

## **Sehr geehrte Damen und Herren,**

Bei den Projektentwicklern ist die Krise nun deutlich sichtbar angekommen (meint **bulwiengesa**) – nur bei den Projektentwicklern? Wer jetzt noch mit Bewertung aus dem Jahresabschluss 2022 argumentiert, dürfte ein mildes Lächeln ernten.

A propos Ernte: wie tendiert eigentlich der Gurkenindex seit es wieder einheimisches Gemüse gibt? Für sehr viele Menschen im Lande ist diese Frage interessanter als Nettoanfangsrenditen. Wenn **RICS** im Global Commercial Property Monitor für das erste Quartal 2023 einen erfreulichen „Anstieg“ von -15 auf -11 konstatiert und für Deutschland von -33 auf -28, dann klingt das eher so wie die „Erfolge“ abgestürzter Raumraketen von Elon Musk oder so manches Wahl-Hurra nach Verlusten an Wählerstimmen. Zum vierten Mal in Folge sei die Investorenstimmung negativer als die Mieterstimmung. Ob das auch daran liegen könnte, dass sich für Konstrukte mit dem Hauptziel der Gewinnmaximierung der Himmel unter ESG-Prämissen dauerhaft verdüstert? Erst Umdenken und dann Umsteuern ist sicher mühsamer als ein Weiter- und ggf. auch risikoreicher, aber unausweichlich.

Zum Beispiel in Sachen Büroflächen. Laut dem **Ifo Institut** sind an einem durchschnittlichen Arbeitstag inzwischen 12,3% aller Büro-Arbeitsplätze vor Ort nicht ausgelastet, weil die Beschäftigten von zu Hause oder unterwegs aus arbeiten. Vor Corona waren es nur 4,6%. Für temporär leere oder überzählige Büros gibt es mehrere Optionen, ob Coworking-Spaces für mehr persönlichen Austausch an den Präsenztagen oder Flächenkonzentration und Untervermietung. Dieser Anteil am Flächenleerstand macht sich bereits in Marktanalysen bemerkbar, noch nicht allerdings in den größten Ruhrstädten (vgl. Bericht), die den Entwicklungen in den big 7 immer etwas hinterher hinken. Das Ifo Institut aber denkt über die Bürovermietung hinaus und erwartet negative Auswirkungen auf den Einzelhandel im Umfeld der Bürostandorte in den Innenstädten. Wohin soll das noch führen!

**Jakob Köfeler** aus Basel, der an einer der vom **RVR** organisierten Innenstadt-Diskussionsrunden teilgenommen hat, vermisste dort eine entscheidende Frage, nämlich die, wie man die Innenstadt attraktiv für Investitionen aus der Privatwirtschaft machen könnte. Zu sehr blieben die Problemlösungsansätze auf öffentliche Belange und Themen der Städte fokussiert.

Defizite der Kommunikation ausgemacht zu haben zwischen Privatwirtschaft und öffentlicher Hand, zwischen Planern, Nutzern und denjenigen, die Genehmigungen erteilen, war auch eines der Generalthemen der Kongressmesse **polis Convention**. Umgekehrt gingen die zahlreichen Preise, die dort vergeben wurden (vgl. Bericht in dieser Ausgabe) bei genaueren Hinsehen an Projekte, bei denen gerade die Zusammenarbeit gut funktioniert hat. Für jedes Projekt sind die Konditionen so komplex geworden (vgl. das Diagramm von **Catella** in dieser Ausgabe und die ernüchternde Analyse von **DGNB** zur Kreislaufwirtschaft), dass ein Hirn alleine nicht mehr ausreicht. Um eine Vorstellung davon zu bekommen, was eine digitalisierte Welt bedeutet, in welchem Umfeld sich unsere Enkel bewegen werden und welchen Stellenwert Kooperationen erlangen, lege ich Ihnen, meinen verehrten Lesern und Leserinnen, das Jugendbuch von **Tobias Elsässer** ans Herz: „Arti – auf Freundschaft programmiert“. Man sollte überhaupt öfters Jugendbücher lesen, dann wüsste man was die Jugend bewegt, denn auf sie kommt es an.

Projekte sollten „enkelfähig“ sein – merken Sie sich bitte dieses neue Modewort, nachhaltig alleine reicht nicht mehr! Dazu noch eine Aufgabe: Durchforsten Sie doch die 145 Bauten und Anlagen, die zum Tag der Architektur in NRW am Wochenende 17.-18. Juni besucht werden können, nach deren Enkelfähigkeit. Nur ein verschwindend kleiner Anteil betrifft Umbauten im Bestand und noch seltener sind Materialkreisläufe dokumentiert – eher business as usual, aber das ist leider unsere „vorbildlich“ gebaute Realität, mit der unsere Kinder und deren Enkel noch ein paar Generationen lang leben müssen.

„Wer garantiert“, so fragt **Christine Lemaitre** von DGNB, „dass in 100 Jahren so zurückgebaut wird, wie geplant? Anstatt auf das Prinzip Hoffnung zu setzen, sollten wir jetzt Ressourcen schonen, durch Erhalt von Bausubstanz, Verzicht auf unnötige Schichten und Engagement für eine systemische Transformation“ – mit besten Grüßen an die Stadt Düsseldorf, die unbedingt eine nigelnagelneue Oper als ‚architektonisches Leuchtturmprojekt‘ haben will.

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



<b>Editorial</b>	1
<b>Büromarktzahlen</b> aus Dortmund und Essen	3
<b>Mehr Arbeit</b> für die Bewirtschaftung von Immobilienbeständen	4
<b>Logistik im Ruhrgebiet</b> - unverändert stark	7
<b>Impressum</b>	15

### Projekt des Monats

Polis Award 2023 8

### Fremdbeitrag

**Kreislaufwirtschaft** in der Baubranche noch nicht angekommen  
(**Christine Lemaitre**, DGNB) 10

### Interview

**Stark im Norden** – Modellvorhaben zur Weiterentwicklung der Städtebauförderung Stark im Norden für die Menschen in Alt-Hamborn und Marxloh 11  
(**Martin Linne** und **Ute Hilmer**)

### Bilanzen und Nachhaltigkeitsberichte

Hamborner 14  
Vivawest 14  
Vonovia 14  
LEG 15

**Anzeigenpartner der heutigen Ausgabe:**

**Aurelis Real Estate**  
**RAG Montan Immobilien**

**rohmert**medien

tagesaktuell. kostenlos. informativ.

[www.rohmert-medien.de](http://www.rohmert-medien.de)



## Personalien

Der Aufsichtsrat der **Instone Real Estate** hat **David Dreyfus** als neuen CFO berufen. Er folgt auf **Foruhar Madjlessi**. Dreyfus war zuletzt Senior Partner des Beratungshauses **Lilja & Co.** Er hatte Instone bereits beim Börsengang beraten.

Der Aufsichtsrat der **Vonovia SE** hat **Ruth Werhahn** als neues Vorstandsmitglied für das neu geschaffene Personalressort berufen. Seit 2018 war sie Mitglied des Vorstands und Arbeitsdirektorin der **TÜV Rheinland AG** und zuvor seit 2001 im **E.ON Konzern** tätig. Zugleich verlässt **Helene von Roeder** auf eigenen Wunsch den Vorstand der Vonovia SE.

## BESSER ALS VORJAHRESQUARTAL – BÜROMARKTZAHLEN AUS DORTMUND UND ESSEN

*Im ersten Quartal 2023 konnten in beiden Ruhrstädten – entgegen dem Trend in den Big 7 - die Flächenumsätze gegenüber dem Vorjahresquartal deutlich gesteigert werden.*

Für Dortmund registrierte **BNP Paribas Real Estate** einen Flächenumsatz von rd. 20.000 qm etwa auf dem Niveau des zehnjährigen Durchschnitts, aber gut 33% über dem Umsatz des sehr schwachen Vorjahresquartals bei gleicher Anzahl der relevanten Abschlüsse. „Dies ist angesichts des insgesamt herausfordernden gesamtwirtschaftlichen Umfelds umso bemerkenswerter, da sich die Mehrzahl der deutschen Bürohochburgen der schwachen konjunkturellen Entwicklung kaum entziehen konnte“, erläutert **Amadeo Augenbroe**, Essener Niederlassungsleiter der BNP Paribas Real Estate GmbH. Lebhaft sei die Nachfrage nach Flächen unterhalb 5.000 qm. Für die Summe ausschlaggebend aber waren zwei größere Abschlüsse jenseits 5.000 qm, was für Dortmund durchaus eine Seltenheit darstelle. Dazu zählen die Mietverträge der Stadt Dortmund über rd. 6.900 qm im City-Kernbereich und des **Finanzamtes** über rd. 5.300 qm am Westfalendamm.

