärt **Christopher Raabe** von BNP Paribas Real Estate. Obgleich die Jahresendrallye ausblieb, erlaubten gestiegene Baukosten und das knappe Angebot ein Anheben der Spitzenmiete in Düsseldorf auf 7,20 Euro/qm (Durchschnitt 5,85 Euro). Für das Ruhrgebiet ermittelte BNPPRE 541.000 qm. „Der Trend, dass großflächige Gesuche und branchenspezifische Nutzeransprüche in der Regel fast ausschließlich im Neubausegment umgesetzt werden können, zeichnete sich hierbei erneut in den Marktzahlen ab", so Christopher Raabe und benennt die größten Neubauprojekte mit **Lidl** (54.000 qm in Bochum), der **ITG-Gruppe** und **Picnic** (je 50.000 qm in Oberhausen) und **Cordes & Graefe** (41.000 qm in Selm). Als limitierende Faktoren für das laufende Jahr 2023 seien keinesfalls Markttrends verantwortlich, sondern die bestehenden Unsicherheiten sowie der Angebotsengpass in den nachfragestärksten Lagen des Ruhrgebiets.

CBRE beziffert den Flächenumsatz 2022 (Vermietungen plus Baubeginne) für ganz Deutschland auf

NR. 149 I 08. KW I 23.02.2023 I ISSN 1930-6375

Goch

Habona Invest hat sieben **Netto**-Märkte u.a. in Goch von der **Prebag Holding** für den mit **Deka Immobilien** aufgelegten offenen Immobilienspezialfonds „**Habona Deutsche Nahversorger 02** (Inst.)“ erworben. Für Habona waren die **Kanzlei Menold Bezler** sowie **CBRE** beratend tätig.

Hilden

Der Möbelhändler **Who's perfect** hat in der Straße Kleinhülsen rd. 1.400 qm Lagerfläche angemietet. Eigentümer des Objekts ist **Mileway**. **JLL** hat die Anmietung vermittelt.

Moers

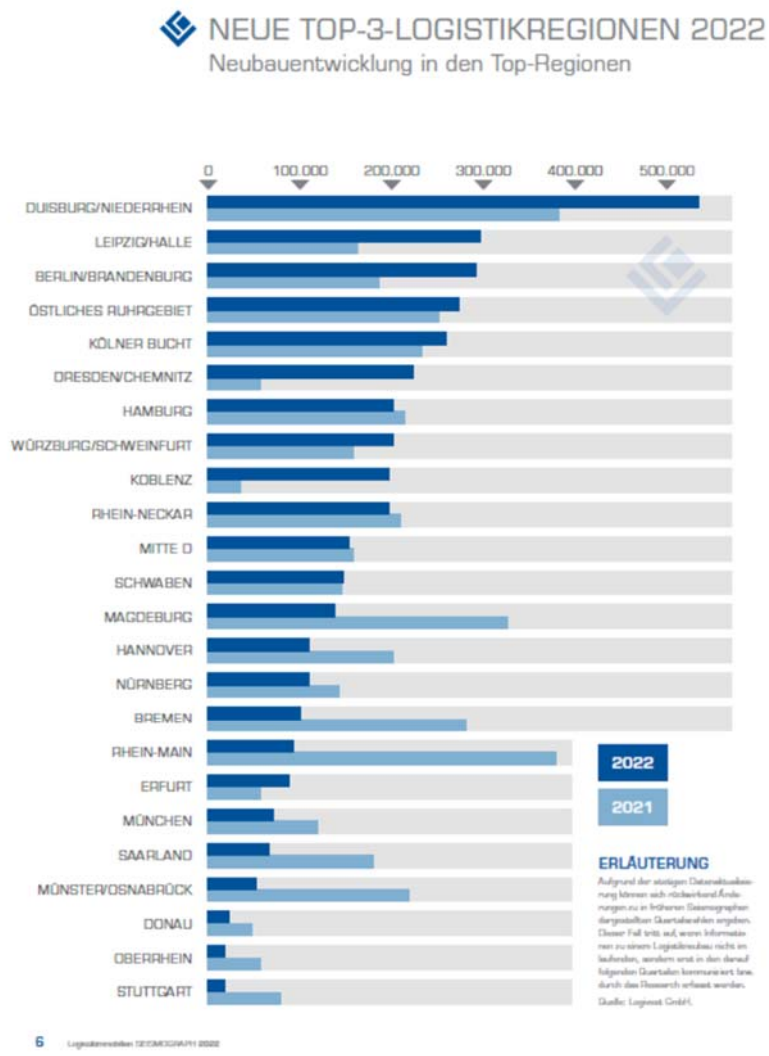
Ixocon Immobilien realisiert mit dem "Moerser Square" rd. 10.000 qm multifunktionaler Logistik- und Bürofläche in der Straße Am Schürmannshütt 11 im Gewerbegebiet Hülsdonk. **Logivest** vermittelte den Ankauf von rd. 21.000 qm Brownfield und übernimmt die Vermietung des Neubaus.

Mülheim a.d. Ruhr

CUBION Immobilien vermittelte rd. 700 qm Büro- und Praxisfläche im einem der drei Neubauten des DOQ 52 Lilienthalstraße/Beykozplatz an eine radiologische Gemeinschaftspraxis, Bezug vermutlich im zweiten Quartal 2024.

