

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Versachlichung von Debatten ist in Zeiten absolut gesetzter persönlicher Meinungen aus der Mode gekommen, erscheint mir dennoch unverzichtbar wenn nicht gar systemrelevant. „ir bedörfit ein wîp ze friunde niht“, so heißt es im mittelhochdeutschen Frauenbuch (!) von 1257, wörtlich übersetzt: „ihr bedürft eines Weibes zum Freunde nicht“. Eine neuere Untersuchung an der Universität Frankfurt am Main (ob die noch Goethe-Universität heißen darf, obgleich der Dichter so manches Frauenherz gebrochen und sich auch sonst nicht meinungskonform political correct geäußert hat?) ergab, dass bereits im Althochdeutschen männliche Hauptwörter generisch benutzt worden seien, also geschlechtsunabhängig z.B. „die von alter har burgere zu Straßburg gewesen sind, es sigent frowen oder man“, i.e. die von alters her Bürger in Straßburg gewesen sind, es seien Frauen oder Männer. Sprachforscher **Helmut Weiß** und **Ewa Trutkowski** hoffen, dass ihre Studie zur Versachlichung der Debatte beitrage. Ich auch. N.B. die Frauen, die alt- bis mittelhochdeutsch sprachen, pauschal als unterrepräsentiert und unterwürfig zu diffamieren, würde von reichlich historischer Ignoranz zeugen. –Zugegeben, Politik steckt angesichts der Klima- und Energieprobleme in einem Dilemma, denn sie soll Entwicklungen antizipieren, denen sie realiter reagierend hinterherläuft. Ob sie in Berlin eine eigene Abteilung für die Benennung neuer Gesetze unterhalten? Das "Zukunftsfinanzierungsgesetz" (welch hehrer Anspruch!) möchte offene Immobilienfonds in die Lage versetzen, statt nur in Gebäude künftig auch in Grundstücke zu investieren, auf denen sich ausschließlich Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien befinden ohne Gebäude darunter und daneben. Und diese Anlagen sollen sie auch selbst betreiben dürfen. Laut Referentenentwurf sollen Fonds ebenso den auf ihren Gebäuden erzeugten Öko-Strom künftig verkaufen dürfen. Der ZIA begrüßt die Neuerungen, weist aber auf fortbestehende Hürden im Investmentsteuerrecht hin. Durch diese drohe Spezialfonds das Risiko des "Statusverlusts" beim Betrieb von Photovoltaikanlagen bei Gebäuden. Sollte da ein Zielkonflikt bestehen, wo doch das Bundesfinanzministerium an der Erarbeitung des ominösen Gesetzes beteiligt war?

Das Thema der Energieerzeugung im Gebäudesektor ist ein absolut spannendes und ausbaufähiges,

man denke nur an die Nutzung der Abwärme aus elektronischen Geräten und die bei weitem nicht ausgeschöpften Möglichkeiten zur Reduktion der Gesamtenergieverbräuche beim Bauen und Betreiben von Gebäuden auf Quartiersebene. Auf der soeben in München abgelaufenen **Bau 2023**, der „Weltleitmesse für Architektur, Materialien und Systeme“ hat es an Anregungen dazu nicht gefehlt. Zum Beispiel die Initiative „fit for Nachhaltigkeit“ (sic!, linguistische Monstren haben Konjunktur) für ein kammergeführtes „Bundesregister Nachhaltigkeit“ für Architekten und Ingenieure. Dort sollen alle Planer gelistet werden, die über geprüfte Fachkompetenz verfügen. Trotz der Förderangebote spiele Nachhaltigkeit bislang bei zu wenigen Bauprojekten eine Rolle. Abhilfe sollten unabhängige Nachhaltigkeitslotsen schaffen, die aber seien in der Logik der aktuellen Gebäudeförderung nicht verankert. Mangelnde Übersicht dürfte denn auch einer der Gründe sein, warum in der Immobilienwirtschaft das Vorurteil noch weit verbreitet ist, dass Nachhaltigkeit – neuerdings ESG – zu teuer sei und sich für Investoren nicht lohnen würde. Dem steht jetzt eine Untersuchung der Service-KVG **Intreal** mit der **Irebs** an der Universität Regensburg entgegen, wonach Artikel-8-Fonds trotz des Aufwands, der für ihre ESG-Ausrichtung entsteht, schneller eine positive Rendite erreichen als Fonds nach Artikel 6 ohne Nachhaltigkeitsanspruch, im Schnitt 1,7 Monate früher. Lt. **DB Research** rücken die CO₂-Emissionen von Gebäuden zunehmend in den Fokus. Die Preisschere zwischen Immobilien mit niedrigen und hohen Emissionen werde sich wahrscheinlich noch verstärken. Es wäre mal interessant, den Immobilienklima-Index der **Deutschen Hypo** daraufhin abzuklopfen, der sich bisher klassisch auf die Asset-Klassen beschränkt – mit aktuell einer Renaissance von Handel und Hotels.

Ich wünsche Ihnen – gemeinsam mit **Christian Rickens** vom **Handelsblatt**, den ich hier zitiere – Tage voller „Eidulus – Erfüllung in der Arbeit, Lebensfreude und Sonnenschein“!

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



| | |
|---|----|
| Editorial | 1 |
| Büromarktzahlen aus Düsseldorf - eine Frage der Interpretation | 3 |
| Wohnen für alle - barrierefrei | 5 |
| Wohnung auf Zeit oder Hotel? | 6 |
| IVD: Preisspiegel NRW - Mieten steigen, Kaufpreise stagnieren | 10 |
| Impressum | 14 |

Projekt des Monats

Arial Böhler in Düsseldorf 8

Interview

mit Stefano Fisselo, GLP: Mit Logistikimmobilien energiebewusst das „tenant landlord dilemma“ überwinden 12

Anzeigenpartner der heutigen Ausgabe:

Aurelis Real Estate
RAG Montan Immobilien

rohmertmedien

tagesaktuell. kostenlos. informativ.

www.rohmert-medien.de



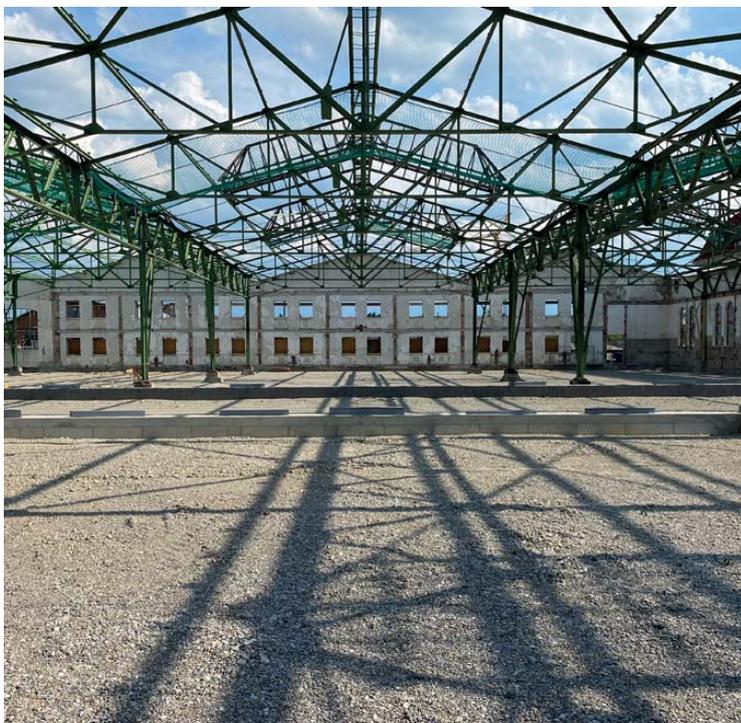
Personalien

Karin Erhard wird zum 1. September Geschäftsführerin von **VIVAWEST** und folgt zum 1. November als Geschäftsführerin und Arbeitsdirektorin in der Nachfolge von **Dr. Ralf Brauksiepe**, der das Unternehmen verlässt. Die Juristin Karin Erhard ist seit 2019 Mitglied des geschäftsführenden Hauptvorstandes der Gewerkschaft **IGBCE**, Anteilseignerin von VIVAWEST.

Die **Trei Real Estate GmbH** ernennt Dipl.Ing. **Ivonne Mundil** zur neuen Head of Sustainability & ESG. Sie soll die intern erarbeitete Strategie umsetzen einschließlich der verstärkten Anwendung von BIM. So sollen künftig alle eigenen Projektentwicklungen mit Green-Building-Zertifizierungen versehen sein.