Die Situation des Büromarktes in Dortmund ist seit drei Quartalen von nachlassender Bautätigkeit bestimmt und ging in Jahresfrist um rd. 50.000 qm auf



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 ehemalige Spitzenmanager von **Corestate Lars Schnidrig** scheidet vorzeitig als CFO bei der **Gröner Group AG** aus, zu deren Portfolio das Projekt Südtribüne in Dortmund gehört (vgl. DIB Ruhr Nr. 132). Schnidrig sollte für Gröner u.a. einen Börsengang vorbereiten, dieses Vorhaben ließe sich aber derzeit nicht umsetzen. **Christoph Gröner** übernimmt bis auf weiteres auch die Aufgaben des CFO. Dem nun verschlankten Vorstand gehört noch **Ronald Pofalla** als COO an, ehemals Kanzleramtschef und Infrastrukturvorstand der **Deutschen Bahn**.

**Philipp Reitzenstein** ist neuer Leiter des Industrial & Logistics Agency Teams West bei **JLL** für die Märkte in NRW und dem nördlichen Rheinland-Pfalz. Reitzenstein kam von **Colliers** und war zuvor als Investmentberater bei **Dahler & Company** und der **Postbank BHW Immobilien** tätig.

## Bochum

**CUBION Immobilien AG** vermittelte einen weiteren Mietvertrag über rd. 1.400 qm Bürofläche an der Wittener Straße 45, der deutschen Hauptverwaltung der **BP Europa SE**. Das Büroensemble am Hauptbahnhof besteht aus zwei Riegeln sowie vier Türmen. Perspektivisch sind ab Q3 2023 weitere rd. 3.000 qm Bürofläche verfügbar, ab dem 2. Quartal 2024 dann nochmals rd. 6.000 qm.

Die **Wohninvest Holding** aus Fellbach hat das denkmalgeschützte Kortumhaus in der Kortumstraße 72 erworben. Verkäufer des traditionsreichen Büro- und Geschäftshauses mit 17.511 qm Mietfläche ist **HIH Invest Real Estate**. Langjähriger Ankermieter ist **Saturn**. **CBRE** hat den Verkauf im Auftrag der HIH Invest vermittelt.

aktuell 81.000 qm zurück. Gleichzeitig stieg die Vorvermietungsquote weiter auf jetzt knapp 93%, d.h. aus laufenden Bauvorhaben stehen nur noch 6.000 qm zur Verfügung. Auch die projektierten Flächen sind auf jetzt 17.000 qm leicht gesunken. Entsprechend sinkt der Leerstand ebenfalls seit drei Quartalen auf jetzt nur noch 134.000 qm, 6% weniger als vor einem Jahr. Dazu trugen u.a. die Großabschlüsse der öffentlichen Hand im „normalen“ Ausstattungsniveau bei. Von den 19.000 qm modernen Flächen sind nur noch 4.500 im Citykern lokalisiert. Die Leerstandsquote über alles wird mit weiterhin niedrigen 4,4% angegeben. Die Spitzenmiete blieb stabil bei 17,00 Euro/qm und damit gut 6% über dem Vorjahresniveau, während die Durchschnittsmiete erneut auf jetzt 13,30 Euro/qm anstieg. Einen weiteren Anstieg sowohl im Spitzensegment als auch bei der Durchschnittsmiete hält Amadeo Augenbroe für nicht ausgeschlossen.

Auch in Essen konnte BNPPRE trotz der schwachen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Q1 2023 deutlich höhere Flächenumsätze als im Vorjahr notieren, sie blieben aber mit rd. 19.000 qm um 21% unter dem langjährigen Schnitt. Lebhafter war vor allem die Nachfrage im Größensegment zwischen 1.000 und 2.000 qm, die sich auf rd. 6.800 qm summierten. Die größte Anmietung tätigte **RWE** über rd. 5.600 qm im Nordviertel. Insgesamt tragen die Essener Leitbranchen den Markt, stellt Amadeo Augenbroe fest, angeführt von den Verwaltungen von Industrieunternehmen, die ein Drittel der Umsätze verantworteten, gefolgt von der öffentlichen Hand u.a. mit der Anmietung von 1.600 qm für die **Universitätsallianz Ruhr**. Das drittstärkste Segment waren wieder die IuK-Technologien, darunter die **Real Core Group** mit knapp 1.600 qm.

Anders als in Dortmund stieg das Leerstandsvolumen in Essen auf um gut 7% auf aktuell 240.000 qm, was der ungewöhnlich hohen Quote von 7,6% entspricht. Dabei stehen an modernen Flächen nur noch 32.000 qm kurzfristig zur Verfügung und davon nur rd. 1.900 qm im Citykern. Dazu kommen noch 8.000 qm aus dem Kontingent der 28.000 qm Flächen im Bau. „Die Bauaktivität verharre im Marktgebiet Essen auf Vorjahresniveau“, stellt Amadeo Augenbroe fest. „Verhalten optimistisch stimmt, dass eine Vielzahl von Verträgen das breite Fundament für das Ergebnis bildet. Mit großer Wahrscheinlichkeit dürfte sich die Anmietungstätigkeit im Windschatten einer sich im Jahresverlauf erholenden deutschen Wirtschaft weiter beleben. Die Spitzenmiete wird aufgrund des geringen Leerstands im modernen Flächensegment weiter unter Aufwärtsdruck stehen.“ □

## MEHR ARBEIT FÜR DIE BEWIRTSCHAFTUNG VON IMMOBILIENBESTÄNDEN

*Die Anforderungen an die klimaresiliente Anpassung von Immobilienbeständen stärken die Position des Asset Managements, schaffen neue qualifizierte Arbeitsplätze und versprechen letztlich Wertsteigerungen. **Thomas Beyerle**, Head of Research bei **Catella**, hat das Umfeld sondiert und die gif gibt Empfehlungen für öffentliche Verwaltungen.*

- Handlungsmaßnahmen identifizieren, budgetieren und umsetzen
- Digitalisierungskonzept der Bestandsimmobilie erstellen
- Datenbeschaffung, -analyse und -bereitstellung
- Implementierung von „Green Leases“ (sog. Grüne Mietverträge)
- Gebäudezertifizierungen als Option... ►



## Bochum

**Vonovia** verkaufte fünf Neubauten mit 1.350 Wohnungen in Frankfurt, Berlin und München, die teilweise noch bis September fertiggestellt werden, für 560 Mio. Euro an **CBRE Investment Management**, unter dem Buchwert plus Fertigstellungskosten von rd. 600 Mio. Euro. Zuvor ist Vonovia eine Minderheitsbeteiligung an der **Südewo** mit Apollo eingegangen, die knapp 30% zu einem Kaufpreis von rd. 1,0 Mrd. Euro übernehmen, was nahezu dem Buchwert Ende 2022 entspricht. Die über 21.000 Wohnungen in Baden-Württemberg werden weiter von Vonovia bewirtschaftet. Der Abschluss der Transaktion wird um den 31. Mai 2023 erwartet.

Das sind nur einige der Aspekte, die von einem zukunftsgerichteten und ESG-konformen Asset Management bearbeitet werden müssen. Die Wirkungsfaktoren für nachhaltige Gebäude bei Ankauf, Investment und Asset Management sind hinreichend bekannt. Worauf Beyerle aber diesmal abzielt, ist der Faktor Mensch, sind diejenigen, die in den Unternehmen und Verwaltungen das Gebäudemanagement neu justieren und auf die Schiene setzen sollen. Das gilt für Bestandsgebäude insgesamt, mehr noch aber für die Variante „manage to green“, wobei value add Objekte wertsteigernd aufgebessert werden sollen. Das Tortendiagramm „Vakante Positionen“ (lt. Immobilienzeitung Stichtag 23.03.2023) auf der verdeutlichenden Infografik weist 21% der Stellenangebote für Projektentwickler aus und 31% für Asset Manager. Angesichts der schwächelnde Aussichten für Projektentwicklungen dürfte die Schere künftig noch weiter auseinander gehen.