Unna

Ten Brinke hat das im Sommer 2022 eröffnete Einkaufszentrum Neue Mühle an der Bahnhofsstraße mit rd. 9.400 qm Gewerbefläche an die **VK Immobilien- und Verwaltungsgesellschaft Dortmund** verkauft. Mieter sind u.a. **Edeka**, **Deichmann**, **Rossmann**, **Woolworth** und **FitX**. Das Investitionsvolumen lag Medienberichten zufolge bei rd. 27 Mio. Euro.



8,2 Mio. qm (**JLL** 8,5 Mio. qm) noch auf Vorjahresniveau (davon alleine **Tesla** 327.000 qm), aber gegen Jahresende habe der Markt zunehmend geschwächelt. Bezogen auf NRW kamen 1,55 Mio. qm zusammen, 15% weniger als im Vorjahr und davon die Hälfte in Neubauten. Im Ruhrgebiet habe der Flächenumsatz 590.000 qm betragen, in Köln 280.000 und in Düsseldorf 230.000 qm. Die Spitzenmiete kletterte in Köln und Düsseldorf auch 7 Euro/qm, sei aber im Ruhrgebiet stabil bei 6 Euro geblieben. ☐

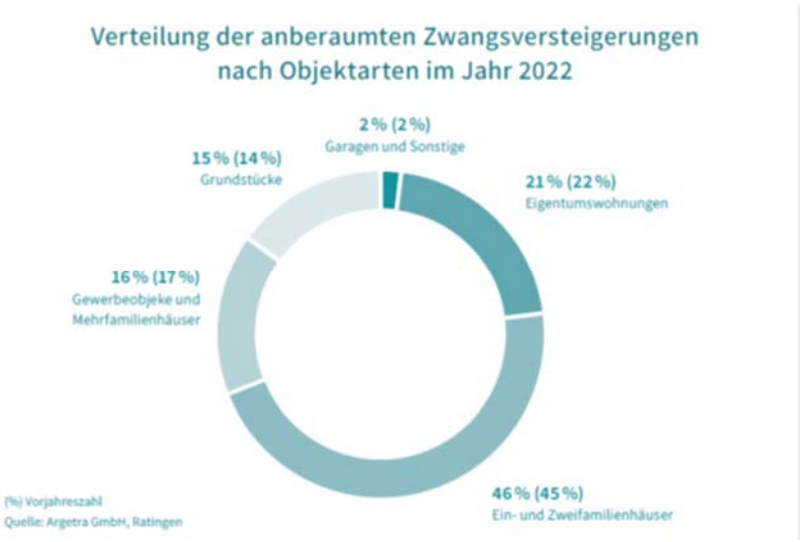
ZWANGSVERSTEIGERUNGEN IN DEN RUHRSTÄDTEN:

2022 weniger Termine, aber Objekte meist teurer

„Angesichts des auf absehbare Zeit hohen Preisniveaus für Immobilien bleiben Zwangsversteigerungsobjekte sowohl für Eigennutzer als auch für Investoren eine attraktive Alternative zum klassischen Immobilienerwerb“. Mit diesem Hinweis schließt das Beratungsunternehmen **Argetra** den Überblick über das Zwangsversteigerungsgeschehen 2022 mit Ausblick auf das laufende Jahr. Ein solches Schnäppchen scheint es in Bottrop gegeben zu haben, wo im Gesamt-

NR. 149 I 08. KW I 23.02.2023 I ISSN 1930-6375

jahr 2022 nur eine Eigentumswohnung unter den Hammer kam zum Verkehrswert von ganzen 90.000 Euro oder in Oberhausen, wo für 12 Eigentumswohnungen ein Gesamtwert von 800.200 Euro aufgerufen war. Auch Duisburg dürfte in der Beziehung Preiswertes bieten, obgleich die Summe der Verkehrswerte gegenüber dem Vorjahr 2021 doch deutlich anstieg: 2022 schlugen 92 Eigentumswohnungen mit 4,1 Mio. Euro zu Buche gegenüber 91 für 3,2 Mio. Euro im Jahr davor. Diese 92 Wohnungen gefolgt von 55 in Gelsenkirchen blieben die höchsten Objektzahlen, sowohl in den anderen Großstädten im Ruhrgebiet als auch bei den weiteren Kategorien der Ein- und Zweifamilienhäuser bzw. Mehrfamilienhäuser. Fast überall nahm die Zahl der Versteigerungstermine ab und oft kam die Zahl kaum über zehn hinaus, d.h. sie blieb unterhalb einer irgendwie statistisch aussagefähigen Größenordnung. Die geringste Zahl aller Termine wurde in Bottrop erfasst mit acht, in Bochum waren es 21, in Dortmund 34 und in Oberhausen und Düsseldorf je 43.



Signifikant höhere Verkehrswerte wurden für die o.g. Eigentumswohnungen in Gelsenkirchen aufgerufen mit einem Plus von 121% bei nur 25% mehr Terminen oder auch in Duisburg, wo für 13 Mehrfamilienhäuser an 13 statt zuvor 9 Terminen um 124% höhere Verkehrswerte genannt sind. Ähnlich in Essen im Segment Ein- und Zweifamilienhäuser mit 102 % höheren Verkehrswerten an 20 statt 14 Terminen. Auch Düsseldorf wurde tendenziell teurer. Dort kamen 17 statt im Vorjahr 28 Eigentumswohnungen zur Zwangsversteigerung, aber mit 6,5 Mio. Euro nur um 3,4% niedrigerem Gesamtwert.