BÜROMARKTZAHLN AUS DÜSSELDORF – EINE FRAGE DER INTERPRETATION

Niemand erwartet, dass die Zahlen, die die verschiedenen Makler/Analysten über das erste Quartal 2023 aus Düsseldorf berichten, deckungsgleich wären, denn dann bräuchte man nur ein Kommunikee zu veröffentlichen und die jeweilige Expertise verlöre an Ansehen. Aber die Übereinstimmung beschränkt sich hier darauf, dass der Flächenumsatz geringer ausfiel als im Vorjahresquartal – womit sich Düsseldorf in guter Gesellschaft mit allen weiteren Top-7-Büromärkten befindet – und dass die **Kanzlei Hengeler Mueller** mit ihrer Anmietung von 9.500 qm (oder 9.600) am ehemaligen Hauptsitz der **HSBC** im runderneuten Trinkhaus Karree an der Kö 21-23 den größten Abschluss des Quartals getätigt habe. Die beiden nächstgrößten Abschlüsse gehen auf das Konto der Industrieunternehmen **NGK Spark Plug Europe** über 5.600 qm im Ratinger Schwarzbach Quartier und **Züblin AG** über 5.300 qm am Flughafen (bei **BNPPRE** nur 4.300 qm). Weitere Übereinstimmung bei der absoluten Spitzenmiete von 38 Euro/qm, die **JLL** als bereits zum Jahreswechsel erreicht einstuft (mit Pause seither), andere dem neuen Quartal zuschreiben (**Colliers** + 33%, **BNPPRE** + 12%). Die gesamte Vermietungsleistung gibt **Anteon** mit 50.700 qm (-27%) an, Colliers mit 55.000 qm (-19%), JLL mit 63.100 qm (im Stadtgebiet, gesamt 72.000 qm, -19%), BNP Paribas Real Estate 64.000 qm, **Savills** 54.000 qm (-14%), **Cushman & Wakefield** 60.000 qm (- knapp 10%). ▶



WIE WIR IMMOBILIEN KAUFEN?

SUPERSCHNELL.

VERSprochen IST VERSprochen.

Wir bilden alle Prozesse rund um die Immobilienwelt inhouse ab und können dank unserer Finanzstärke Grundstücke und Gewerbeimmobilien schnell und zuverlässig ankaufen. Vertrauensvoll und immer Seite an Seite mit dem Verkäufer. Die oft leerstehenden oder sanierungsbedürftigen Objekte revitalisieren unsere Experten-Teams anschließend und auf den Arealen entwickeln wir moderne Quartiere.

Win-win-win für alle Beteiligten.
Worauf warten Sie noch?

KLAR &
TRANSPARENT



VERLÄSSLICH &
FINANZSTARK



PERSÖNLICH &
BERATEND



AURELIS.DE

aurelis



Personalien

Der Aufsichtsrat der **HAMBORNER REIT AG** hat vorzeitig die Bestellung von **Niclas Karoff** als Vorstandsvorsitzendem bis Ende Februar 2029 verlängert. Mit der erneuten Bestellung sorgt der Aufsichtsrat für Kontinuität und Planungssicherheit in der Unternehmensführung.

Simon Herlitz ist zum neuen Head of Office Leasing bei **CBRE** in Düsseldorf befördert worden. Er folgt auf **Hubert F. Breuer**, der in den Ruhestand wechseln wird. Herlitz ist seit 2012 bei CBRE tätig.

Bochum

Der Generalunternehmer **BREMER Rhein-Ruhr GmbH** will auf dem Technologiecampus Mark 51 Grad 7 das "B Office" mit rd. 5.900 qm Bürofläche realisieren. Vorgesehen ist eine fünfgeschossige ressourcenschonende Immobilie m² teilbarer Bürofläche, hergestellt aus Stahlbetonfertigteilen aus eigener Produktion, geplante Fertigstellung Mitte 2024.

Catella hat für den Fonds "**Catella Wohnen Europa** (CWE)" eine Projektentwicklung mit 90 Serviced Apartments der Marke **Stayer** von **Kreer Development** aus Köln für 10,5 Mio. Euro erworben. Geplant sich gut 3.000 qm Gesamtmietfläche auf 1.270 qm Grundstück der ehemaligen Maschinenfabrik **Mönninghoff** in Ehrenfeld.

Die **Stadt Bochum** konnte mit Hilfe der öffentlichen Wohnraumförderung des Landes NRW aus Mitteln der **NRW.Bank** Belegungsrechte für ein Kontingent von 474 Wohnungen der **VBW Bauen und Wohnen** ankaufen und so die Mietpreisbindung sichern. 2022 hat das Ministerium die Möglichkeit des Ankaufs von Belegungsrechten an bestehendem Wohnraum auf 67 Städte und Gemeinden ausgeweitet.

Die Leerstandsquoten seien gestiegen, so schön und gut, aber die Angaben schwanken stark: 8,6% bei JLL, BNP Paribas Real Estate 10,8% (allerdings in CBD nur 3,9%), Savills 8,0%, Cushman & Wakefield 9,4% - resultierend aus einer „deutlichen Zunahme an Untermietflächen“. Deren Volumen habe sich im Jahresverlauf von 52.000 qm auf rund 150.000 qm verdreifacht. Dieser Einschätzung folgt auch Colliers, wo man deren Anteil auf 10% am Gesamtleerstand von aktuell über 600.000 qm bzw. 7,6 % beziffert (also nur 60.000 qm Untermietangebote?).

Ein weiteres Thema sind die Flächen im Bau: Colliers spricht von einer „moderaten Flächenpipeline“ für 2023 von rd. 56.000 qm mit „hoher Vorvermietungsquote“ von 68%. BNPPRE registriert dagegen 347.000 qm Büroflächen aktuell im Bau, über die Hälfte mehr als im Vorjahresquartal und ebenfalls deutlich über dem langjährigen Durchschnitt von 215.000 qm. Das „untermauert weiter das solide Grundvertrauen der Projektentwickler in den Büromarkt Düsseldorf“, so die Interpretation. Allerdings seien von dem gesamten registrierten Bauvolumen noch etwa 63% verfügbar bzw. nur 37% vorvermietet, „zwar deutlich unter dem Vorjahreswert, jedoch nur leicht unter der durchschnittlichen Vorvermietungsquote der Big Six (46%)“. JLL beschränkt sich auf die in Q1 fertig gestellten 11.300 qm, „die zu dem Zeitpunkt noch vollständig verfügbar waren“, darunter 7.200 qm im Factory Campus – Corporate LAB in der City-Ost.

| Bürovermietungs- und Gewerbeinvestmentmarkt Düsseldorf | | | |
|--|---------------|--------------|--------------|
| | Q1 2023 | ggü. Q4 2022 | ggü. Q1 2022 |
| Bürovermietungsmarkt | | | |
| Flächenumsatz (m ²)* | 54.000 | - | - 14,4 % |
| Leerstandsquote (%) | 8,0 | + 10 Bp. | + 50 Bp. |
| Spitzenmiete (EUR/m ²) | 38,00 | + 13,4 % | + 33,3 % |
| Medianmiete (EUR/m ²) | 17,00 | + 3,0 % | + 6,3 % |
| Durchschnittsmiete (EUR/m ²) | 21,10 | + 8,5 % | + 24,1 % |
| Gewerbeinvestmentmarkt | | | |
| Gewerbetransaktionsvolumen (Mio. Euro)* | 288 | - | - 82 % |
| Büro | 124 | - | - 89 % |
| Einzelhandel | - | - | - 100 % |
| Sonstige | 164 | - | - 67 % |
| Spitzenrendite | | | |
| Büro | 3,6 % - 4,0 % | | |
| Geschäftshaus | 3,8 % - 4,2 % | | |