Das übergeordnete Ziel ist es, den Bedrohungen des Klimawandels zu trotzen und Extremwetterlagen zu widerstehen, um mit dafür geeigneten Maßnahmen die Wertstabilität sicherzustellen und die Wettbewerbsfähigkeit aufrechtzuerhalten, wobei die Immobilienwirtschaft mit ihrem Gebäudebestand einen wichtigen Faktor bei der Erreichung der Klimaziele darstellt. Thomas Beyerle erwartet zudem, dass die Einhaltung regulatorischer Anforderungen in den kommenden Jahren noch deutlich herausfordernder wird. „Dass dies mit enormen Anschubinvestitionen einhergeht, leuchtet ein. Warum es wichtig ist? Weil die zu erwartenden volkswirtschaftlichen Kosten in dem Zeitraum 2022 – 2050 an Gebäuden und Infrastruktur durch die Klimaveränderung nach einer Analyse der **Gesellschaft für**



Foto: Thomas Stachelhaus, © RAG Montan Immobilien  
Der Unternehmenssitz der RAG Montan Immobilien auf dem Kokereiareal des **UNESCO-Welterbes Zollverein** in Essen.



## FLÄCHEN ENTWICKELN, ZUKUNFT GESTALTEN.

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

- **Flächenentwicklung** – aus industriellen Branchen 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](http://www.rag-montan-immobilien.de)



**Wirtschaftliche Strukturforschung (GWS)** sich auf bis zu 470 Mrd. Euro allein in Deutschland summieren könnten. Positiver formuliert: Es erfolgt eine Wertsteigerung durch Energieeffizienz, z.B. beim Anstieg der Mietrenditen in Deutschland um bis zu 25% bei nachhaltigen Immobilien, durch Zertifizierungen bei Gewerbeimmobilien von durchschnittlich +12,5% oder Wohnimmobilien um durchschnittlich +2,5%. Der Blick auf den Bestand und die Umsetzung vieler Maßnahmen schaffen nicht nur Werte, sondern sogar noch jede Menge neue Arbeitsplätze im aktuellen Marktumfeld.“

Wie die Umsetzung der Maßnahmen im öffentlichen Gebäudemanagement funktionieren kann und welche Maßnahmen wo zielführend sein können, hat die Kompetenzgruppe Public Real Estate Management der gif e.V. unter der Leitung von **Eleonore Pöhl** (MCEP Management Consulting) erarbeitet. Das Arbeitspapier „Klimaschutzprogramme für öffentliche Immobilienbestände“ schöpft aus Erfahrungen und Erkenntnissen von Immobilienorganisationen im öffentlichen Bereich und gibt Hinweise

aus Praxissicht. Dazu werden die Rahmenbedingungen, die externen und internen Herausforderungen der Aufgabenstellung und erfolgreiche Umsetzungsoptionen aufgezeigt. Im Vordergrund stehen demnach Photovoltaik-Anlagen auf Dächern, Dachbegrünungen, eine „intelligente“ Energie- und Wärmesteuerungen mit Umrüsten der technischen Anlagen sowie beim Umbau von Bestandsgebäuden auf die Ausnutzung der sogenannten „grauen Energie“ zu achten. In erster Linie seien Strategien und eine systematische, gezielte Vorgehensweise erforderlich.

Mehr unter <https://gif-ev.com/produkt/klimaschutzprogramme-fuer-oeffentliche-immobilienbestaende/>



# Nachhaltige Gebäude — nur durch Standards und Investitionen

CATELLA

Sog. „Grüne Gebäude“ gibt es kaum – zumal auch keine allgemeingültige Definition existiert. Die Erwartungen an diese speziellen Immobilien sind indes klar umrissen. Sie sollen sowohl dem Klimawandel und den damit einhergehenden Risiken trotz als auch drohenden Extremwetterlagen widerstehen. Gleichzeitig wird erwartet, dass sie eine hohe Wertstabilität und Wettbewerbsfähigkeit aufweisen und die Einhaltung der strenger werdenden regulatorischen Anforderungen entsprechen. Um das Pariser Klimaabkommen einzuhalten, muss der Gebäudesektor handeln. Sie sollen ressourcenschonend erstellt werden und darüber hinaus sollen Daten im Idealfall 24/7 über den gesamten Lebenszyklus gesammelt werden. Dass dies mit enormen Anschubkosten einhergeht, leuchtet ein. Warum es wichtig ist? Weil die durch den Klimawandel zu erwartenden volkswirtschaftlichen Kosten im Sektor Gebäude & Infrastruktur in Deutschland für die Jahre 2022 - 2050 nach Berechnungen der GWS im dreistelligen Milliardenbereich liegen könnten.<sup>1</sup>

### Ankaufprozess

**Anforderungen im Ankaufprozess mit ESG Fokus:**

- Energieausweis
- Verbräuche der letzten drei Jahre
- ESG-Due Diligence
- Stranding Risk Analyse/Carbon-Due Diligence
- EU-Taxonomie (Relevanz für Artikel 8/9 Fonds)

Nachhaltige Investitionen gewinnen in der globalen Finanzindustrie immer mehr an Bedeutung. Diese Entwicklung zeigt sich auch auf Immobilienmärkten. So stieg das Investitionsvolumen in sog. „Green Buildings“ auf dem deutschen Markt in den Jahren 2011 bis 2021 deutlich an. Eine weitere Fokussierung der Finanzmärkte auf „Green Buildings“ ist in den kommenden Jahren zu erwarten.

### Investment Management

**Wertsteigerung durch Energieeffizienz**

- Anstieg der Mietrenditen in Deutschland um bis zu 25 %<sup>2</sup> bei nachhaltigen Immobilien ersichtlich.
- Ursache sind aktuell primär niedrigere Betriebskosten aufgrund verbesserter Effizienz.

**Wertsteigerung durch Zertifizierungen<sup>3</sup>**

- Gewerbeimmobilien: Ø + 12,5 %
- Wohnen: Ø + 2,5 %

Rund 80 %<sup>4</sup> der Befragten in Europa sehen gem. RICS Sustainable Building Index eine stärkere Nachfrage von Investoren nach nachhaltigen Gewerbeimmobilien.

### Investitionsvolumen Green Buildings Deutschland<sup>5</sup>

Jahr	Investitionsvolumen (Mio. €)
2011	3.000
2012	3.500
2013	4.500
2014	5.000
2015	6.500
2016	7.500
2017	8.000
2018	10.000
2019	11.500
2020	8.500
2021	12.500

### Vakante Positionen im Immobiliensektor gemäß IZ (innerhalb Deutschlands)<sup>6</sup>

Kategorie	Anteil (%)
Asset Management	48 %
Projektentwicklung	31 %
Sonstige Stellangebote	21 %

### Asset Management

**Schlüsselfaktoren bei der Bewirtschaftung:**

- Handlungsmaßnahmen identifizieren, budgetieren und umsetzen
- Digitalisierungskonzept der Bestandsimmobilie
- Datenbeschaffung, -analyse und -bereitstellung
- Implementierung von „Green Leases“ (sog. grüne Mietverträge)
- Gebäudezertifizierungen als Option

Kontakt: [cattella-markets@cattella-investment.com](mailto:cattella-markets@cattella-investment.com)  
 Quellen: <sup>1</sup> Gesellschaft für Wirtschaftliche Strukturforschung (GWS), <sup>2</sup> Deepki, 2022, <sup>3</sup> DGNB, Added value of certified buildings, 2019, <sup>4</sup> RICS sustainability report, 2022 <sup>5</sup> Statista 2022, <sup>6</sup> Immobilien Zeitung /IZjobs zum Stichtag 23.03.2022, © Flash concept, stock.adobe.com



## Bochum

**RUHR REAL** vermittelte 6.800 qm Hallen- und 360 qm Bürofläche an einen Tiernahrungs-Logistiker für seinen zweiten Standort neben dem Hauptsitz in Gelsenkirchen. Die Fläche ist bereits bezogen.

## Dortmund

Die seit 2017 in mehreren Bauabschnitten betriebene Modernisierung des Wohnungsbestandes von **VIVAWEST** im Quartier Borsigplatz ist abgeschlossen. Insgesamt hat das Wohnungsunternehmen rd. 41 Mio. Euro in die Quartiersentwicklung investiert.

**Union Investment** hat das Büro- und Geschäftshaus Westenhellweg 95-101/ Kampstraße 84-100 Baujahr 1953 aus dem Bestand des Immobilien-Spezialfonds **UII GermanM** an die **Andreas Deilmann Familienstiftung** verkauft, die die Immobilie kernsanieren und umbauen will u.a. für ca. 160 barrierefreie Apartments. Bis Ende 2021 bestand dort eine Filiale von **Conrad**. **Kleinschmidt Immobilien** vermittelte den Verkauf, Union Investment wurde von **KFR** und **GSK Stockmann** beraten.