Traditionell analysiert Argetra die Immobilienangebote, die an fast 500 Amtsgerichten in Deutschland zur Versteigerung kamen, mit ihren festgesetzten Verkehrswerten. Insgesamt wurden 12.077 Immobilien mit einem Verkehrswert von 3,36 Mrd. Euro aufgerufen. Im Vorjahr waren es noch 13.163 Einheiten mit einem Volumen von 2,92 Mrd. Euro. Dies führt Argetra jedoch vor allem auf rechtliche Änderungen zurück, die die Zahl der Zwangsversteigerungen 2021 überproportional stark anwachsen ließen, sodass das „weniger“ aus 2022 sich relativiert. Den größten Anteil der registrierten Zwangsversteigerungen machen zu 67% Wohnimmobilien aus, wobei die durchschnittlichen Verkehrswerte in allen Bundesländern anstiegen. In NRW als dem bevölkerungsreichsten Bundesland fielen 20% aller Termine an. Bei den 40 Städten mit den meisten Terminen stand Berlin an erster Stelle gefolgt von Chemnitz, Zwickau, München und Stuttgart. Aus dieser „blacklist“ herausgefallen sind Düsseldorf und Dortmund.

Für 2023 erwarten Experten ein weiteres schwieriges Jahr zumal die weiter steigenden Kreditzinsen und Baukosten viele Kalkulationen aus dem Ruder laufen lassen. Wer nicht rechtzeitig aussteigen kann, dem bleibt nur die Notbremse Zwangsversteigerung. Des einen Leid ist des anderen Freud: Nur die Hälfte der eröffneten Zwangsversteigerungsverfahren landen im Gerichtssaal. Der Rest werde erfahrungsgemäß vor der Versteigerung freihändig verkauft. □

PROJEKT DES MONATS: NUR EINE BRÜCKE?

Das erste Etappenziel beim Neubau der Rheinbrücke der A40 bei Duisburg-Neuenkamp ist fast erreicht. Noch in diesem Frühjahr wird eine „Hochzeit“ der besonderen Art über dem Fluss erwartet.

Was eine Autobahnbrücke mit Immobilien zu tun? Eine Menge, wenn wie im Fall der Rheinquerung der A40 die Zugänglichkeit zum größten Binnenhafen Europas betroffen ist und das Ruhrgebiet insgesamt. Da mag man in erster Linie an Gewerbe- und Logistik denken, aber letztlich ist auch der Bürosektor betroffen. Mobilität und Infrastruktur allgemein ist ein Segment, das erst allmählich als Nischen- und Ausweich-Option für Investoren ins Blickfeld rückt. Sie werde in den kommenden Jahren für Anleger aufgrund des hohen Inflationsschutzes und der Ertragssicherheit noch wichtiger werden, meint zum Beispiel CEO **Graham Matthews** von **Patrizia**. Auch kümmert sich aktuell die Bundesstiftung Baukultur für den nächsten Baukulturbericht um „Gebaute Infrastrukturen“, denn sie seien zentrale Elemente der Daseinsvorsorge und des Öffentlichen. ►

NR. 149 I 08. KW I 23.02.2023 I ISSN 1930-6375

Viersen-Dülken

Aurelis Real Estate plant in der Heiligenstraße den Bau eines Aurelis Unternehmerparks für rd. 13 Mio. Euro. Der Gewerbepark mit ca. 7.000 qm Lager- sowie ca. 1.400 qm Bürofläche soll neben den Bestandsgebäuden der Aurelis entstehen. Die Baugenehmigung wurde erteilt, geplante Fertigstellung durch den Generalplaner **phase 5 international** in Q1 2025. Für Halle und Büros sind Luft-Wärmepumpen vorgesehen sowie PV auf den Dachflächen. Aurelis strebt ein DGNB-Zertifikat in Gold an.

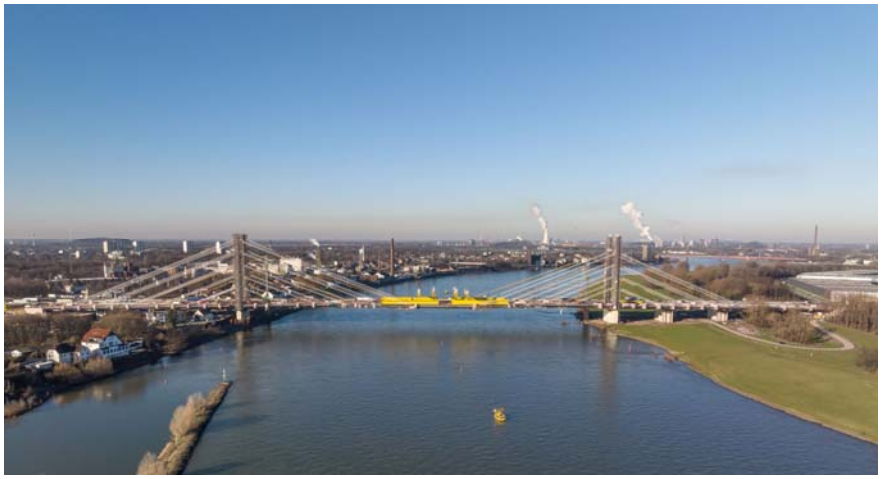
Mitmachen

Die **Greyfield Group** hat zusammen mit weiteren Immobilienunternehmen den neuen Verband für Bauen im Bestand **BiB** gegründet. Er versteht sich als Plattform, um neue Marktstandards sowie angepassten Normen und Verordnungen zu erreichen. Den Vorstand bilden **Sarah Dungs**, Geschäftsführerin der Greyfield Group, **Nicola Halder-Haß**, geschäftsführende Gesellschafterin **Bricks&Beyond**, sowie **Annabelle von Reutern**, Head of Business Development bei **Concular**.