Quelle: Savills / * Januar bis einschließlich März

Am Investitionsmarkt sah **Aengevelt** bereits 2022 eine Trendumkehr mit steigenden Spitzenrenditen, z.B. für Büroobjekte in Top-Lagen auf rd. 3,6%. 2023 wirkte die andauernde Unsicherheit in der Preisfindung weiter hemmend, was manche Investitionswillige lieber zuwarten ließ. „Das eingeschränkte Marktgeschehen erschwert die Ermittlung marktkonformer Renditen. Im Mittelpunkt der Preisverhandlungen steht die Zahlungswilligkeit und -fähigkeit der Käufer unter dem Diktat der gestiegenen Finanzierungskosten sowie der angepassten Renditeanforderungen. Diesem Makroeinfluss kann sich aktuell keiner der TOP 7 Märkte entziehen“, resümiert **Maximilian Brauers**, Teamleader Capital Markets Düsseldorf bei Colliers. „Nach neuerlichem Anstieg von 30 Basispunkten seit Jahreswechsel liegt die Brutto-Spitzenrendite im Bürosegment in Düsseldorf nun bei 4,20%.“ Colliers registrierte 320 Mio. Euro Investitionssumme aus lediglich neun Transaktionen, Savills weniger als 300 Mio. Euro (- 82%) aus „weniger als zehn Transaktionen“. Auch schon die letzten drei Quartale 2022 seien schwach gewesen mit nur 30 Objektverkäufen. „Zum Vergleich: Allein im 1. Quartal 2022 waren es knapp 40.“ Wie oben bei den Anmietungen dominiert auch bei den Investitionen eine Transaktion das Geschehen: Die Übernahme des sog. „Areal Böhler“ der ehemaligen **Böhler Stahlwerke** an der Hansaallee in Heerdt vom **voestalpine Konzern** durch die **Jamestown Areal Böhler GmbH & Co. KG** für insgesamt 156 Mio. Euro einschließlich der Standortverwaltung des inzwischen zu weiten Teilen für ver-



Bochum

Ein US-Investor hat eine Last-Mile-Logistikimmobilie in der Hansastrasse erworben. **Brockhoff** war sowohl beim Ankauf des rund 10.000 qm großen Objekts wie auch bei der Vermietung an **REWE Lieferservice** beratend tätig.

Dortmund

Die **AllDent GmbH** hat am Westenhellweg 37 – 41 rd. 1.300 qm für ein zahnmedizinisches Versorgungszentrum angemietet. **BNP Paribas Real Estate** hat den Mieter beraten, Vermieter ist die **R+V Lebensversicherung AG**.

CUBION vermittelt eine Etage mit 600 qm Bürofläche Schleefstraße 2e an die **Winkel Energiesysteme GmbH**. Eigentümer der Immobilie ist ein privater Immobilieninvestor.

schiedene Gewerbe- und Messezwecke umgenutzten Industriekomplexes (vgl. „Projekt des Monats“ in dieser Ausgabe). U.a. wird dort am 25-26. April die jährliche Kongressmesse Polis Convention für Stadtentwicklung stattfinden. □

WOHNEN FÜR ALLE - BARRIEREFREI

Generell inklusiv gestalten sollte kein Sonderfall sein, sondern Normalität – aus sozialen, ökonomischen und ökologischen Gründen.

Die Trendstudie „Urbanes Leben im Alter“ des Entwicklers von Seniorenimmobilien **Carestone** hat eindeutige Ergebnisse gezeitigt. Demnach bevorzugen ältere Mitbürger und Mitbürgerinnen das Leben im städtischen Umfeld und „individualisierte Gemeinschaft“, die selbstbestimmte Tagesabläufe und Aktivitäten ermöglicht. Eindeutig unbeliebt sind Altenheime. Das wäre insofern tröstlich, als die „Versorgung“ der alternden Bevölkerung mit Heimplätzen ebenso illusorisch ist wie der jährliche Bau von 400.000 zusätzlichen Wohnungen in Deutschland. Die Menschen aber brauchen entsprechende Wohnangebote – nicht nur die älter werdende Bevölkerung, sondern auch die rd. 13,6 Mio. sog. „Menschen mit Behinderung“, wovon 90% nicht von Geburt an mit Einschränkungen leben müssen, sondern erst im Lauf des Lebens davon betroffen werden. Deutschland hat die Behindertenkonvention der UN vor 14 Jahren ratifiziert, ist aber noch meilenweit von der adäquaten Umsetzung entfernt, im Gegenteil, Stadtentwicklung ist immer noch

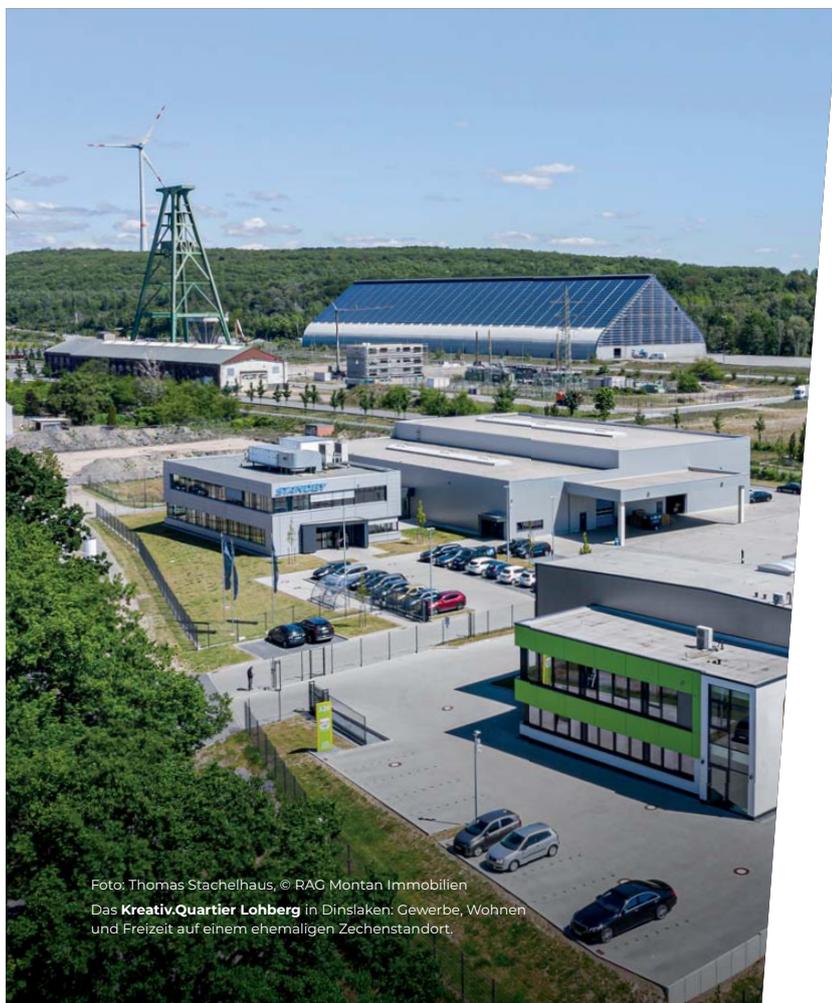


Foto: Thomas Stachelhaus, © RAG Montan Immobilien
Das **Kreativ.Quartier Lohberg** in Dinslaken: Gewerbe, Wohnen und Freizeit auf einem ehemaligen Zechenstandort.



FLÄCHEN ENTWICKELN, ZUKUNFT GESTALTEN.

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

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

Gebündelte Kompetenz hat einen Namen:



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



hauptsächlich auf die junge, mobile Gesellschaft ausgerichtet und der barrierefreie Umbau von Plätzen und öffentlichen Gebäuden beschränkt sich allzu oft auf Streifen geglätteten Pflasters oder hässliche Rollstuhlrampen. Vom angemessenen Angebot auf dem Wohnungsmarkt ganz zu schweigen. Die Sektion „barrierefrei“ kommt in den immobilienrelevanten Statistiken noch nicht einmal vor.

Dabei ist Barrierefreiheit im Baugesetzbuch gleichrangig mit Brandschutz oder Statik verankert. Wenn die Anforderungen von Menschen mit Einschränkungen (darunter auch die altersbedingten) an Innen- und Außenräume immer und überall ebenso streng eingehalten würden wie diese, wären Wohnungen, Bushaltestellen und Kulturdenkmale erreichbar und nutzbar für alle, auch für Familien mit Kinderwagen oder Menschen mit eingeschränkten kognitiven Fähigkeiten. Der Rollstuhl ist nicht die einzige Maßgabe. Umgekehrt könnten dann viel mehr Menschen in ihren Wohnungen verbleiben und bräuchten keine speziellen kostenintensiven Einrichtungen. **lively**, ein noch junges Unternehmen, das die Lebensqualität in seinen Häusern in den Vordergrund stellt – Projekte laufen in Essen, Bochum, Dortmund, Hagen und Mülheim an der Ruhr – kann das ambitionierte Konzept nicht realisieren ohne Selbstbeteiligung der Bewohner und Bewohnerinnen von mind. 30 Euro/qm Kaltmiete.