## Düsseldorf

Der Berliner Gym-Betreiber **TRU Fitness** hat für ein neues Studio rd. 2.500 qm im zweigeschossigen Sockelgebäude im "RWI 4" an der Neusser Straße angemietet. Eigentümer der Immobilie ist **Vivion**, Vermieter **Lianeo Real Estate**. Hinter dem Unternehmen steht **Matthias Schmitz**, langjähriger Expansionsleiter bei **Fitness First**, später Mitgründer der **Acrest Property Group**, die von **JLL** übernommen wurde.

## LOGISTIK IM RUHRGEBIET – UNVERÄNDERT STARK

*Trotz erschwelter Rahmenbedingungen blieben die Flächenumsätze im ersten Quartal 2023 auf langjährigem Niveau bei gleichbleibendem Nachfrageüberhang.*

Die Marktanalyse von **BNP Paribas Real Estate** ergab für Q1 2023 rd. 110.000 qm Flächenumsatz nach 119.000 qm im Vorjahr und einem langjährigen Durchschnitt von 116.000 qm. Dies zeuge von hoher Konstanz auch in schwierigeren Zeiten. Bestimmt wurde das Geschehen zum Jahresbeginn von Abschlüssen im mittleren Größensegment zwischen 8.000 und 20.000 qm. Eigennutzer waren diesmal nicht zu verzeichnen. Beachtenswert auch, dass Neubaufächen mit 54% und Bestandsvermietungen mit 46% fast gleichauf liegen und in beiden Segmenten größere Abschlüsse getätigt wurden. Als Neubau mieteten **Recht Logistik** 27.000 qm in Bönen und **Bayer** 15.000 qm in Bergkamen, Bestandsflächen übernahmen die Logistikdienstleister **d-log** (Essen, 11.000 qm) und **ID Logistics** (Dortmund, 10.000 qm). Handelsunternehmen spielten diesmal keine Rolle. Die Spitzenmiete sei leicht auf 6,50 Euro/qm gestiegen und die Durchschnittsmiete auf 5,30 Euro/qm mit weiter steigender Tendenz. „Die Nachfrage übersteigt insbesondere in den Größenkategorien ab 5.000 m<sup>2</sup> weiter das Angebot. Auf der Angebotsseite versuchen Projektentwickler weiterhin die wenigen verfügbaren Grundstücksflächen zu nutzen, um den Bestand durch Neuentwicklungen sukzessive auszubauen. Gerade das Segment der kurzfristigen Flächengesuche kann hierdurch jedoch kaum bedient werden. Eine leichte Entlastung entsteht dagegen durch die Bereitstellung von Untermietflächen, die vorübergehende Lösungsansätze darstellen, aber den Nachfrageüberhang langfristig nicht kompensieren“, sagt **Bastian Hafner**, Head of Logistics & Industrial Advisory der BNP Paribas Real Estate GmbH.

**CBRE** nennt für ganz NRW aus dem ersten Quartal einen Umsatz von rd. 183.000 qm Industrie- und Logistikflächen, 65% weniger als im Vorjahreszeitraum. Dabei habe sich der Umsatzrückgang bei Handelsunternehmen (- 77%) besonders bemerkbar gemacht. Etwa die Hälfte des Umsatzes wurde außerhalb der großen Marktgebiete erzielt, 23% im Ruhrgebiet und 12 bzw. 11% in Düsseldorf und der Region um Köln, wo der Umsatz um 83% eingebrochen sei. Die Spitzenmiete gibt CBRE für Düsseldorf und Köln mit 7,10 Euro/qm an und im Ruhrgebiet mit 7,00 Euro/qm, einem Anstieg um 17%.

In Deutschland insgesamt habe der Flächenumsatz in 1. Quartal lt. **Colliers** und **BNP Paribas Real Estate** fast 50% unter dem Vorjahreswert gelegen, CBRE nennt sogar ein Minus von 67%, mit 890.000 qm seien auch die beiden Vorquartale, die mit jeweils rd. 1,5 Mio. qm schon unterdurchschnittlich waren, unterboten. Auffällig sei lt. Colliers, dass Handelsunternehmen strategisch während der Pandemie angemietete Flächen in Form von Untermietflächen wieder an den Markt zurückgeben. Insgesamt aber bestehe weiterhin ein Nachfrageüberhang. Die Spitzenmieten seien wegen des knappen Angebots in den Top-Standorten im Jahresvergleich lt. **BNPPRE** um 11% auf 7,37 Euro/qm gestiegen, die Durchschnittsmieten um 9% auf 5,89 Euro/qm. □





## PROJEKTE DES MONATS: POLIS AWARD 2023

*Stadttrendite, Lebenszyklus und Kooperationen waren die entscheidenden Faktoren für die Verleihung der polis Awards auf der Kongressmesse für Stadt- und Projektentwicklung polis Convention in Düsseldorf. Von 21 Preisen blieben sechs in der Region zwischen Bochum, Wuppertal und Düsseldorf.*

Von 160 Einreichungen ließ die interdisziplinär besetzte Jury unter dem Vorsitz des Initiators und spiritus rector der **polis Convention Johannes Busmann** 134 zum Wettbewerb zu. Daraus ausgewählt wurden 21 Preisträgerobjekte und Initiativen in sieben Kategorien. Die polis Convention ist keine Immobilienmesse und die **polis Awards** sind keine Preise für die attraktivsten Immobilien. Eher der Nachweis dafür, wie es gelingen kann, aussichtslos erscheinende Situationen in Chancen umzuwandeln, wie Ideen Raum greifen und gemeinsames Handeln auslösen können und wie stranded assets in gemeinsamer Anstrengung eine Zukunft bekommen – nicht immer durch Abriss und Neubau, sondern auf dem Weg über die Analyse von Bestand, Umfeld und dem was den Menschen dort fehlt. Demgemäß waren u.a. als Kategorien aufgerufen das „**Urbane Flächenrecycling**“, „**Reaktivierte Centren**“ oder „**Soziale Quartiersentwicklung**“. In dieser Kategorie ging der dritte Preis nach **Hamminkeln-Dingden**.

Dingden ist ein Dorf am rechten Niederrhein mit gut 7.000 Einwohnern, mit einem still gelegten Bahnhof, mit zwei



Polis Award für Dingden; Foto: G. Escher

Kirchen, dem original französischen „Café Crème“, einer langen Geschichte – und neuerdings der BauKULTURstelle. Was tun, wenn die Dorfmitte verödet und das Dorfbild unter zu viel Einheitsmodernisierung leidet? Warum nicht das leer

stehende und dem Ruin anheimgegebene Dorflehrerhaus samt benachbartem Wohnhaus nutzen und etwas völlig Neues wagen: Den Menschen in einem work in progress zeigen, welche Geschichte und Baugeschichten in so einem Haus stecken, sie erlebbar machen und zugleich der Dorfgemeinschaft einen neuen Dorfmittelpunkt bieten, für Treffen, für Veranstaltungen, für Diskussionen auch und nicht zuletzt über das Bauen, über Nachhaltigkeit und Baukultur. Dafür haben **raumwerk.architekten** aus Köln mit dem **Verein zur Förderung der Dorfentwicklung e.V.** und vielen anderen zusammen gearbeitet, darunter den Fachleuten der Denkmalpflege, finanziert durch ein komplexes Förderkonstrukt (LEADER, BKM, NRW-Stiftung, DSD), lokale Spender und umfangreiche Eigenleistung. Dasselbe Architekturbüro war auch maßgeblich an dem Projekt BOB Campus in Wuppertal beteiligt, siegreich in der Kategorie „Urbanes Flächenrecycling“. Dort agierten die Planer gemeinsam mit **Urbane Nachbarschaft BOB gGmbH**, der **Montag Stiftung Urbane Räume gAG**, der **Stadt Wuppertal**, dem Jobcenter **Wuppertal AöR** und der **GBA Gesellschaft für berufliche Aus- und Weiterbildung mbH**. Jetzt bieten die 5.500 qm Nutzfläche einer alten Textilfabrik plus Nachbarschaftspark vielfältige Nutzungen in Ergänzung zur benachbarten Realschule, eine Kita, Büros, Stadteilbibliothek, Viertelsküche und elf Wohnungen.