Vormachen

Die **Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen – DGNB e.V.** hat ihren im vergangenen Jahr vorgestellten Entwurf eines Gebäuderessourcenpasses überarbeitet. Verschiedene am Markt verfügbare Tools zur Gebäudedokumentation haben die inhaltlichen Anforderungen des Gebäuderessourcenpasses bereits bei sich integriert. Die jetzt finalisierte Fassung ist frei erhältlich und direkt anwendbar www.dgnb.de/gebaeuderessourcenpass

Dass zwischen all‘ den LKWs, die über die A40 donnern, auch noch auf den dicht besetzten Fahrspuren der ein oder andere PKW unterwegs ist spielt für die Brücke nur eine untergeordnete Rolle. Seit erkannt wurde, dass die Rheinbrücke bei Neuenkamp der Belastung nicht mehr stand hält, gestaltet sich der Verkehr zwar weniger chaotisch als lange Zeit einige Kilometer rheinaufwärts bei Leverkusen, doch auch hier auf der A40 läuft er gelinde gesagt „zögerlich“. Aber zumindest läuft er meist, seit das ausgeklügelte Verkehrsleitsystem eingerichtet worden ist um zu verhindern, dass zu schwere LKW auf die alte Brücke auffahren. Auch nach Jahren des eingeschränkten Betriebs werden immer noch pro Tag an die 60 LKW raus gewunken, meist weil sie falsch beladen wurden und die reduzierte Achslast nicht einhalten. Die bestehende Autobahnbrücke nur zu ertüchtigen kam nicht in Frage. Sie wurde 1971 für 30.000 Fahrzeuge pro Tag konzipiert, bald passieren 100.000 bis 130.000 die Engstelle. Zudem wurden später an den Außenseiten der Brücke auskragende Stahlträger angebracht, um die frühere Standspur LKW-tauglich zu machen, sodass seither der konstruktiv schwächste Teil die größten Lasten aushalten muss. Diese Träger werden kontinuierlich überwacht und repariert und der Schwerlastverkehr reduziert, das ist aber keine Dauerlösung. 2015 begannen deshalb gleichzeitig mit Leverkusen Planungen für einen kompletten Neubau.



Ansicht Take IT MEDIA GmbH für DEGES

Wie die bestehende Brücke sollte auch der Neubau eine Schrägseilbrücke werden, denn dieser Typus eignet sich am besten für Spannweiten ab 200 m. Für kleinere Spannweiten werden Balkenbrücken und für größere Hängebrücken gewählt. Der sichtbarste Unterschied zur alten Brücke sind die 70 m hohen Pylonen, die diejenigen der alten Brücke um 30 m überragen. Weniger offensichtlich die tatsächliche Spannweite zwischen den neuen Pylonen von 380 m. Damit wird der Neubau bei nur 800 m Gesamtlänge die längste freitragende Brücke Deutschlands – mit gutem Grund, denn sie darf den Schiffsverkehr auf dem Rhein nicht beeinträchtigen. Noch nicht einmal während der Bauphase: Die größte Herausforderung sei die Konstruktion „unter Verkehr“, heißt es seitens der Bauherrin **DEGES**. Ständig müsse eine Fahrrinne von mindestens 70 m Breite frei bleiben. Diese Vorgabe war einer der Gründe, warum für Duisburg bautechnisch und im Bereich des Projektmanagements neue Wege begangen wurden. Das betrifft insbesondere das speziell für das Projekt entwickelte Freivorbaugerät. Als ob man sich auf einem vereisten See bäuchlings auf einer Leiter vorsichtig vorschiebt um ein Loch zu erreichen, so werden von beiden Landseiten aus vorgefertigte Brü-

Nachmachen

Das Joint Venture **Potager Farm** der **Greenman Group** und ihrem Fonds **Greenman OPEN** als Finanzpartner errichtet in Berlin für 3 Mio. Euro die erste vertikale Farm bestehend aus 3 sechs Meter hohen Gewächstürmen als Umbau einer Autowerkstatt auf einem Grundstück des Greenman OPEN-Fonds im Stadtteil Marzahn-Hellersdorf. GU ist das Industriebauunternehmen **Plattenhardt + Wirth** in Zusammenarbeit mit **Intelligent Growth Solutions**. Die Gesamtanbaufläche soll ca. 650 qm umfassen.

Weitere Nachrichten

Bochum: **Vonovia SE** hat beschlossen, im Jahr 2023 keine neuen Bauvorhaben mehr zu starten aus Kostengründen und wegen der unsicheren Förderbedingungen des Bundes. Man habe aber die Entwicklungsarbeiten nicht eingestellt, sondern strebe weiterhin Baugenehmigungen an, um startbereit zu sein, sobald die Rahmenbedingungen wieder passen.