Wie aber dem Ziel eines barrierefreien Umbaus im Bestand, ggf. sogar im Denkmalbestand, näherkommen? Damit befasste sich eine Regionalkonferenz der Architektenkammern von Bund und Land gemeinsam mit den Landesämtern für Denkmalpflege im Rheinland und in Westfalen sowie dem Beauftragten der Bundesregierung für die Belange von Menschen mit Behinderungen, **Jürgen Dusel**. Sein Plädoyer: „Zur Demokratie gehört die Teilhabe aller. Inklusion und Demokratie sind zwei Seiten derselben Medaille.“ Tagungsort war das **Hotel Franz** in Essen-Steele, ein Unternehmen des **Franz Sales Hauses** und ein ganz normales, modernes, ansprechend ausgestattetes



Foto Hardy Welsch, Freigabe Hotel Franz

4-Sterne-plus Hotel, dem man nicht ansieht, dass es barrierefrei ist und inklusiv geführt wird. Um es gleich vorweg zu sagen: barrierefrei zu bauen, ist allenfalls 0,3 bis 0,5% teurer als „normal“, aber dieses „normal“ bezeichnet Dusel zu Recht als unprofessionell und nicht nachhaltig (man beachte das „S“ in ESG). Außerdem gesamtgesellschaftlich viel zu teuer, weil dadurch der Bedarf an besonderen Einrichtungen für die stationäre Pflege exponentiell wächst. Wie an zahlreichen Beispielen dargestellt wurde, ist es durchaus möglich, die beiden gleichrangigen Ziele der Barrierefreiheit und der Denkmalpflege zu erreichen – oder der sinnvollen Nutzung von Bestandsimmobilien ohne sie zu zerstören. Dafür allerdings muss Offenheit auf allen Seiten bestehen und in sehr frühem Stadium der Planungen der Austausch gesucht werden. Unverzichtbar auch Expertise und Phantasie bei allen Beteiligten und da hapert es sicher nicht nur bei den genehmigenden Baubehörden, sondern auch bei Planern, Finanzierern und auf Seiten der Sozialberufe, die im Planungsprozess unbedingt gehört werden müssen, weil sie über die praktische Erfahrung mit den Menschen verfügen. Das Nischenprodukt Sozialimmobilie, das bei einigen institutionellen Investoren als Alternative gilt, birgt nicht geringe Risiken. □

WOHNUNG AUF ZEIT ODER HOTEL?

Der Markt bietet zunehmend Zwischenlösungen mit digitalisiertem Gesamtkonzept.

Investitionen in Hotelimmobilien mögen ein Gradmesser dafür sein, wie stabil oder zukunftssträftig der Reisemarkt eingeschätzt wird. Nach aktuellen Zahlen aus dem ersten Quartal 2023 ist damit nach den mageren Corona-Jahren noch nicht wieder viel Staat zu machen. Colliers diagnostiziert das „Schwächste Auftaktquartal am Hotelinvestmentmarkt seit 2014“. Nur 225 Mio. Euro wurden in 17 Transaktionen ausgegeben und das hauptsächlich für Einzelobjekte. Auch sei der Anteil der Eigennutzer mit 41% ungewöhnlich hoch gewesen, während der Anteil der gehandelten Core-Objekte mit nur 29% ungewöhnlich gering ausfiel. Wenn mehr Abschlüsse vorlägen, seien auch die Renditen – derzeit ca. 5% - besser einschätzbar. Mit einer Belegung werde ab der zweiten Jahreshälfte gerechnet.

Steigende Beherbergungszahlen dürften den Trend unterstützen. Laut **Destatis** verzeichneten die Beherbergungsbetriebe 2022 in Deutschland 450,8 Mio. Gästeübernachtungen, 45,3% mehr als 2021 und nur noch 9,1% weniger als 2019 vor Corona. Die Zimmerraten konnten deutlich angehoben werden. Ähnlich die aktuellen Daten aus der Ruhrregion, die zu den meistbesuchten in NRW



Düsseldorf

Jamestown hat das Areal Böhler an der Hansaallee 321 vom **Voestalpine-Konzern** für 156 Mio. Euro erworben und gleichzeitig 34.000 qm Büro-, Produktions- und Hallenflächen an Voestalpine vermietet. Insgesamt befinden sich etwa 40 Gebäude mit ca. 125.000 qm Nutzflächen auf dem 230.000 qm großen Areal. 18.500 qm werden als Messe- und Event-Locations genutzt.

Die **Benner Holding** aus Wiesbaden hat bereits Ende 2022 zwei voll vermietete Mehrfamilienhäuser in Flingern-Nord von privat für unter 10 Mio. Euro erworben. Käufer und Verkäufer wurden von **LYNR Immobilienwerte** aus Essen beraten.

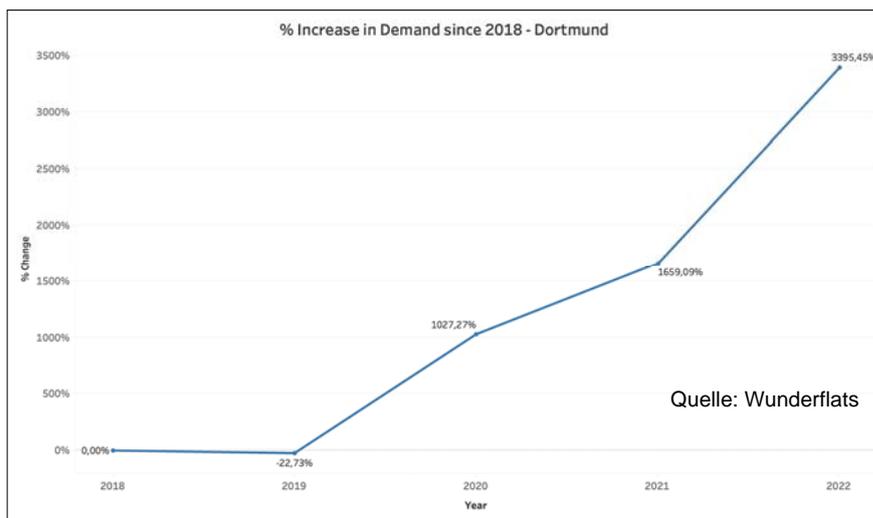
Die Wirtschaftskanzlei **Allen & Overy** hat ihren Mietvertrag im Dreischeidenhaus verlängert und auf gut 2.000 qm erweitert. Beratend war **BNP Paribas Real Estate** tätig auch hinsichtlich der Einhaltung von Nachhaltigkeitszielen.

ZAR Real Estate will auf rd. 28.000 qm Grundstück an Willstätter Straße und Schiessstraße in Heerdt einen Life Science Campus realisieren mit rd. 61.000 qm BGF. Mietersuche und Vorbereitungen für den Bauantrag sind angelaufen.

Lt. **TD** und **CoStar News** will **Polis Immobilien**, Berlin, vier Büroobjekte an der Berliner Allee und Steinstraße veräußern, Gesamtmietfläche von rd. 13.500 qm. Das Gesamtpaket soll über 50 Mio. Euro einbringen. Mit der Vermarktung ist **Colliers** beauftragt.

Der Hersteller der Grip Shift-Schaltung für Fahrräder **SRAM** mietete rd. 2.050 qm Bürofläche in der "Plange Mühle" für ein neues Entwicklungszentrum. **Aengevelt** war beratend tätig, Asset Manager ist die **MI Invest GmbH**, Unternehmen der **VALUES Real Estate Gruppe**.

zählt, wie die **Ruhr Tourismus GmbH** meldet. Demnach hat sich im Januar 2023 die Zahl der Gästeankünfte mit rd. 260.000 gegenüber dem Vorjahr fast verdoppelt, lag aber immer noch 10,9% unter den Zahlen von Januar 2020. Bei der Zahl der Übernachtungen ergibt sich ein Minus von nur 8,4% verglichen mit 9,0% im Landesdurchschnitt. „Die Metropole Ruhr kann sich hier also etwas vom Landtrend absetzen und mit vorsichtigem Optimismus auf einen Frühjahrsaufschwung hoffen“, so die Einschätzung.