Ohne Eigenleistung wie dort ging es auch in Düsseldorf nicht, denn das Projekt unter dem sprechenden Namen „Schatz, wir müssen reden!“, das den zweiten Preis für „Soziale Quartiersentwicklung“ erhielt, wäre ohne die Einsprüche aus der Nachbarschaft gegen eine bereits genehmigte Bauvoranfrage nicht möglich geworden. Statt ein Hotel, Büros und Mikroapartments nach vorliegendem Plan entschied die extra eingerichtete „Planwerkstatt 378“ in Abwägung der Interessen der Stadt Düsseldorf, des Investors **Cube Real Estate GmbH** und der Anwohner im Quartier für einen Nutzungsmix für alle, für Studierende, Young Professionals, Familien, Senioren, Unternehmen, Kreative. Letztlich wurde sogar die Entwurfsarbeit je nach Nutzung aufgeteilt: **HPP** für den gewerblich genutzten Bürokomplex, **HGMB** für Wohnraum incl. Sozialwohnungen, **Atelier Fritschi & Stahl für Kreative Gestaltung**. Für das städtebauliche Konzept zeichnete **ulrich hartung gmbH Stadtplanung** verantwortlich.

Dass Bochum jetzt ein „Haus des Wissens“ bekommt dort wo bis dato die Telekom residierte, ist der Initiative des Aachener Architekturbüros **CROSS Architecture** zu verdanken, das sich für Bochum und die dortigen Umwälzungen im Stadtzentrum begeisterte. In



## Düsseldorf

**Aengevelt** vermittelte für einen achtstelligen Eurobetrag den Verkauf der deutschen Vertriebszentrale eines international tätigen Unternehmens in Ost-Westfalen mit rd. 24.000 qm Nutzfläche in einer Sale & Lease Back Transaktion. Käufer ist ein Investor aus dem europäischen Ausland. Die Bruttoanfangsrendite wird mit rd. 7% p.a. angegeben.

**Sassenscheidt** hat von der **Henkel AG & Co. KGaA** das 7.649 qm große Betriebsgrundstück in Holthausen erworben und plant dort ab 2024 den Bürokomplex in Holzhybridbauweise „ONE17“. Als Zwischennutzung eines leer stehenden Bürogebäudes richtet das Unternehmen gemeinsam mit dem **Kunstverein 701 e.V.** dort die „Artist Residencies“ ein, kostengünstige Ateliers, nutzbar ab Juni 2023 für 12 Monaten mit Verlängerungsoption. Neben den knapp 60 Atelier- und Kreativräumen stehen Lager- und größere Ausstellungsflächen im Untergeschoss zur Verfügung.

Die chinesische Elektroautomarke **NIO** hat knapp 700 qm Geschäftsfläche Joachim-Erwin-Platz 3 angemietet. Eigentümer des Objekts ist ein institutioneller Investor. **JLL** berät NIO strategisch.

## Duisburg

Der Büro- und Gewerbeausstatter **Udo Bär** hat rd. 2.400 qm Bürofläche in der Schifferstraße 80 gemietet. Die Immobilie gehört der **CanCorp Duisburg**, die von **Advenis Germany** vertreten wird. **Anteon** hat den Mieter beraten, **Ruhr Real** den Eigentümer.

**RUHR REAL** hat am Franz-Haniel-Platz 1 275 qm Fläche an **HydrogenPro** vermietet und weitere 410 qm an den Chemielogistiker **Köppen GmbH**. Eigentümer der Immobilie ist die **Franz Haniel & Cie. GmbH**.

den Ideenwettbewerb für das leer stehende Areal der Telekom und deren umfangreichen Baubestand brachten die Architekten ganz ungewohnte Anregungen ein.



polis Convention Preisverleihung\_ am Pult Cornelia Zuschke Beigeordnete Düsseldorf. Foto G.Escher

Die **Stadt Bochum**, Eigentümerin der Immobilien, griff diese Ideen auf und konkretisierte sie zum künftigen Haus des Wissens. Dort werden auf 11.500 qm Fläche Einrichtungen verschiedener städtischer und universitärer Bildungsträger in einem Haus zusammen gebracht, dazu ein öffentlicher Marktplatz, Gastronomie und was sonst noch so fehlt. Aus dem versiegelten Parkplatz im Blockinneren wird dann ein grüner Innenhof und auf den stufenweise ansteigenden Dächern der Neubaugänzungen entsteht, hinter der Kulisse des restaurierten Bestandsgebäudes, eine Parklandschaft mit großen Bäumen, Entwurf **GREENBOX Landschaftsarchitektur**. Das war den ersten Preis in der Kategorie der „Reaktivierten Zentren“ wert.



Haus des Wissens Bochum\_polis Award 2023\_Freigabe polis Convention

Bei allen prämierten Projekten und Ideen, davon zeigte sich die Jury überzeugt, werden die umliegenden Nachbarschaften und die jeweilige Stadtgesellschaft insgesamt dauerhaft profitieren. Ansätze mit einer derart weitreichenden Wirkung in die allgemeine Wahrnehmung zu bringen – sprich: Baukultur in die Welt zu tragen und baukulturelle Bildung zu fördern – darin sieht **Reiner Nagel**, Geschäftsführer der **Bundesstiftung Baukultur** und einer der Juroren, als über-



zeugter Partner der polis Convention die Aufgabe des Preises. Unter dem Aspekt der Bildung für Baukultur rief denn auch eine Kategorie auf zur „Kommunikativen Stadtgestaltung“. Die BauKulturstelle in Dingden mit ihrem Vermittlungskonzept hätte auch hier gut gepasst, aber der erste Preis für Kommunikation ging nach Rotterdam an das Architekturbüro **De Zwarte Hond** mit Zweigbüro in Köln für ein Buch der besonderen Art. Mit der Stiftung **Ken Je Stad** und **Maak Je Stad** (Kenne Deine Stadt, Baue Deine Stadt) entstand eine graphic novel über die Bau-Geschichte der Stadt Rotterdam für den Schulunterricht. Bisher nur auf Niederländisch, aber eine englische Fassung ist in Vorbereitung und könnte zu ähnlichen Unterrichtsmedien in deutschen Städten anregen. Die Stadt – lateinisch polis – geht alle an. □

## KREISLAUFWIRTSCHAFT IN DER BAU-BRANCHE NOCH NICHT ANGEKOMMEN

Die Bau- und Immobilienbranche ist auf den von der EU vorgegebenen Wandel zur Kreislaufwirtschaft nicht vorbereitet. Ein Resumée von **Christine Lemaître**, Geschäftsführer der Vorstand der Deutschen Gesellschaft Nachhaltiges Bauen DGNB.

Zu diesem Ergebnis kommt eine Studie, die die **Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen – DGNB e.V.** zusammen mit europäischen Partnern durchgeführt hat. Besonderen Nachholbedarf hat die Branche bei den Beiträgen zur heutigen Kreislaufwirtschaft. Eine funktionierende Infrastruktur und Gesetzgebung zu schaffen, die Bestandserhalt, Wieder- und Weiterverwendung fördert, ist eine Gemeinschaftsaufgabe.

Grundlage für die Studie war die Veröffentlichung von sogenannten „Circular Economy Screening Kriterien“ der Europäischen Union im Rahmen der EU-Taxonomie. Letztere ist ein Klassifizierungssystem für nachhaltige Investments, das die Europäische Union im Jahr 2020 ins Leben gerufen hat, um die Transformation zum klimaneutralen Kontinent zu

beschleunigen. Im Rahmen der Taxonomie wurden bisher sechs Umweltziele benannt. Damit ein Gebäude im Sinne der EU nachhaltig oder eben EU-Taxonomie gilt, müssen die Kriterien eines Umweltziels erfüllt und für die weiteren fünf Ziele Mindestanforderungen eingehalten sein. Für die beiden Umweltziele „Klimaschutz“ und „Klimawandelanpassung“ liegen bereits anwendbare Kriterien vor. Das Ziel „Wandel zur Kreislaufwirtschaft“ ist im Entwurfsstadium.

### Wiederverwendung und Verwertung in den Kinderschuh

Um die Marktfähigkeit dieses Umweltziels zu prüfen, wurden im Rahmen der genannten Studie insgesamt 35 Neubauten und 3 Sanierungsprojekte untersucht, davon waren 8 in Deutschland verortet. Ein Großteil der Bauwerke befand sich in der Planungsphase. Obwohl bei einigen Projekten der Schwerpunkt auf zirkulären Gestaltungsprinzipien lag, konnte keines die geforderten Materialquoten erfüllen. Demnach mussten unter der eingesetzten Baumasse mindestens 15 Prozent wiederverwendete, 15 Prozent recycelte und 20 Prozent wiederverwendete, recycelte oder nachwachsende Rohstoffe enthalten sein. Und auch die Aufbereitung von 90 Prozent nicht-gefährlicher Bauabfälle konnten nur 40 Prozent erfüllen. Einfacher umzusetzen war für die Studienteilnehmenden die Durchführung einer Gebäudeökobilanz. Diese Berechnungsmethode zeigt auf, welche Umweltwirkungen mit dem Bau des Gebäudes einhergehen – von der Rohstoffgewinnung bis zu einem potenziellen Rückbau bzw. der Entsorgung von Baumaterial.