Dorsten: Auf dem Weg zum „Positive Footprint Wearhouse“ für **Levi Strauss & Co** kommt **Delta Development** voran. Ein wesentlicher Fokus des Neubaus liegt auf der Wiederverwendung von Materialien wie z.B. den Betonfundamenten der stillgelegten **Zeche Wulfen**, die auf dem Entwicklungsgrundstück abgerissen und für den Neubau recycelt werden. Außerdem beteiligt sich Delta an dem Projekt zur Verwertung der auf Abriss stehenden Einkaufspassage Wulfener Markt nach nur 40 Jahren Nutzung. Dort ausgebaute Lampen werden für den Neubau aufbereitet.

Essen: Das geplante Sanierungsverfahren in Eigenverwaltung des neuen Mehrheitsaktionärs **Semper F. UG** des insolventen Projektentwicklers **Fakt AG** ist gescheitert. Der vorläufige Insolvenzverwalter **Gregor Bräuer** von **hww** hat den Betrieb zum 1. Februar stilllegt.

ckenteile mit Hilfe der beiden tonnenschweren Vorbaugeräte Stück für Stück aufeinander zu geschoben und eingepasst. Dabei hilft als Widerlager das schiere Gewicht der Brückenteile aus Stahlbeton an Land, während über dem Wasser leichtere orthotrope Stahlplatten zum Einsatz kommen. Das letzte, siebente Brückenteil erreichte Anfang Februar seine Position. Jetzt werden beide Brückenhälften über die Schrägseile, die in gestaffelter Höhe durch die Pylonen laufen, austariert, um auch noch die letzten 30 cm Lücke schließen zu können. Dann ist im Jargon der Fachleute die „Hochzeit“ perfekt – aber die ganze Brücke noch nicht fertig, denn bisher ist nur die Südfahrbahn bzw. Südstrombrücke zusammen gebaut worden. Sie wird ab Ende 2023 den Verkehr aufnehmen. Dann kann die alte Brück zurückgebaut und die Nordstrombrücke an ihrer Stelle im selben Verfahren errichtet werden. Wenn auch die fertig ist, muss „nur noch“ der Südteil um 14,4 m auf eigens an Land betonierten Hilfspfeilern querverschoben werden, um ihn mit dem Nordteil zu verbinden. In dieser Form sei eine komplette Schrägseilbrücke noch nie bewegt worden, betont man bei dem federführenden Bauunternehmen **Hochtief**. Im Endausbau stehen dann je Fahrtrichtung vier Fahrspuren zur Verfügung.

Brückenbaustelle Foto G. Escher

Und noch etwas ist ungewöhnlich, denn bisher führt die Südstrombrücke nicht parallel zur alten Brücke über den Rhein, sondern leicht schräg. Das hat keine konstruktiven Ursachen, sondern operative. Man wollte auf der Neuenkamper Seite den dortigen Sportplatz schonen. Für Brücken- und auch Straßenbauwerke werden Grundflächen gebraucht, die nicht frei zur Verfügung stehen. Die hier als Bauherrin und Projektmanagerin beauftragte DEGES hat sich in diesem Falle im Einvernehmen mit allen Betroffenen darauf beschränkt, nur auf Homberger Seite vier Grundstücke gegen Entschädigung zum Verkehrswert zu beanspruchen. Für Grundstücksgeschäfte wie diese unterhält die DEGES eine eigene Fachabteilung, die im Falle von Grundstücksankäufen auch den Wiederverkauf regelt. ▶

Die DEGES ist eine Projektmanagementgesellschaft, deren Gesellschafter der Bund und zwölf Bundesländer sind. Sie verantwortet im eigenen Haus die Planung und die Baudurchführung für den Neubau und die Erweiterung von Autobahnen und Bundesstraßen. Dabei nimmt sie die Funktion als Bauherrin und Hausherrin (ohne hoheitliche Aufgaben) wahr und koordiniert und überwacht die Zusammenarbeit mit externen Partnern. Autobahnprojekte setzt die DEGES im Auftrag der **Autobahn GmbH des Bundes** um, Bundesstraßenprojekte im Auftrag der Bundesländer. In NRW übernimmt **StraßenNRW** die entsprechenden hoheitlichen Aufgaben wie Planfreigaben oder Übernahmen in den Betrieb. Für die Duisburger Autobahnbrücke wird mit einer Inbetriebnahme 2027 gerechnet. Bislang seien keine Bauverzögerungen durch Materialengpässe zu verzeichnen und auch keine Preissteigerungen zu erwarten zumal die Verträge eine „Stahlpreisgleitung" enthalten. Lediglich die Entschärfung eines 30 t-Blindgängers aus dem Zweiten Weltkrieg erforderte eine Unterbrechung, aber damit muss hier immer gerechnet werden. □

DIE „FLEXIBLE MOBILIE" DER ZUKUNFT KOMMT AUS ESSEN

Bastian Michael und Lukas Reinhard erläutern, welche Potentiale in dem von ihnen und ihren Projektpartnern entwickelten modularen Gebäudesystem ADPT stecken.

Frage: Was hat Sie veranlasst, ein gemeinsames Unternehmen zu gründen und was bedeutet der Name „Futur2K"?