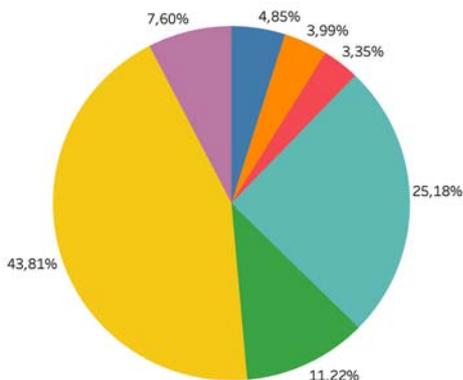


Über Aufenthaltsdauer, Aufenthaltszwecke und Art der Unterkunft ist damit noch nichts gesagt. Zwar dürfte die klassische Hotellerie noch den größten Teil abdecken, für Touristen aber spielen im Netz gebuchte Privatunterkünfte eine zunehmende Rolle. Möblierte Apartments liegen irgendwo dazwischen sei es in der Definition als Hotel für den etwas längeren Aufenthalt oder als Wohnung mit kürzerer Mietdauer als üblich. Dieser Markt wächst mit unterschiedlichen Ausformungen je nach Zielgruppe als Co-working mit Übernachtungsmöglichkeit oder als möbliertes Apartment mit oder ohne Gemeinschaftsflächen. In Essen etwa wird das Konzept von **POHA House**, ein Tochterunternehmen der **Landmarken AG**, im kommenden Jahr mit Apartments in einem umgenutzten Verwaltungsbau am Pferdemarkt in Betrieb gehen. Am Ort bereits vertreten ist die Schweizer **Artisa Gruppe** mit 137 Einheiten verschiedener Größe in der Lindenallee 4 unter der Marke City Pop. Artisa will vor allem auf Brownfields bzw. in Bestandsobjekten ihr Angebot deutlich ausweiten. Auf eben diesem Weg ist auch der Konkurrent **STAYER** unterwegs. Gemeinsam mit **Catella Residential Investment Management** wurde aktuell das Projekt von 90 Serviced Apartments in Bochum Ehrenfeld auf dem Weg gebracht, geplante Fertigstellung Mitte 2025. Das markenkonforme Design liefert das Berliner **Studio Aisslinger**.

Für einen rentablen Betrieb mit kundenfreundlicher Abwicklung spielt gerade für voll eingerichtete Apartments mit innovativen Konzepten der Grad der Digitalisierung eine entscheidende Rolle. Als Startup hat sich auf dem Gebiet das Berliner Unternehmen Wunderflats nach eigener Aussage zum Marktführer in Deutschland für die mid-time-Vermietung von möblierten Wohnungen entwickelt. Dabei legt **Jan Hase**, Mitbegründer und Geschäftsführer von **Wunderflats**, großen Wert auf die Unterscheidung etwa zu **airbnb**, denn anders als dort würden Wohnungen nicht dem Wohnungsmarkt entzogen und touristische Vermietung sei ausgeschlossen. Die rd. 23.000 Wohnungen, die in etwa 1.000 Städten in Deutschland, Österreich und Frankreich vermittelt werden, sind „löffelfertig“ mit



ca. 4.000 Gegenständen in einem festgelegten Standard ausgestattet. Wunderflats überprüft die Wohnungsanbieter ebenso wie die Mieter und bleibt Vertragspartner der Mieter über die gesamte Mietdauer von mind. 1 Monat. Die je nach Standort stark variierenden Mieten sind Komplettmieten einschließlich Nebenkosten, Energie u.a. Entsprechend dem breiten Spektrum der Nachfrager – durchschnittlich ein Viertel gehört der IT-Branche an - ist auch das Angebot sehr breit einschließlich rollstuhlgerechten Apartments. Etwa ein Fünftel der Kunden sind Dauerkunden, ob Unternehmen oder Behörden, die Mitarbeitende auf Zeit entsenden oder Wohnungsunternehmen, die Umsatzwohnungen bei Mieterwechseln und Renovierungen benötigen. So konnten auch Flüchtlingen aus der Ukraine rasch und unkompliziert Unterkünfte angeboten werden. Bei der Nachfrage ist bemerkenswert, dass während der Corona-Jahre kein Einbruch wie bei der Hotelbelegung zu verzeichnen war, im Gegenteil stiegen die Vermietungen überproportional an, auch in der Ruhrregion plus Düsseldorf, der Jan Hase einen wachsenden Markt attestiert. Nach 1% im Jahr 2017 stieg deren Anteil aktuell auf 8,7% aller Buchungsanfragen.



Quelle: Wunderflats

Während Wunderflats möblierte Wohnungen anbietet, rechnet **limehome** die eigenen möblierten Apartments dem Sektor Hotel zu. Voll digitalisiert sind auch hier Abwicklung und Betrieb sowie zusätzlich die Planung mit eigenen Architektenteams und die Beschaffung der Einrichtung. Ein externes Housekeeping und Citymanagern für Notfälle ersetzen das Personal vor Ort. Die durchschnittliche Mietdauer der Gäste beträgt drei Nächte, aber long stay ist auch möglich. Gemeinschaftsflächen entfallen bei limehome, dafür orientiert sich die standardisierte Einrichtung an der Premium-Hotellerie, flexibel anpassbar an die Gegebenheiten im Objekt oder in der Region. Alle Flächen sind gemietet in der Regel mit green-lease-Verträgen entsprechend der internen ESG-Strategie. Derzeit hat das noch junge Unternehmen bereits 3700 Apartments an 122 Standorten in Deutschland,

Österreich, den Niederlanden, Belgien, Spanien, Portugal und Ungarn unter Vertrag. Auch in verschiedenen Ruhrgebietsstädten, darunter demnächst in der Duisburger Altstadt im KUBBIK, der ehemaligen **C&A**-Filiale an der Münzstraße. Wie dort ist limehome meist nicht alleiniger Mieter am Standort, sondern in Mixed-Use-Objekte integriert. Davon profitieren dann alle, im Haus und im Quartier. „Viele Innenstädte in Deutschland verändern sich gerade. Anwohnerinnen und Besucher haben heute andere Ansprüche an die City. Mixed-Use-Gebäude wie das KUBIKK-Projekt in Duisburg können mit einer Mischung aus Büros, Gastronomie- und Freizeitmöglichkeiten weiterhin Menschen in die City locken. Unser flächeneffizientes und konsequent digitales Hospitality-Konzept passt gut in diesen Mix,“ urteilt

Ricky Bichel (Foto re., Freigabe limehome), Teamleader Business Development bei limehome. Das stark auf Expansion ausgerichtete Münchener Unternehmen schloss im Oktober 2022 eine neue Finanzierungsrunde mit 45 Mio. Euro Wachstumskapital ab, daran beteiligt neben **HV Capital**, **Picus Capital** und **Lakestar** erstmals auch die **AW Rostamani Group** und **Capital Four**. Seit 2021 sind **Bauwens**, **MOMENI** und **Althoff Hotels** strategische Partner. □



PROJEKT DES MONATS: AREAL BÖHLER IN DÜSSELDORF

Eine der umfangreichsten Transaktionen des Jahres 2023 und Veranstaltungsort der gut etablierten Kongressmesse polis Convention – das linksrheinische Areal Böhler auf der Stadtgrenze zu Meerbusch-Büderich lohnt einen zweiten Blick.

Düsseldorf würde man nicht unbedingt mit Industriekultur aus der Frühzeit der Schwerindustrie in Verbindung bringen, aber das Areal Böhler bietet genau das. Wenn am 26. und 27. April die Kongressmesse **polis Convention** ihre Pforten öffnet, werden wieder Tausende Aussteller und Besucher aus ganz Deutschland und darüber hinaus in die Alten Schmiedehallen strömen, um sich über aktuelle Projekte und Probleme der Stadtentwicklung auszutauschen. Raum dafür bietet die mehrschiffige Halle aus



Duisburg

Die Gemeinschaftsinitiative **Urban Zero** von **Haniel, Gebag, duisport** und **GREENZERO** hat in Ruhrort Weinhaagenstraße 23 ein Geschäftslokal als Info- und Beratungscenter angemietet. Ziel von Urban Zero ist die umweltneutrale Transformation des Stadtteils. Das Quartiersbüro nimmt beim „1. Ruhrorter Urban Zero Festival“ am 13. Mai seine Arbeit auf.

Das **IBB Institut für Berufliche Bildung** ist von der Falkstraße an die Königstraße 67-69 auf 559 qm Bürofläche umgezogen. Vermieter ist die **Königstr. 67-69 GmbH + Co. KG**, **Anteon** war vermittelnd tätig.

Meerbusch

Ein Berliner Handels- und Logistikunternehmen hat rd. 11.468 qm Lagerfläche sowie ca. 328 qm Bürofläche an der Fritz-Wendt-Straße 5/Liegnitzer Straße 34 von **CTP Deutschland** angemietet für die Lagerung von Solar-Paneeelen. **Anteon** hat beide Parteien beraten.

Oberhausen

RUHR REAL hat der **Franz & Krause GmbH & Co. KG** für ihre vierte Niederlassung in NRW 1.410 qm Hallen- sowie 580 qm Büro- und Sozialfläche Lessingstraße 18 vermittelt. Vermieter ist die **BS Grundbesitz Unternehmensgruppe** aus Essen.

RUHR REAL hat den Verkauf der zuvor von **Staples** genutzten Immobilie in der Mülheimer Straße 210 an die Essener **Schulte Immobilien-Gruppe** vermittelt, die die 4.170 qm große Fläche zeitnah revitalisieren will. Verkäufer ist die **Albatros Beteiligungsgesellschaft**. **RUHR REAL** wurde mit der Nachvermietung beauftragt.