Deutlich besser schnitten die Projekte ab, wenn es um die zukünftige Kreislauffähigkeit geht. Dabei ging es zum einen um eine ressourceneffiziente Entwurfsplanung, die die Rückbaubarkeit, Flexibilität und Anpassungsfähigkeit der Gebäudestruktur sicherstellt. Problematischer wiederum war die Lieferung der geforderten Dokumentationsinformationen zur Kreislauffähigkeit von Bauprodukten, die oft nicht zur Verfügung standen. ►





## Duisburg

**HAMBORNER REIT** hat für die 2021 erworbene Immobilie in Mainz-Kisselberg mit rd. 7.750 qm Mietfläche einen Anschlussmietvertrag mit der **Stadt Mainz** für die Gesamtnutzung abgeschlossen. Vorgesehen ist die Nutzung und Herrichtung als Unterkunft für geflüchtete Personen.

## Essen

**HBB** hat in der Rathaus Galerie die frühere **Real**-Fläche mit rd. 7.000 qm an **Rewe**, das schwedische Einzelhandelsunternehmen **Rusta** sowie **Woolworth** vermietet. HBB revitalisiert das Center in einem Joint Venture mit **Henderson Park**.

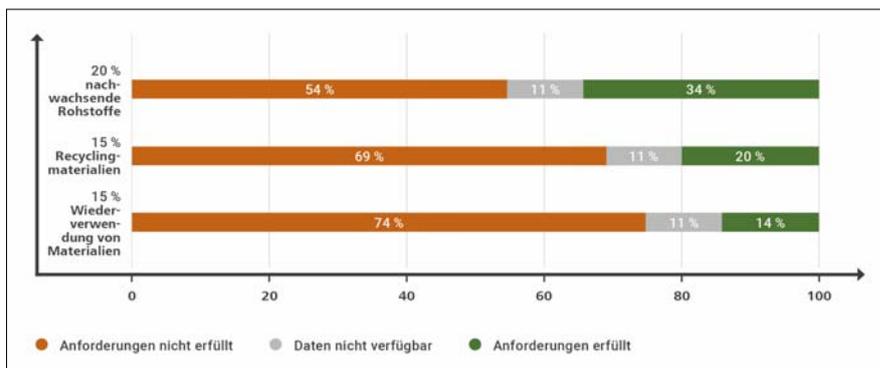
**CUBION Immobilien** hat im Objekt „Henry“ an der Huysenallee 66-68 knapp 500 qm Bürofläche an die Patentanwaltskanzlei **GESTHUYSEN** vermittelt. Eigentümer ist ein privater Investor.

Die **Bike & Outdoor Company** eröffnet im Herbst eine rd. 4.000 qm große Filiale in der Altendorfer Straße 11 als Nachmieter von **Conrad Electronic**. Eigentümer ist ein institutioneller Investor, vermittelnd war **Conceptstories** tätig.

**Procimmo SA** hat i.A. der Schweizer Anlagenstiftung **Prisma** ein 8.000 qm Grundstück Schederhofstraße in Holsterhausen erworben und plant dort bis Mitte 2024 eine Light-Industrial-Immobilie des Typs "Streetbox" mit 44 modularen Gewerberäumen. **Brockhoff** hat beim Grundstückskauf beraten.

## Bönen

**C. Jul. Herbertz** hat das Log Plaza Gladbeck 1 an der Beisenstraße 47 in Ellinghorst über **BNPPRE** angemietet. **Alcaro Invest** realisiert den Neubau mit 15.000 qm Lagerfläche und ca. 1.600 qm Büro- und Sozialfläche auf einem etwa 26.000 qm großen Brownfield, geplante Fertigstellung H2 2023.



## Kreislaufwirtschaft heißt systemische Transformation

Deutlich wird an den Ergebnissen, dass die Hürden im Bauen im heutigen Beitrag zur Kreislaufwirtschaft liegen. Das ist nicht verwunderlich. Denn die Prinzipien des zirkulären Bauens lassen sich nicht einfach durch die Entscheidungen von Planung und Bauherrenschaft umsetzen. Vielmehr bedürfen sie einer funktionierenden Infrastruktur für die Wiederverwendung und Verwertung von Baumaterialien. Kreislaufwirtschaft braucht also nicht weniger als eine systemische Transformation. Entsorgungsunternehmen, Rückbauunternehmen, Hersteller, Planende, Kommunen und diejenigen, die für Bau- und Abfallgesetze verantwortlich sind, müssen zusammenarbeiten.

Zentrale Fragestellungen für diese Transformation sind: Wie schließen wir die Lücke zwischen Rück- und Neubau? Wie bringen wir Abfall- und Baurecht zusammen?

Wie schaffen wir es, dass ein Produkt nicht erst zum Abfall erklärt wird, bevor es über viele Wege wieder zum fertigen Bauprodukt wird? Anstatt also dem derzeitig zu beobachtenden Trend zu folgen, wonach Häuser „100% zirkulär“ gelten und dabei ausschließlich auf die Zukunft ausgerichtet sind, sollte alle Energie in die jetzige Transformation gesteckt werden. Denn wer garantiert, dass in 100 Jahren so zurückgebaut wird, wie geplant? Anstatt auf das Prinzip Hoffnung zu setzen, sollten wir jetzt Ressourcen schonen, durch Erhalt von Bausubstanz, Verzicht auf unnötige Schichten und Engagement für eine systemische Transformation. □

## STARK IM NORDEN – MODELLVORHABEN ZUR WEITERENTWICKLUNG DER STÄDTEBAUFÖRDERUNG STARK IM NORDEN FÜR DIE MENSCHEN IN ALT-HAMBORN UND MARXLOH

*Duisburg startet eine umfassende Initiative zur Aufwertung der nördlichen Stadtteile. Ein Gespräch mit dem Dezernenten für Stadtentwicklung Martin Linne und der Projektleiterin Ute Hilmer.*

**Der Immobilienbrief Ruhr. Was veranlasste die Stadt Duisburg zu dem neuen Projekt „Stark im Norden“? ►**



**Martin Linne.** Seit 1995 hat die Stadt Duisburg eine Reihe von Programmen zur Verbesserung der Situation in den nördlichen, einander benachbarten und stark industriell geprägten Stadtteilen Beeck, Laar, Bruckhausen, Alt-Hamborn und Marxloh umgesetzt, z.B. zur Verkehrsberuhigung, Stärkung des Einzelhandels und der Bildungsinfrastruktur, ein Fassadenprogramm sowie Grün- und Freiraumentwicklungsprojekte. Neu in dem jetzt neu erarbeiteten Integrierten Stadtentwicklungskonzept ISEK Stark im Norden ist die Wahrnehmung als „Ankunftsstadtteil“.

**Frage: Was verstehen Sie darunter?**

**Martin Linne.** Dort, wo es noch günstigen Wohnraum gibt, wo schon viele Migranten leben, zieht es auch die neu Ankommenden bevorzugt hin. D.h. verstärkt durch die Schübe der Flüchtlingskrisen und der Armutszuwanderung verändert sich die Bevölkerungsstruktur ständig. Ob und wie die verschiedenen Bevölkerungsgruppen miteinander auskommen, wie vor allem Bildung für die ankommenden und dort bleibenden Kinder und Jugendlichen gelingt, ist von hoher gesamtstädtischer Bedeutung.

**Frage. Welche konkreten Maßnahmen planen Sie in der Hinsicht?**

**Ute Hilmer.** Um die notwendigen Bildungsangebote und die dafür erforderlichen zusätzlichen Raumkapazitäten zu schaffen, soll die Bildungsinfrastruktur ausgebaut werden. Dafür sollen drei sogenannte „Elternlandeplätze“ an drei Grundschulen in Marxloh gebaut werden, um an bestehenden Schulen Kinder und ihre Eltern zu erreichen. Dort können Eltern mit ihren Kindern hinkommen und Beratungs- und Unterstützungsangebote wahrnehmen. Geplant ist außerdem die Bestandssanierung sowie der Neubau eines Jugendzentrums, um sie für neue pädagogische Konzepte fit zu machen. Diese neuen Bildungseinrichtungen ergänzen mit dem schon im Bau befindlichen EFRE Leuchtturmprojekt „Campus Marxloh“ als außerschulischen Lernort, als Bildungs- und Begegnungszentrum die Bildungslandschaft in Marxloh und Alt-Hamborn.