Bastian Michael. Die Feststellung, dass wir im Grundsatz noch so bauen wie vor hundert Jahren, obwohl sich die Kontextbedingungen in bedeutsamer Weise verändert haben und klar ist, dass es neue Lösungen braucht. Und die Erfahrung, dass es, auch wenn es mitunter sehr komplex ist, wesentlich mehr Vergnügen bereitet, zukunftsfähige Lösungen zu entwickeln als den Status Quo zu kritisieren. Das Ziel von Futur2K ist es, bedürfnisorientiertes Bauen in Übereinstimmung mit den Klimazielen einfach zu machen. Dazu verfolgen wir einen radikal kreislaufbasierten Ansatz und nutzen beispielsweise wiederverwendete und wiederverwendbare Baustoffe und entwickeln frei konfigurierbare Gebäude, die sich flexibel an Bedürfnisse und Kontexte anpassen können. Bisher hat ihre „Immobilität" den Immobilien ihren Namen gegeben, aber die Anforderungen an Gebäude verändern sich schneller als früher. Die Anpassungsfähigkeit von Gebäuden entscheidet darüber, ob sie Sinn, Funktionalität und Wert dauerhaft erhalten können. Um CO2 und Ressourcen einzusparen, ist die bestehende Logik von Abriss und Neubau nicht länger zielführend. Dafür haben wir „ADPT" entwickelt, abgeleitet von adapt. Anpassungsfähigkeit ist auch eine Eigenschaft lebendiger Organismen, die mit einem kompetitiven Vorteil einhergeht und entscheidend für ihre Resilienz ist.

Zur Frage des Ursprungs von **Futur2K**. Futur2 ist die grammatikalische Form, die eine abgeschlossene Zukunft beschreibt wie zum Beispiel „das zukunftsfähigste Gebäude wird 2025 im Ruhrgebiet fertiggestellt worden sein". In unserem Unternehmen imaginieren wir Zukunftsbilder, wie künftige Lösungen aussehen müssten, damit sie uns heute weiterhelfen und versuchen, dieses Bild in die Gegenwart zu holen. Das K in Futur2K steht variabel für „Kreativität" oder „Kollaboration", da wir uns gemeinsam mit starken Entwicklungspartnern und Unterstützern auf den Weg machen. Die Herausforderungen im Bausektor sind groß und betreffen direkt oder indirekt uns alle, hier sitzen wir gemeinsam im Boot.

Frage: Wie kam der Kontakt mit dem internationalen Planungs- und Beratungsunternehmen ARUP zustande?

Lukas Reinhard. Der Bogen zu **Arup** hat früh begonnen. Bereits während meines Architekturstudiums in Darmstadt kam ich in Kontakt mit **Prof. Manfred Hegger**, der zu den Pionieren des energieeffizienten Bauens gehört. Ich konnte dann bei der Realisierung des ersten DGNB zertifizierten Gesundheitsbaus Verantwortung übernehmen. Mir war früh klar, dass nur das klimagerechte Bauen eine Zukunft hat. Später als Architekt und Immobilienökonom habe ich bei ARUP in Berlin gearbeitet, um in einem global führenden Unternehmen für zukunftsfähiges und kreislaufbasiertes Bauen relevante Erfahrungen zu sammeln. Futur2K gibt mir nun die Möglichkeit, die Entwicklung zu attraktiven und gesundheitsförderlichen Lösungen in Architektur und Stadtentwicklung mit voranzutreiben mit der konsequenten Umsetzung einer adaptiven und kreislaufbasierten Bauweise. Eine frühe Anerkennung unseres Ansatzes war die Präsentation als erster Use Case für das „circularity tool", das ARUP gemeinsam mit der **Ellen MacArthur Foundation** zur Transformation des Bausektors entwickelt und auf der COP 26 in Glasgow erstmals der Weltöffentlichkeit vorgestellt hat. Dieser digitale Werkzeugkasten ist eine praxisorientierte Hilfestellung, um zirkuläre Prinzipien in Planungsprozesse zu integrieren und Gebäude hinsichtlich ihres Ressourcenverbrauchs, CO2-Fußabdrucks und Materialwerts zu optimieren. Diesen haben wir gemeinsam mit ARUP auch in der Entwicklung von ADPT eingesetzt.

