

Sehr geehrte Damen und Herren,

es tut mir sehr leid, aber als treue Berichterstatter über aktuelle Marktentwicklungen und Diskussionsthemen kommen wir um ESG auch in dieser Ausgabe nicht herum. Ob Quartiersentwicklungen, Preisvergaben, eine Tagung zur Frage von Gebäudebestand oder die Marktsituation für Logistikimmobilien im Gespräch mit Björn Zimmer, Regionalleiter West von Aurelis und aus Anlass des Jahreskongresses Logistikimmobilien – die drei Buchstaben scheinen unverzichtbar zu sein wie das Salz in der Suppe. Bei der Suppe handelt es sich in diesem Fall um unsere so lieb gewonnene Finanzmarktstabilität, auf die die bisherigen Marktmechanismen angewiesen sind. Nicht von ungefähr sei der Auslöser für die Forderungen nach E, S und G und die daran ausgerichtete Taxonomie aus der europäischen Geldpolitik erwachsen und nicht etwa durch Umweltschützer und politische Initiativen veranlasst, daran erinnerte Andreas Brockhaus von LIST Bau auf dem Logistikimmobilienkongress. Die Folgekosten unseres bisherigen Umgangs mit Ressourcen dieser Erde haben nach derzeitigem Kenntnisstand keine Aussicht mehr auf Refinanzierung, ergo muss damit Schluss sein, auf Kredit zu leben, so schnell wie möglich. Je länger wir warten, desto teurer wird es, predigt Thomas Jorberg, scheidender Vorstand der Ökobank GLS in Bochum seit Jahren. Und seit das Geld teurer geworden ist, erfährt das jeder Projektentwickler, der meinte mit billigen Krediten in die vollen greifen zu können, „et hat ja noch immer jut jejangen“. Colliers beziffert die Fremdkapitallücke für anstehende Refinanzierungen mit 28 Mrd. Euro bis zum Jahr 2030. In Summe liegt die Lücke, die in den Jahren 2023-2030 entstehen wird, bei rd. 14 % des 2018-2021 investierten Kapitals. Im Bürosegment seien es 17 %, bei Highstreet-Retail-Investments satte 29 %. In der Folge fehlt Eigenkapital für Neuanlagen, was den Transaktionsmarkt verebben lässt – und was sich bereits bei dem ausgedünnten Material für die linke Spalte im Immobilienbrief Ruhr bemerkbar macht. - Das Zitat von Albert Einstein, das die Tagung „Future Real Estate“ auf Zollverein einläutete (vgl. Bericht in dieser Ausgabe), passt auch hier: Sie können ein Problem niemals auf der Ebene lösen, auf der es gestellt wurde. –

Was ist eigentlich aus dem noch vor Kurzem so beliebten Wort „Disruption“ geworden? Ist etwa bewältigt was dahinter steckt oder trauen wir uns bloß nicht mehr es auszusprechen, weil es mehr bedeuten könnte als ein

paar Schrauben am Geschäftsmodell neu zu justieren? Systemumkehr etwa? Wie und wohin? Sie alle kennen die Assets besser, die bereits vom Markt verschwinden oder wie Blei in den Regalen liegen. Je mehr die Automatisierung voranschreitet, könnte das auch die neuen Logistikhallen betreffen, denn Automaten brauchen weniger Platz, kein Licht und kaum Heizung. Im Bürosektor weiß noch niemand wohin eigentlich die Reise geht. JLL schiebt einen weltweit zu beobachtenden Rückgang der Bürovermietungen in Q1 um 18% gegenüber dem Vorjahreszeitraum und sogar um 13% gegenüber dem Vorquartal auf die verschlechterten Rahmenbedingungen. Konkrete Konsequenzen aus Homeoffice hat jetzt die Deutsche Bundesbank gezogen und schickt ihre Beschäftigten bis zu 60 % zum arbeiten vor die Tür. Damit will sie sich ein gewaltiges Neubauprojekt von rd. 100.000 qm sparen und beschränkt sich auf Sanierungen im Bestand. So viel Pragmatismus hätte man einer Bundesbehörde kaum zugetraut und könnte so manchen Ministerialen in Berlin aufhorchen lassen, der (oder die) von Neubauten und Erweiterungen träumt. Belegt vielleicht „nicht bauen“ bald eine der ersten Spalten in einer Klimafolgenrisiko- und Investitionsentscheidungsanalyse? Eine weitere könnte sich damit befassen, welche Risiken die Versicherer noch übernehmen.