Gusseisen unter großzügig verglasten Sheddächern Baujahr 1916, die nach der weitgehenden Stilllegung der Stahlproduktion 1993 zur Eventhalle mit alleine 8.500 qm Fläche umfunktioniert wurde. Bereits damals prüfte des Rheinische Amt für Denkmalpflege den Denkmalwert des umfangreichen Gebäudebestandes auf dem Gelände, die Eintragung als Denkmal erfolgte jedoch erst 2010 einschließlich Pfortnerhaus, Finanzverwaltung aus den 1950er Jahren und Luftschutzbunker Typ Wiese um 1940. Bis heute prägt die historische Architektur des früheren Stahlwerks mit Schmiedeöfen und Walzwerk den Komplex.

Baubeginn auf dem Gelände war 1916, als sich dort die aus Frankfurt stammenden Gebrüder Böhler mit ihrem in Österreich angemeldeten Edelstahlwerk ansiedelten. Heute erinnert nur noch der Name an die Gründer, denn deren Unternehmen ging später in dem österreichischen Stahlkonzern Voestalpine auf. Dieser war bisher alleiniger Besitzer des 230.000 qm umfassenden Industriegeländes mit ca. 125.000 qm Nutzfläche in rd. 40 Gebäuden. Die neue Eigentümerin **Jamestown Areal Böhler GmbH & Co. KG**, eine Objektgesellschaft des Kölner Investors **Jamestown**, zahlte rd. 156 Mio. Euro für das Gesamtareal einschließlich Standortmanagement. Gleichzeitig mietete **Voestalpine** 34.000 qm Büro-, Produktions- und Hallenflächen für die am Ort verbleibenden Produktionszweige zurück. Weitere Flächen des heutigen Böhler-Gewerbeparks sind aktuell an etwa 180 Gewerbetreibende, Veranstalter und Kreative vermietet. Noch zu haben ist u.a. eine ca. 10.000 qm große Halle. Angeboten werden die Flächen als hochflexibel und effizient mit den Vorteilen eines Industriestandorts mit entsprechenden Emissionsgrenzen, vorhandenen Krananlagen bis 60 t Hublast, gemeinsamer Energieversorgung, guter Verkehrsanbindung und Services wie Gastronomie, Wach- und Schließdienst und betriebsärztlichem Dienst.



Areal Böhler Luftbild, Freigabe Jamestown

Der Abschluss von Jamestown dürfte nicht nur eine der umfangreichsten Immobilientransaktionen des laufenden Jahres in der Region Düsseldorf bleiben, er ist auch das erste große Engagement von Jamestown in Deutschland nach dem Erwerb von drei historischen Büroobjekten in Köln Mülheim 2020. Das 1983 von **Christoph Kahl** in Köln gegründete Unternehmen ist bisher auf geschlossene Fonds für deutsche Privatanleger in US-amerikanische Wohn- und Gewerbeimmobilien spezialisiert. Vor dem Böhler-Deal machte 2018 der Verkauf des historischen Gewerbekomplexes „Chelsea Market“ in New York an **Google** für 2,4 Mrd. USD auch in Deutschland Schlagzeilen. Den Eintritt in den europäischen Markt



startete Jamestown Ende 2019 mit dem Erwerb des Groot Handelsgebouw in Rotterdam mit 102.000 qm Büro- und Einzelhandelsfläche für 289 Mio. Euro. Nach den Worten von Christoph Kahl ist die Revitalisierung von alten Industrieflächen eine Kernkompetenz von Jamestown. Dafür sieht er auch in Europa großes Potenzial. Ende 2022 verkaufte Christoph Kahl 50% der Anteile an seinem US-Unternehmen mit rd. 13 Mrd. USD AuM an die amerikanische **Simon Property Group**. Die Verwaltung von Jamestown Deutschland unter der Geschäftsführung von **Philipp Braunfels** befindet sich in Köln am selben Standort wie Jamestown US-Immobilien.

Die polis Convention steht in diesem Jahr unter dem Motto „Auf zu neuen ... Abenteuern!“ Den zahlreichen Herausforderungen in einem von Ungewissheit geprägten Umfeld müsse man mit Innovationskraft, Mut und Neugier begegnen, mit Vertrauen in unsere Kompetenzen und Fähigkeiten, um urbane Räume, Konzepte und Prozesse neu zu denken. Die Messe ging 2015 an den Start nach 25 Jahren Erfahrung des Initiators **Johannes Busmann** mit der Zeitschrift „polis“, einem Magazin für Stadtentwicklung. Der Schritt in die Öffentlichkeit einer Messe hatte zum Ziel, den Themen mehr Relevanz zu verleihen und die Akteure besser zu vernetzen. Partner sind auch in diesem Jahr wieder das **NRW-Bauministerium**, die **Bundesstiftung Baukultur** und der **ZIA**. Erwartet werden rd. 5.000 Fachbesucherinnen und Fachbesucher und knapp 400 Aussteller. Unter diesen wurden 2022 gut 21% Projektentwickler gezählt, 3,7% Vertreter der Wohnungswirtschaft, 3,2% Investoren und 2,7% Finanzierer. Höhepunkt am ersten Messttag ist die Verleihung der **polis Awards** für „Projekte mit Vision und Wirkung“ in den Kategorien: Urbanes Flächenrecycling, Kommunikative Stadtgestaltung, Reaktivierte Zentren, Lebenswerter Freiraum und Soziale Quartiersentwicklung, Ökologische Wirklichkeit und Intelligente Nachverdichtung. Nominiert sind u.a. mehrere Projekte in Düsseldorf und das „Haus des Wissens“ in Bochum. □

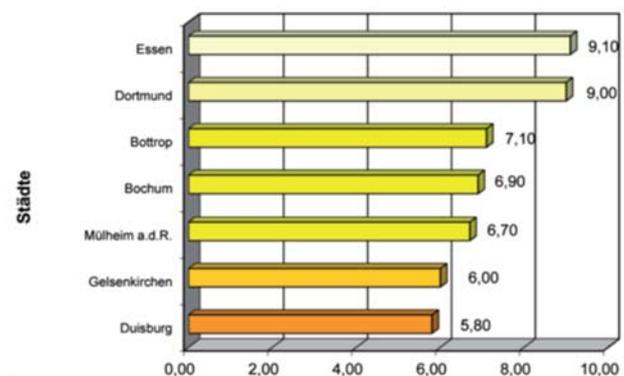


polis Convention 2022: Stände von Düsseldorf Westend und aurelis. Quelle polis Convention

MIETEN STEIGEN, KAUFPREISE STAGNIEREN EHER – DER PREISSPIEGEL DES IVD NRW

Der Preisspiegel, den der Immobilienverband Deutschland IVD West traditionell publiziert, berücksichtigt aktuelle Miet- und Kaufpreise aus 150 Städten in NRW für Wohnungen, Büros, Läden und Baugrundstücke sowie Vielfältiger für Renditehäuser mit Gewerbeanteil.

Im Sektor Wohnen sind im Vergleich zu 2022 die Mieten in allen Segmenten, ob Altbau, Bestand oder Neubau, mehrheitlich gestiegen und werden wohl weiter steigen, während sich der Aufwärtstrend bei Wohneigentum abschwächt. In einer letzten Spalte wird im **IVD** Preisspiegel nach dem direkten Vergleich der „Schwerpunktpreise“ aus 2022 und 2023 der Trend mit einem Pfeil angezeigt. Dabei ist der senkrechte Aufwärtspfeil die absolute Ausnahme und gilt für Mietwohnungen jeglicher Baustufe nur in Dortmund, Marl und Solingen, wobei in Solingen relativ große Mietpreissprünge verzeichnet wurden und Marl so wenige Daten aus 2022 zu bieten hatte, dass hier Vergleichszahlen ausblieben. Dortmund schließt offenbar bald zum Spitzenquintett im Lande mit Köln, Düsseldorf, Bonn, Münster und Essen auf und hat Essen sogar teilweise bereits überholt. In Essen reicht die Spanne je nach Wohnwert im Altbau von 6,10 Euro/qm bis 12,00 (Vj. 11,50) Euro/qm, in Dortmund von 6,70 Euro/qm bis 11,50 (Vj.10,50) Euro/qm und im Bestand von 6,30 Euro bis 12,00 (Vj.11,70) Euro, in Dortmund von 7,50 und 12,00 (Vj. 11,20) Euro. Im Neubau bietet Essen Wohnungen für 11,30 bis 16,00 (wie Vj.) Euro/qm und Dortmund für 12,00 bis 15,50 (Vj. 14,50) Euro/qm. ▶



Wohnungsmieten im Bestand bei mittlerem Wohnwert, Baujahr nach 1948. Bottrop kann als „Innovation City“ einen größeren Bestand an modernisierten Wohnimmobilien bieten, Duisburg und Gelsenkirchen hinken beim Aufwärtstrend noch eindeutig hinterher.