**Frage. Gibt es darüber hinausgehende Projekte für Stadtteile? ▶**



Auftaktveranstaltung in Marxloh: In der Reihe vorn Devrim Ozan und Robert Witter sowie in der zweiten Reihe (v. l.) Jan-Eric Ottensmann, Eva Baches und Stefan Sturm (alle Quartiersmanagement); in der dritten Reihe (v. l.) Oberbürgermeister Sören Link, Beigeordneter Martin Linne, Staatssekretär Mahmut Özdemir und Ute Hilmer vom Amt für Stadtentwicklung und Projektmanagement.



## Lünen

**Brockhoff** hat den Verkauf der Light-Industrial-Immobilie Alstedder Straße 36-48 mit rd. 44.000 qm Grundstück im Auftrag des Verkäufers, der **Bolmann-Gruppe** aus Bochum, vermittelt. Die ehemalige Schuhfabrik mit Hallen aus den Jahren 1967 und 1988 bietet eine Gesamtmietfläche von ca. 16.500 qm und ist voll vermietet. Ankermieter ist das **Land NRW**.

## Selm

Die **Real Blue KVG** hat vom **Bauverein Lünen** drei Bestandsobjekte für den offenen Spezialfonds nach Artikel-8 "Real Blue Senior Living" erworben. Die 2014 und 2015 erbauten Häuser mit 7.000 qm Mietfläche sind voll vermietet für Betreutes Wohnen, als Pflegeheim und für medizinisch-therapeutische Angebote. Der Käufer wurde von **Immotiss care, Kucera Rechtsanwälte**, und **Drees & Sommer** beraten.

## Hingehen!

Am Wochenende 17.-18. Juni 2023 werden zum NRW-Tag der Architektur unter dem Motto „**Architektur verwandelt!**“ 145 neue Häuser, Parks und Projekte in 86 Städten und Gemeinden geöffnet sein. Im Vordergrund stehen die aktuellen Fragen zur Bauwende und dem klimaverträglichen Bauen. Bauen im Bestand und Umbaumaßnahmen bilden dabei aber immer noch die große Ausnahme. Der Bildkatalog ist kostenlos erhältlich bei der **Architektenkammer NRW** in Düsseldorf oder online einsehbar unter [www.aknw.de/baukultur/projekte/tag-der-architektur/tag-der-architektur-2023](http://www.aknw.de/baukultur/projekte/tag-der-architektur/tag-der-architektur-2023)

**Martin Linne.** Neben Bildung ist die städtebauliche und architektonische Qualifizierung im Dialog mit den Menschen eine große Aufgabe. Letztlich geht es nicht um Steine, sondern um Menschen. Die zur Teilhabe zu bewegen, ist in einem so heterogenen Umfeld eine große Herausforderung.

### Frage. Wie wollen Sie die Menschen erreichen?

**Ute Hilmer.** „Stark im Norden“ muss im Stadtteil sichtbar sein. Deshalb haben wir – zunächst als temporäre Lösung – eine leer stehende Bäckerei am August-Bebel-Platz, dem Marktplatz von Marxloh, angemietet. Dieses Stadtteilbüro ist die niederschwellige Anlaufstelle für alle Fragen, hier werden Mitmachaktionen und Verfahren zur öffentlichen Beteiligung organisiert, oder der Kontakt und Austausch mit bestehenden Vereinen und Gruppierungen gepflegt. Dazu zählt u.a. auch der aus Marxloh hervorgegangene, sehr erfolgreiche Verein „Tausche Bildung für Wohnen e.V.“ sowie das ISBZ Warbruckstraße als Sport- und Begegnungszentrum.

Speziell für die städtebauliche Aufwertung des Wohnungsbestandes wurden zwei Quartiersarchitekten beauftragt, einer für Alt-Hamborn und einer für Marxloh. Ihre Aufgabe besteht zunächst in einer Kartierung des Gebäudebestandes als Grundlage für Eigentümerberatungen für Maßnahmen zur Klimaanpassung des Wohnungsbestandes. Haus-, Hof- und klimaangepasste Fassadengestaltung wird über das Modellvorhaben gefördert. Zusätzlich bietet die Emscher Genossenschaft auch die Fördermöglichkeit zur Dachbegrünung.

**Martin Linne.** Erfahrungsgemäß sind gerade in diesen Stadtteilen die öffentlichen Räume wie auch Spielplätze stark genutzt, weil hier zugewanderte Menschen gewohnt sind sich mehr draußen aufzuhalten. Die beiden umfangreichsten Projekte betreffen die zentralen Plätze in den beiden Stadtteilen, den Altmarkt Hamborn und den August-Bebel-Platz in Marxloh. Um dort weniger Autos und mehr Grün zu ermöglichen und die Aufenthaltsqualität zu verbessern, werden derzeit Gestaltungswettbewerbe vorbereitet. Gleichzeitig laufen die Vorarbeiten für die Raumprogramme im Hochbau für den Bildungssektor. Für alle diese Maßnahmen setzen die der Stadt zugesagten Städtebaufördermittel einen engen Zeitrahmen bis Ende 2026. Die ersten Verfahren zur öffentlichen Beteiligung sind jetzt angelaufen.

### Frage. Geld und Sachmittel sind das eine, hat die Stadt Duisburg auch die erforderliche Personalausstattung?

**Martin Linne.** Tatsächlich konnten wir das BBSR davon überzeugen, erstmals in einem Förderbescheid auch Personalkosten für die Durchführung zu berücksichtigen.

### Frage. Ist „Stark im Norden“ in der Hinsicht ein Modellvorhaben?

**Ute Hilmer.** Absolut. Deshalb ist es uns besonders wichtig, Ergebnisse von im Modellvorhaben erarbeiteten Studien öffentlich zu kommunizieren, unter anderem die Studie „Ankunftsstadtteil im Stress“ sowie eine Studie zu Kriminalprävention, Sicherheit und Ordnung. Das gesamte Modellvorhaben wird von einer wissenschaftlichen Begleitforschung evaluiert. □



## BILANZEN UND NACHHALTIGKEITSBERICHTE

### HAMBORNER

**Hamborner Reit** hat die Mieteinnahmen im 1. Quartal im Vergleich zum Vorjahr insbesondere dank Indexmietverträgen um 6,3% auf 22,2 Mio. Euro gesteigert. Der FFO wuchs um 23,4% auf 13,6 Mio. Euro, als Gewinn konnten rd. 5 Mio. Euro (Q1 2022: 2,1 Mio. Euro) ausgewiesen werden. Der Verkehrswert des Portfolios betrug zum Stichtag Ende März rd. 1,6 Mrd. Euro etwa auf dem Niveau zum Jahreswechsel. Eine geringfügige Erhöhung des Portfolio-Verkehrswerts ergab sich aus einem vereinbarten Verkauf in Mosbach. Die dortige Immobilie Hauptstraße 96 wird für 1,5 Mio. Euro und damit um rd. 0,5 Mio. Euro über dem zuletzt festgestellten Verkehrswert veräußert. Die zuletzt gemeldete Anschlussvermietung von rd. 7.700 qm Fläche in Mainz-Kisselberg an die Stadt als Unterkunft für geflüchtete Menschen fällt bereits in das laufende Quartal. Der als green-lease gestaltete unbefristete Mietvertrag enthält eine Sonderkündigungs Klausel bis Ende 2027. Das Objekt wird rd. 21,5% oberhalb des ursprünglichen Kaufpreises bewertet.

### VIVAWEST

In ihrem Nachhaltigkeitsbericht für 2022 weist das Wohnungsunternehmen darauf hin, dass solche Berichte wegen der Komplexität der Materie nur schwer vergleichbar seien. Deshalb richte sich das Unternehmen an dem Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK). Im DNK sind 20 Kriterien sowie ergänzende Leistungsindikatoren in den Rubriken Strategie, Prozessmanagement, Umwelt und Gesellschaft für die Berichterstattung definiert. So sollen einheitliche Attribute geschaffen und damit die Vergleichbarkeit von Nachhaltigkeitsberichten verschiedener Unternehmen verbessert werden. Die Prüfung der von **VIVAWEST** abgegebenen DNK-Erklärung und somit der Nachweis über die Erfüllung der Kriterien oder die Erläuterung von Abweichungen erfolgt durch ein von der Bundesregierung ernanntes DNK-Team. Anschließend wird die Erklärung zur Veröffentlichung freigegeben. Die DNK-Erklärung von VIVAWEST nach den Anforderungen des CSR-RUG kann in der Datenbank des Deutschen Nachhaltigkeitskodex eingesehen werden unter:

<https://datenbank2.deutscher-nachhaltigkeitskodex.de/Profile/CompanyProfile/8592/de/2022/dnk>

Im Fazit wertet VIVAWEST die Ergebnisse als erfolgreich. Neu in der Liste die Einsparung von 20% des

Gasenergieverbrauchs am Verwaltungsstandort in Gelsenkirchen, vertagt dagegen die Ausstattung dort mit LED-Leuchten. Effizienzsteigerungen von Heizanlagen in den Mietobjekten wird und dem Aspekt „Soziales“ als neues Ziel gelistet.