Frage: Ist ADPT demnach ein rein konstruktives Verfahren? ►

NR. 149 I 08. KW I 23.02.2023 I ISSN 1930-6375

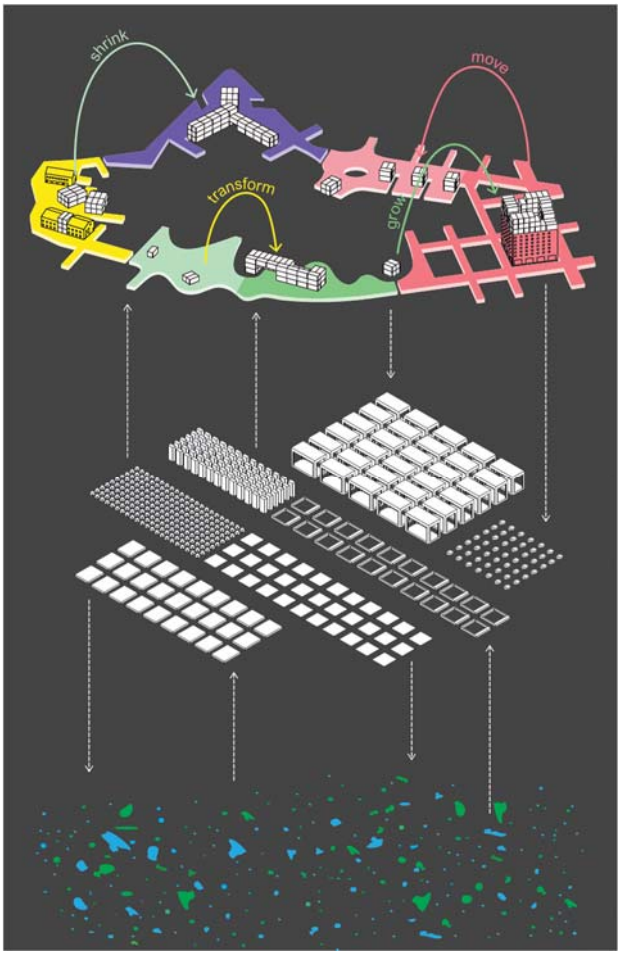
Bastian Michael: Es ist auch (!) ein konstruktiver Ansatz. Es handelt sich um ein System im Sinne eines Legobaukasten mit flexiblen und reversiblen Verbindungen, sodass einzelne Elemente entsprechend ihres individuellen Lebenszyklus ausgetauscht werden können. So entstehen Gebäude, die sich regenerieren und bei Bedarf neu konfiguriert werden können anstatt wie bisher zu Abfall zu werden. Aber im ADPT-Baukasten steckt wesentlich mehr als die rein konstruktive Ebene. Es gibt noch eine digitale und eine menschenzentrierte Dimension, denn am Ende geht es darum, Bauen einfach zu machen und Gebäude als Rahmen zu denken, in denen sich individuelles Potential, Gesundheit und Leistungsfähigkeit maximal entfalten können, gerade weil unser Fokus auf zukunftsfähigen Bürogebäuden liegt. Während meiner Studienzeit in Berkeley, Witten-Herdecke und Harvard habe ich mich damit auseinandergesetzt, welche Art von Gebäude innovative und zukunftsfähige Organisationen benötigen. Dieses Wissen steckt ebenfalls im Baukasten. Das diese Gebäude eine konkrete Antwort auf Klimawandel und wachsende Ressourcenknappheit und damit einhergehende Lieferketten basierte Abhängigkeiten bieten und Kongruenz zu EU-Taxonomie und weiteren auf uns zukommenden Regulatoriken aufweisen müssen, ist also nur der Ausgangspunkt dafür, Bauen und Gebäude neu zu denken.

Frage: An welchem Punkt steht die Entwicklung des Baukastensystems heute?

Lukas Reinhard: Wir haben Futur2K 2021 gegründet und bereits im vergangenen Jahr den ersten Prototypen erfolgreich realisiert. Hierbei handelte es sich um unseren „Building Block No 1“, den wir im Rahmen der Jubiläumsausstellung "Folkwang und die Stadt" des Museum Folkwang erstmals der Öffentlichkeit zugänglich machen konnten (vgl. Der Immobilienbrief Ruhr Nr. 142, Juni 2022). Nun geht es im nächsten Schritt darum, aufzuzeigen, wie aus dem kreislaufbasierten Modul durch die Verschaltung mehrerer Module adaptive und zukunftsfähige Gebäude werden. Im Rahmen der Weiterentwicklung prüfen wir derzeit mehrere Standorte für ein erstes Pilotprojekt für diese Art des Bauens. Anfragen haben wir für alleinstehende Gebäude, für die Aufstockung eines Bestandsgebäudes und für die Nachverdichtung einer bestehenden Gebäudestruktur im urbanen Quartier. Attraktiv ist, dass das Gebäudesystem viel Freiheit bietet und ADPT-Gebäude auch über die Zeit bedarfsgerecht und passgenau erweitert, verkleinert, umgenutzt und sogar transloziert werden können. Aus der statischen Immobilie von heute wird damit die flexible „Mobilie“ von morgen. Neben dem Kauf wird auch mieten möglich, d.h. das Produkt wird zum Service, der mit der Rückgabe der Module endet.

Frage: Was unterscheidet Ihr Konzept von anderen modularen Baukastensystemen und ist nicht ADPT wieder auf Neubau fixiert?

Lukas Reinhard: Einer von mehreren Unterschieden ist die radikale Umsetzung der Prinzipien der Kreislaufwirtschaft, die mittlerweile erfreulicherweise auch EU-seitig von Politik und Wirtschaft gefordert und gefördert wird. Bisher wurden hier lediglich Partikularlösungen umgesetzt, aber noch kein holistisch und umfänglich gedachter Ansatz wie ADPT mit den Möglichkeiten zur Individualisierung und die Integration von kreislaufbasierten Prinzipien auf Ebene der digitalen Tools. Wir nutzen zwar alle Vorzüge, die im modularen Bauen und der Vorproduktion liegen, gehen aber darüber deutlich hinaus.