Voerde

Die **Hahn-Gruppe** hat über ihre Kapitalverwaltungsgesellschaft **DeWert Deutsche Wertinvestment** den neuen geschlossenen Publikums-AIF "**Pluswertfonds 178**" platziert. Er investiert 30,5 Mio. Euro in das Nahversorgungszentrum Friedrichsfelder Straße 30 mit 11.513 qm Mietfläche, das bisher zu dem "**Pluswertfonds 150**" gehörte. Hauptmieter der 10.858 qm Einzelhandelsfläche ist **Edeka** bis Ende April 2037, Konzessionäre u.a. **dm, Jeans Fritz, Takko, Deichmann, Ernsting's family** und **Action**.

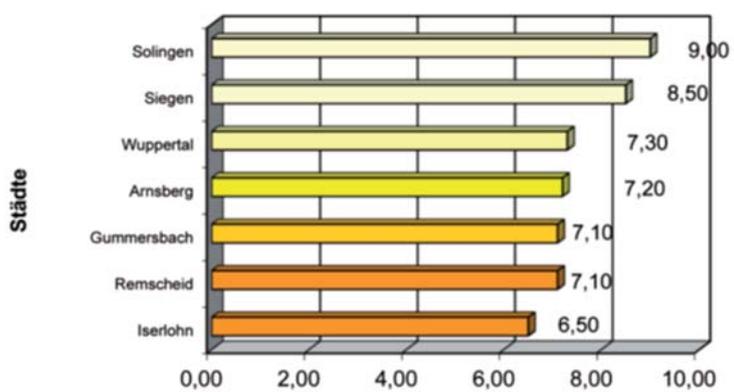
Witten

Industreal hat von **Mileway** rd. 30.000 qm Lager- und Produktionshallen mit Büros und zwei voll vermieteten Hochbunkern an der Stockumer Straße erworben, der Vermietungsstand beträgt knapp 90%. Das Property-Management des übernimmt **Tectareal**. **Zell Immobilien** hat vermittelt, der Verkäufer wurde von **Görg Rechtsanwälte** sowie **Corevestis** beraten.

Weitere Nachrichten

Düsseldorf: Die **Trei Real Estate** hat sich von der **Mainzer Volksbank eG** einen Kreditrahmen über 43 Mio. Euro und dreijähriger Laufzeit gesichert. Der Kredit wurde mit sechs bislang nicht belasteten Grundstücken in Deutschland besichert, für die Wohnprojekte für den Eigenbestand vorgesehen sind. Gleichzeitig hat TREI zwei weitere Fachmarktzentren der Marke Vendo Park in Polen eröffnet, Invest rd. 16,4 Mio. Euro.

Essen: Die Gläubigerversammlung der **Galeria Karstadt Kaufhof GmbH** hat dem Insolvenzplan für den Warenhauskonzern zugestimmt. Nun sollen 47 Filialen geschlossen und die verbliebenen 82 umfassend modernisiert werden. Der Galeria-Gesellschafter **Signa** will sich bis zu 200 Mio. Euro an der Sanierung beteiligen. Das Insolvenzverfahren solle im Laufe des 1. Halbjahrs 2023 enden.



Solingen liegt im Bergischen und im Sauer- und Siegerland an der Spitze, deutlich vor Wuppertal

Anders als bei Mietwohnungen haben bei den Kaufpreisen für freistehende Eigenheime mit mittlerem Wohnwert Duisburg mit 370.000 Euro/qm und Gelsenkirchen mit 335.000 Euro sogar das traditionell eher hochpreisige Mülheim an der Ruhr überholt, was für eine schwächere Nachfrage in Mülheim spricht. Für Dortmund und Essen werden gleichlautend 450.000 Euro/qm genannt – knapp hinter Bergisch Gladbach im Marktgebiet Rheinland, wo Düsseldorf mit 660.000 Euro und Köln mit 640.000 Euro die Spitze bilden. Münster rangiert in dieser Kategorie mit 643.000 Euro/qm noch knapp vor Köln. **Peter Wallisch**, 1. Stellv. Vorsitzender des IVD West und als Immobilienunternehmer in Düsseldorf und Bochum tätig, nennt für Einfamilienhäuser in guter Wohnwert in den Großstädten an der Rhein-schiene aktuell zwischen 800.000 und 1 Mio. Euro. In den Ruhrgebietsmetropolen würden in diesem Segment zwischen 500.000 und 600.000 EURO verlangt. Seit Karneval hätten sich die Preise wieder stabilisiert.

Neu gebaute Eigentumswohnungen sind bei mittlerem Wohnwert in Mülheim an der Ruhr und in Duisburg schon für 3.200 Euro zu haben, in Essen für 3.650 Euro/qm und in Dortmund, wo das Angebot im Spitzenwert auch schon 2022 ausblieb, sogar für 3.100 Euro/qm. Wohnbaugrundstücke stehen offenbar noch in den meisten Städten zur Verfügung und sind für Mehrfamilienhäuser etwas teurer als für Ein- und Zweifamilienhäuser. In guter Wohnlage werden in Essen 600 Euro/qm gezahlt, etwas weniger als in Neuss mit 620 Euro, in Bochum 420 und in Duisburg 360 Euro/qm. Selbst in dieser Kategorie scheint das Wohnen im Raum Essen signifikant günstiger zu sein als im Rheinland.

Aufschlussreich dürfte die Tabelle der Vervielfältiger der Nettojahreskaltmieten für Renditehäuser zur Kapitalanlage sein, denn darin wird das virulente Problem der Wertberichtigungen in Immobilienbeständen konkret fassbar. Nicht nur in den großen A-Städten, sondern auf breiter Front sind demnach deutliche Rückgänge zu verzeichnen. Für Objekte in Köln mit Baujahr vor 1950 etwa sank der Vervielfältiger seit 2022 vom 28fachen auf das 25fache und für neue Objekte nach 1950 vom 31fachen auf das 28fache. Auch Münster zählt zu den Verlierern: Nach dem 40fachen für ältere wie neuere Objekten wird nur noch das 36,50 bzw. 37,50fache angesetzt. In Dortmund waren Objekte vor 1950 nach dem 19fachen nur noch das 17,50fache wert und Objekte nach 1950 sanken vom 21,50fachen auf das 19,50fache, ähnlich in Essen vom 21fachen auf das 20fache, in Hamm vom 20fachen auf das 17fache oder in Duisburg vom 17,10fachen auf das 16,50fache. Bottrop zählt hier zu den wenigen Gewinnern mit Zunahme vom 14- auf das 15fache bei neueren Objekten. ►



Im Vorspann liefert der Bericht Erläuterung der verwendeten Begriffe. Dabei wird u.a. darauf hingewiesen, dass sich die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer aufgrund gewachsener Ansprüche gegenüber früheren Einschätzungen deutlich verringert habe, auch für Gebäude, die öffentlichen Zwecken dienen. Gesondert zu bewerten seien Gründerzeitgebäude und Baudenkmale. Im Übrigen berücksichtigen die vom IVD ermittelten Bewertungen „keinen strukturellen Leerstand“ und unterstellen einen „ausgeglichenen und funktionierenden Immobilienmarkt“ für die „mittlere Spanne der Liegenschaftszinssätze“. Diese Aussagen könnte man auch so interpretieren, dass Preissteigerungen z.B. für Wohnungen kein Naturgesetz sind oder allein durch Anforderungen in Sachen Nachhaltigkeit bedingt, sondern zu einem guten Teil den tatsächlichen oder unterstellten oder aus Wettbewerbsgründen provozierten steigenden Ansprüchen an Flächen und Ausstattung geschuldet. Es gilt auch festzuhalten, dass gut gepflegte und ggf. als Baudenkmal geschützte Gebäude länger werthaltig bleiben (nicht zuletzt weil sie sich tiefgreifenden Anpassungen an gestiegene Ansprüche verweigern), es sich also lohnt, mit dem Bestand sorgsam umzugehen. Und schließlich, dass sich die Realität der Preisgestaltung erst in detaillierterer Erfassung erschließen ließe, in der dann auch die „abgehängten“ Quartiere vorkämen – die es überall gibt, auch in Münster. □

MIT LOGISTIKIMMOBILIEN ENERGIEBEWUSST DAS „tenant landlord dilemma“ ÜBERWINDEN – GEHT DAS?