Der Geschäftsbericht 2022 weist zum Jahresende ein Bestandsportfolio von 119.329 Wohn- und Gewerbeeinheiten aus. Das Gesamtinvestitionsvolumen betrug 561 Mio. Euro. Darin enthalten 141 Mio. Euro für energetische Sanierungen (für 1.291 WE) und Modernisierungen. Die technischen Ausgaben für Instandhaltung und Modernisierung beliefen sich im Schnitt auf 39,07 Euro/qm Wohn-/Nutzfläche (Vj. 37,65 Euro). Die Neubauinvestitionen lagen mit 295 Mio. Euro für 954 Neubauwohnungen knapp unter dem Vorjahreswert von 308 Mio. Euro. Zum Jahresende 2022 befanden sich weitere 2.000 Wohneinheiten im Bau. Bei rd. 2.400 Beschäftigten betrug der Jahresumsatz 2022 911 Mio. Euro (Vj. 876 Mio. Euro).

### VONOVIA

**Vonovia** hält lt dem Nachhaltigkeitsbericht für 2022 ungeachtet des derzeitigen Baustopps an dem selbstgesteckten Ziel der Klimaneutralität des Gebäudebestandes bis 2045 fest. Die Klimaschutzmaßnahmen würden an dem 1,5°-Ziel ausgerichtet und beinhalten u.a. den Ausbau mit Photovoltaikanlagen und Wärmepumpen (die wg. zu geringer Netzkapazitäten nur eingeschränkt in Betrieb gehen können) sowie die Kreislauffähigkeit bei Baustoffen mit Einführung eines Materialpasses. Schon heute sei die CO<sub>2</sub>-Intensität des Wohnportfolios in Deutschland auf 33 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>a gegenüber rd. 56 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>a im Jahr 2014 gesunken. Wie angekündigt, würden alle im Jahr 2023 begonnenen Bauprojekte fertiggestellt, aber keine neuen begonnen. Neue Projekte bringe man aber zur Baureife, sodass der Neubau starten kann, sobald sich die Rahmenbedingungen verbessert hätten. Im Gebäudebestand nutzt Vonovia ein eigenes Dekarbonisierungstool, das die Grundlagen für eine optimale Gebäudemodernisierung liefert. Neu- und Bestandswohnungen werden mit dem smarten Gebäudebetriebssystem (BOS) ausgestattet. Außerdem setzt Vonovia auf innovative Sanierungskonzepte wie das Energiesprung-Prinzip mit vorgefertigten Elementen. Aus den wesentlichen Nachhaltigkeitsthemen wird der Sustainability Performance Index (SPI) abgeleitet. 2022 erreichte der SPI – er wird für 2022 noch exklusive Deutsche Wohnen berichtet – 103 %. Der SPI von Vonovia besteht aus sechs Teil-Indikatoren: der CO<sub>2</sub>-Intensität im Gebäudebestand, der Energieeffizienz von Neubauten, dem Anteil barrierearmer (Teil-)Modernisierungen an Neuvermietungen, der Steigerung der



## Weitere Nachrichten

**Bochum:** Die **EBZ Business School** (FH) hat für Studierende zur Förderung von Innovationen in Sachen Klimaneutralität, Digitalisierung oder Fachkräftemangel den Real Estate Start-Up Incubator „RESI“ mit eigenem Büro und zwei Kreativräumen auf dem Campus in Bochum eingerichtet. **Mara Tippmann** betreut RESI als Projektmanagerin

**Essen:** Das rd. 130.000 qm große **Galeria-Kaufhof**-Logistikzentrum an der Hafenstraße 70 in Vogelheim wird Mitte 2024 geschlossen, wie der JV-Partner **Fiege** auf Anfrage von **TD** bestätigte. Stattdessen soll der 275.000 qm große Standort in Unna ausgebaut werden. Im Zuge des Insolvenzverfahrens reduziert der Warenhauskonzern sein Filialnetz um 47 Standorte auf 82.

## Impressum

**Chefredaktion:**  
Dr. Gudrun Escher (V.i.S.d.P.)

**Kontakt:**  
gudrunescher@hotmail.com

**Herausgeber:**  
Werner Rohmert

**Verlag:**  
Research Medien AG,  
Nickelstr. 21  
33378 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.*

Kunden- und Mitarbeiterzufriedenheit sowie dem Anteil weiblicher Führungskräfte im Top-Management.

Die Bilanz Q1 2023 weist Segmenterlöse von 1.430,7 Mio. Euro aus, rd. 12% unter dem Vorjahreswert bedingt durch weniger Development und Verkaufserlöse. Das EBITDA fiel im Vergleich zum Vorjahr um knapp 10% von 728,7 Mio. auf 657,1 Mio. Euro. Dagegen stieg das EBITDA Rental im Jahresvergleich um rd. 5% auf 579,7 Mio. Euro dank Effizienzsteigerungen, niedrigem Leerstand von 2,2% und Synergien aus der Integration der Deutsche Wohnen. Der Group FFO fiel im Vorjahresvergleich von 563,1 Mio. Euro um 17,8% auf 462,6 Mio. Euro bzw. pro Aktie auf 0,58 Euro. Der LTV lag zum Stichtag aufgrund der Verkäufe pro forma bei 45,4%.

Die außerplanmäßige Neubewertung des Gesamtportfolios zum Ende des 1. Quartals ergab einen Verkehrswert des Immobilienbestands von rd. 91,2 Mrd. Euro nach noch 94,7 Mrd. zum Stichtag 31.12.2022. Gleichwohl erwartet Vonovia im 2. Quartal erstmals wieder größere Transaktionen. „Das aktuelle Marktumfeld mit gestiegenen Kapital- und Baukosten beschleunigt die Megatrends, um die wir unser Geschäft aufgebaut haben“, sagt CEO Rolf Buch. Vor dem Hintergrund werden die Prognosen für Umsatz, EBITDA (2,6 bis 2,85 Mrd. Euro) und Group FFO (1,75 bis 1,95 Mrd. Euro) für das Geschäftsjahr 2023 bestätigt.

## LEG

Angesichts der positiven Bilanz aus Q1 2023 wird die Gewinnprognose für das Gesamtjahr mit einem AFFO in der Bandbreite von 125 bis 140 Mio. Euro bestätigt. Der Wohnungsleerstand habe sich erneut auf jetzt 2,6% verringert, die Miete stieg seit dem Vorjahresquartal um 3,8% auf durchschnittlich 6,43 Euro/qm. Entsprechend der selbstverordneten hohen Ausgabendisziplin – darunter der Verzicht auf eine Dividende aus 2022 - wurden die Investitionen um 16,5% auf 6,59 Euro/qm zurückgefahren. Durch bestehende Barmittel, ein Commercial-Paper-Programm und syndizierte Betriebsmittellinien verfüge die LEG über eine solide Liquiditätsreserve. Insgesamt reichten die Finanzierungsplanungen bis 2026, wobei sich die LEG weitgehend unabhängig vom Anleihenmarkt bewegen könne. Die Finanzierungskosten lagen zum Stichtag bei 1,35% mit einer Durchschnittslaufzeit der Verbindlichkeiten von rd. 6,4 Jahren.

Der AFFO stieg um 7,6% auf rd. 55 Mrd. Euro, der LTV lag zum Stichtag 31.03.23 bei 43,5% bei einer EK-Quote von 42,7%. Trotz der „ausgeprägten Kaufzurückhaltung am Markt“ konnten in Q1 434 Wohneinheiten im Schnitt zum Buchwert veräußert werden, das Verkaufsprogramm umfasst weiterhin über 5.000 WE. Der EPRA-NTA pro Aktie wird mit 155,50 Euro angegeben und zeige sich damit gegenüber dem Bilanzstichtag 31. Dezember 2023 nur wenig verändert (153,52 Euro pro Aktie). Auf Basis der veränderten Rahmenbedingungen wird für das erste Halbjahr 2023 mit einem Rückgang des Wertes des Immobilienvermögens im mittleren einstelligen Prozentbereich gerechnet. Eine weitere Eingrenzung sei aufgrund der unverändert geringen Transaktionstätigkeit derzeit noch nicht möglich. □