Freigabe: Futur2K

Bastian Michael: Zum zweiten Teil Ihrer Frage: Wir teilen die Einschätzung, dass das nachhaltigste Gebäude das Gebäude ist, dass nicht neu gebaut wird. Daher ist die Fähigkeit des ADPT-Baukastens, Bestandsgebäude flexibel ergänzen und aufstocken zu können, oder Baulücken mit zukunftsfähigen Lösungen schließen zu können,

Bewerben

Die Bewerbung für den **polis AWARD** 2023 läuft noch bis zum 10. März. Gesucht werden Projekte, die über ihren wirtschaftlichen Rahmen hinaus einen Beitrag zum öffentlichen Wohl der Stadt leisten. In sieben Kategorien können Projekte eingereicht werden, die auf einer partnerschaftlichen Haltung aufbauend kreative Lösungen umsetzen und dabei das Potential von kooperativer Zusammenarbeit unterstreichen. Bewerbungsportal auf
www.polis-award.com

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.

so bedeutsam. Dass wir mit dem Prototyp aufzeigen konnten, dass mehr Carbon gespeichert werden kann, als im gesamten Produktionsprozess ab Rohstoffextraktion CO2 emittiert wurde, zeigt aber zugleich das Potential auf, dass auch freistehende Gebäude als Carbonspeicher genutzt werden können, die uns gerade im Vergleich zu konventionellem Bauen wichtige Zeit erkaufen. Das Einsparungspotential lässt sich durch die Wiederverwendbarkeit der Module deutlich erhöhen. Aus diesem Grund freuen wir uns über die Unterstützung, die wir im Ruhrgebiet erfahren, denn die Reise hat für uns hier soeben erst begonnen und wir werden hart daran arbeiten, unseren Beitrag dazu zu leisten, dass NRW Thought-Leadership bezüglich zukunftsfähiges Bauen aufbaut. Wenn das Ruhrgebiet eins gezeigt hat, ist es die Fähigkeit zur Transformation. Zum adaptieren. ADPT halt.

Weiteres unter www.futur2k.com sowie bei den sechs globalen „hero-projects“ von ARUP
www.arup.com/our-firm/annual-report-2022/adpt-circular-building-system

Das Gespräch führte Dr. Gudrun Escher

BILANZEN

RWE schließt das Geschäftsjahr 2022 nach vorläufigen Zahlen mit einem bereinigten Nettoergebnis von 3,2 Mrd. Euro ab und übertrifft damit die Prognosen. Dazu trugen vor allem hohe Ergebnisbeiträge in den Segmenten Energiehandel bei sowie Wasser/Biomasse/Gas nicht zuletzt resultierend aus Investitionen und Erweiterung der Kapazitäten im Bereich Erneuerbarer Energien. Insgesamt beliefen sich die Investitionen 2022 auf 4,4 Mrd. Euro netto nach 2,9 Mrd. im Jahr zuvor. Das bereinigte EBITDA des Konzerns wird voraussichtlich bei 6,3 Mrd. Euro liegen, im Kerngeschäft werden 5,6 Mrd. Euro, beides über dem oberen Ende der prognostizierten Bandbreite. Auch das Nettoergebnis von erwarteten 3,2 Mrd. Euro falle höher als prognostiziert aus. Als Dividende wird an dem Vorschlag von 90 Cent je Aktie für die Hauptversammlung am 4. Mai festgehalten.

Hamborner Reit AG. In dem vorläufigen, noch nicht testierten Geschäftsbericht für das Jahr 2022 wird festgestellt, dass die geplanten strategischen Verkäufe mit der Veräußerung von vier weiteren innerstädtischen Einzelhandelsimmobilien vollständig abgeschlossen seien. Parallel konnten zwei Einzelhandelsobjekte in Freiburg und Kempten für zusammen 48,6 Mio. Euro erworben werden. Das Portfolio umfasst demnach zum Stichtag 31.12.2022 66 Immobilien mit einem Verkehrswert von 1,608 Mrd. Euro. Die Bewertung des Bestandsportfolios durch **JLL** ergab eine Abwertung um 2,0%. Infolge der Vermietungsaktivitäten reduzierte sich die EPRA-Leerstandsquote gegenüber dem Vorjahr im Büro- wie im Einzelhandelsbestand auf 1,9%. Die Mieteinnahmen stiegen leicht auf 85,0 Mio. Euro während der FFO mit 51,0 Mio. Euro um 4% niedriger ausfiel bedingt durch erhöhten Aufwand für Instandhaltungen in 2022 sowie Einmalerträge in 2021. Die REIT Eigenkapitalquote sank im Jahresverlauf von 61% auf 59,6%, wobei gleichzeitig der LTV von 37,6% auf 39,1% anstieg. Der Nettovermögenswert (NAV) je Aktie reduzierte sich im Vergleich zum Vorjahr um 2,0% auf 11,86 Euro. Als Dividende werden der Hauptversammlung am 27. April 47 Cent je Aktie bzw. 75% des FFO vorgeschlagen.

Für 2023 erwartet das Unternehmen einen Anstieg der Mieterlöse auf 88,0 bis 89,5 Mio. Euro, während der FFO bei 50 bis 52 Mio. Euro verharrt. Das Ergebnis werde einerseits durch indexbasierte Mieterhöhungen positiv beeinflusst, andererseits müsse man mit längeren Vermarktungszeiten für auslaufende Mietverträge bzw. bestehende Leerstände rechnen. Gleichzeitig dürften Instandhaltungen kostenträchtiger werden. □