Fragen der Nachhaltigkeit und des Energiemanagements sind in der Logistikbranche angekommen. Der internationale Entwickler und Bestandshalter GLP will das Geschäftsfeld ausbauen und hat dafür das Geschäftsfeld GLP Clean Energy gegründet. Stefano Fissolo, Senior Director Renewables in Europa, erklärt wie es gehen soll.

Frage: Bis September letzten Jahres waren Sie für einen Schweizer Fondsmanager in der Betreuung von Investitionen in grüne Infrastruktur tätig. Was hat Sie an der neuen Aufgabe für ein Unternehmen gereizt, das große Logistikhallen baut und betreibt?

Stefano Fissolo: Im Einklang mit den Zielen, die sich GLP gesetzt hat, kann ich hier meine Erfahrungen auf dem Sektor der Energiewende einbringen, unter den Aspekten der Projektentwicklung und der Vermögensverwaltung. Die Logistikimmobilienbranche verfügt über Millionen von Quad-

ratmetern an Dachfläche, die für die Installation von Photovoltaikanlagen zur Verfügung steht. Mit diesen Anlagen kann sauberer Solarstrom für den klimaneutralen, kostengünstigen Betrieb der Gebäude, für die Ladung von Elektrofahrzeugen und für die Einspeisung in das öffentliche Stromnetz erzeugt werden. GLP zum Beispiel verfügt



in Europa über 8,5 Millionen Quadratmeter Logistikfläche. Das sind etwas weniger als 8,5 Millionen Quadratmeter Dachfläche, die zur Gewinnung von Solarstrom nutzbar ist.

Frage: Welches sind die Nachhaltigkeitsziele von GLP?

Stefano Fissolo: Im Wesentlichen richtet sich das Unternehmen an den Nachhaltigkeitszielen der UN aus. Konkret wird versucht, den Part, denn GLP selbst verantworten kann, nämlich das Bauen und den operativen Betrieb der Gebäude, CO₂-neutral auszurichten. Für beides sind aufwändige Analysen erstellt worden einschließlich der frühen Phasen des Gebäudelebenszyklus, die Planung und Errichtung.

Rund 50 Prozent der CO₂-Emissionen, die während der Lebensdauer eines Gebäudes entstehen, stammen aus gebundenem Kohlenstoff, also aus CO₂, das in den Baumaterialien enthalten ist oder beim Bauvorgang freigesetzt wird. Im August 2020 wurde in Großbritannien ein GLP-Gebäude als die erste Logistikimmobilie der Welt mit dem Nachweis: Netto-Null-Kohlenstoff beim Bau gemäß den Vorgaben des UK Green Building Councils verifiziert. Bei dem von GLP errichteten Gebäude hat das Analyseunternehmen **Circular Ecology** den CO₂-Fußabdruck kalkuliert. Bezugspunkt des Vergleichs waren die Zahlen für ein regulierungskonformes Logistiklager. Bei der Errichtung des Gebäudes wurden 25,8 Prozent des üblicherweise in Baustoffen gebundenen CO₂ eingespart.

Alle Neuentwicklungen von GLP in Deutschland werden grundsätzlich gemäß den strengen Umweltschutzkriterien der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) realisiert und mindestens nach DGNB Gold zertifiziert. ►



Frage: Wie bei dem Logistikzentrum Duisburg-West in Moers, das Ende 2021 eröffnet wurde? (vgl. Der Immobilienbrief Ruhr Nr. 136) Worin besteht jetzt Ihre Aufgabe?

Stefano Fissolo: Mit GLP Clean Energy gehen wir einen Schritt weiter und wollen die Nutzer mit einbeziehen. Unser Angebot besteht darin, z.B. über die Installation von PV-Modulen auf den Dachflächen dem Kunden verlässlich reduzierte Energiekosten und zugleich Pluspunkte durch Dekarbonisierung zu verschaffen. Die so gewonnene Energie kann vielfältig eingesetzt werden, zum Heizen und Kühlen der Gebäude und um vor Ort auf dem Gelände Energiespeicher mit Strom zu versorgen sowie Elektrofahrzeuge zu laden.

Aller Voraussicht nach wird der Energiebedarf im Betrieb von Logistikimmobilien um ein Vielfaches steigen in dem Maße, in dem die Elektrifizierung des Transports und die Automatisierung der Lagerhaltung zunimmt. Es erscheint insofern nur sinnvoll, Logistikimmobilien als Solar-

kraftwerke für die Energieerzeugung zu begreifen und mit Mobilitätskonzepten der Last-Mile-Logistik zu vernetzen.

Frage: Das hört sich alles sehr einfach an. Ist das so?

Stefano Fissolo: Bisher leider keineswegs. Das Problem bestand in der hochkomplexen Vertragsgestaltung mit zu vielen Partnern, etwa den Eigentümer der Immobilie, den Mietern, den Investoren, den Kreditgebern, den Versicherern und den Netzbetreibern. Doch vor dem Hintergrund steigender Energiepreise und der Ziele für die Dekarbonisierung sind für alle Stakeholder die Anreize gewachsen, Lösungen zu finden und entsprechende Projekte voranzubringen. Außerdem wird die Umsetzung der EU-Richtlinie Renewable Energy Directive II neue Möglichkeiten bieten, um im Überschuss erzeugte saubere Energie in der Umgebung von Logistikimmobilien zu nutzen. Genutzt werden kann dieser Strom etwa von Industrieunternehmen, die weniger Dachfläche, doch einen höheren Bedarf an Energie haben.

Frage: Wie löst GLP das Problem? ►



Logistikzentrum Oss.; Freigabe: GLP



Weitere Nachrichten

Hagen: Die **GNO Grundstücksverwaltung GmbH & Co. Objekt Elf KG** hat für die Rathaus Galerie Antrag auf Eröffnung eines Insolvenzverfahrens gestellt. Nach umfangreichen Sanierungsarbeiten wegen der Flutschäden war die Galerie mit rd. 22.000 qm Fläche erst am 30. März teilweise wiedereröffnet worden. Die Kosten von bislang weit über 20 Mio. Euro könnten nicht mehr bedient werden. Der Insolvenzverwalter will den Geschäftsbetrieb fortführen und weitere Geschäfte eröffnen.

Duisburg: Die **Duisport-Gruppe** konnte ihr operatives Ergebnis 2022 steigern. Das EBITDA betrug 42 Mio. Euro, das EBIT 22,2 Mio. Euro. Die Bilanzsumme stieg um 3,6% auf 454,7 Mio. Euro. Laufende Investitionen in die Hafeninfrastuktur von 100 Mio. Euro betreffen u.a. den Bau des Duisburg Gateway Terminal auf der ehemaligen Kohleninsel als größtes Containerterminal im europäischen Hinterland. Es wird komplett klimaneutral betrieben.

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 Lorz, Geisenfeld.

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

Stefano Fissolo: Die erhöhten Energiepreise und die Ziele für die Dekarbonisierung setzen einen starken Anreiz, in PV-Anlagen auf den Dachflächen zu investieren, und genau das werden wir auch tun: GLP wird viele seiner Gebäude mit PV-Anlagen nachrüsten und diese als Besitzer selbst betreiben. Den Mietern entstehen dadurch keine Kapitalkosten. Vielmehr können sie den Solarstrom, der günstiger und sauberer als Energie aus den öffentlichen Netzen ist, von uns kaufen. Wir werden außerdem die Investoren der Gebäude an den Einkünften aus dem Solargeschäft teilhaben lassen.

Anders als einige Mitbewerber agieren wir ausschließlich auf eigenem Gelände und eigenen Immobilien. Die betreffenden Investitionen in Erneuerbare werden in eigene Fonds eingebracht, die wir auch selbst managen, d.h. wir behalten so viele Teilaspekte wie möglich in eigener Hand. Die energiebezogenen Investitionen haben außerdem den Nebeneffekt, dass die Immobilien attraktiver werden, sowohl für heutige als auch für künftige Mieter, denn Solarpaneele halten mindestens 25 und bis zu 40 Jahre. □

Sonstiges

Duisburg: BeRealEstate aus Solingen ist mit dem langfristigen Management einschließlich ESG-Strategie für ein Portfolio mit rd. 95.000 qm Gesamtmietfläche in Düsseldorf und Duisburg beauftragt. Betroffen u.a. das Silberpalais in Neudorf mit 60.000 qm Mietfläche und der Seestern-Tower mit 23.000 qm in Düsseldorf. Auftraggeber ist eine luxemburgische Fondsgesellschaft. □