Nicht versicherbar ist das Risiko einer Vernichtung durch KI. Dieses zu verringern, sollte globale Priorität neben anderen Risiken gesellschaftlichen Ausmaßes haben, wie Pandemien oder Atomkriege, warnt die NGO „Center of AI Safety“ mit Sitz in San Francisco. In dem Zusammenhang müssen wir uns klarmachen, dass, wie jede Suchmaschine oder das digitalisierte Planen BIM, auch KI nur auf das zurückgreifen kann, was digitalisiert verfügbar ist. Nicht aber auf die Erfahrungen, die in unseren Köpfen und Herzen gespeichert sind, und aus der sich unser gesunder Menschenverstand speist. Wenden wir ihn an zur Reduzierung der heutigen und künftigen Finanzmarktstabilitätsrisiken und bleiben Sie mit uns systemrelevant - beteiligen Sie sich last minute an der 555sten Ausgabe von „Der Immobilienbrief“, die am 7. Juli erscheinen soll!

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



Editorial	1
Kaufen oder Mieten in Essen? Ein Marktbericht	3
Future Real Estate - mit Bestandsimmobilien?	7
Logistik - Investors Liebling, aber nicht ohne ESG	9
Quartiersentwicklungen - und ein Buch über urbane Produktion	12
Impressum	15

**Anzeigenpartner der heutigen
Ausgabe:**

Aurelis Real Estate
RAG Montan Immobilien

Interview

mit **Björn Zimmer**, Leiter Region West
der Aurelis Real Estate über innovative
Standorte und Konzepte für Gewerbe in
Duisburg 6

mit **Franz-Bernd Große-Wilde**, Vorstands-
vorsitzender der Sparbau über
die Zukunft der Genossenschaften 11

Projekte des Monats

Noch mehr Awards 12

Bilanzen

RAG-Stiftung 15
Aroundtown 15

rohmertmedien

tagesaktuell. kostenlos. informativ.

www.rohmert-medien.de



Personalien

Colliers hat ein Team zur ESG-Beratung auf dem deutschen Immobilienmarkt unter der Leitung von **Till McCourt** gegründet, der vor zwei Jahren zu Colliers wechselte. Die beiden Beraterinnen **Anna Catharina Schmücker** und **Nora Dreßler** waren zuvor im Hotelgeschäft tätig.

Angelo Augenbroe wechselt aus seiner Position als Head of Capital Markets Düsseldorf bei **Cushman & Wakefield** zu **Savills** als Director Investment. Davor war der Diplom-Immobilienökonom für **CBRE** und **JLL** tätig.

KAUFEN ODER MIETEN IN ESSEN? EIN MARKTBERICHT

In einer Reihe neu erschienener Wohnungsmarktreports stellt BNP Paribas Real Estate Miethöhen und Kaufpreise für Eigentumswohnungen aus den Vorjahren gegenüber. Essen rangiert als achte Stadt unter den Big 7.

In dem 48-seitigen Bericht behandeln gerade mal sechs Seiten die Daten für Essen aus den Jahren 2021 und 2022 plus längerfristige Tendenzen seit 2015. Davor und danach werden allgemeine Trends des Wohnens im internationalen Vergleich sowie einige spektakuläre Wohnarchitekturen ausgebreitet. Das alles ist sehr informativ und liefert hübsche Bilder, gibt aber keinen spezifischen Eindruck von den Gegebenheiten in der Stadt Essen, deren Einwohnerzahl leicht abgenommen hat und wo der Wohnungsneubau kaum vorankommt. Eine Ausnahme bietet ein Interview mit **Karsten Koch**, Geschäftsführer des Bauträgers **Markus Bau**. Er diagnostiziert für Essen einen hohen nicht gedeckten Bedarf an bezahlbaren Wohnungen. Die liefert aber Markus Bau auch nicht, sondern konzentriert sich auf den hochpreisigen Süden der Stadt. Die nur als Renderings gezeigten eigenen Projekte passen sich architektonisch nahtlos dem kastenförmigen Mainstream mit großen Fenstern und Staffelgeschossen an, weit entfernt also von den im Vor- und Nachspann des Berichts gezeigten Prestigeprojekten außerhalb der Region. Indirekt gibt Koch zu verstehen, dass Markus Bau bisher mit Vervielfältigern von rd.



Foto: Thomas Stachelhaus, © RAG Montan Immobilien

Das **Kreativ.Quartier Lohberg** in Dinslaken: ein neues Stadtquartier auf dem Standort des ehemaligen Bergwerkes Lohberg/Osterfeld.



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



Alpen-Veen

Der Healthcare-Spezialist **Immac** hat zwei Pflegeimmobilien in Alpen-Veen und Sonsbeck mit zusammen 150 vollstationären Pflegeplätzen für einen geschlossenen Spezial-AIF mit Mindestzeichnungssumme von 200.000 Euro erworben. Die technische Due Diligence für die Sale-and-lease-back-Transaktionen übernahm die **Karl Hügerich GmbH**.

Dormagen

Der amerikanische Kontraktlogistiker **GXO** hat nach **TD**-Recherchen den Logistik-Neubau der **Tritax** mit rd. 36.000 qm an der Düsseldorfer Straße angemietet. Der Standort soll den Ausgangspunkt für die weitere Expansion bilden.

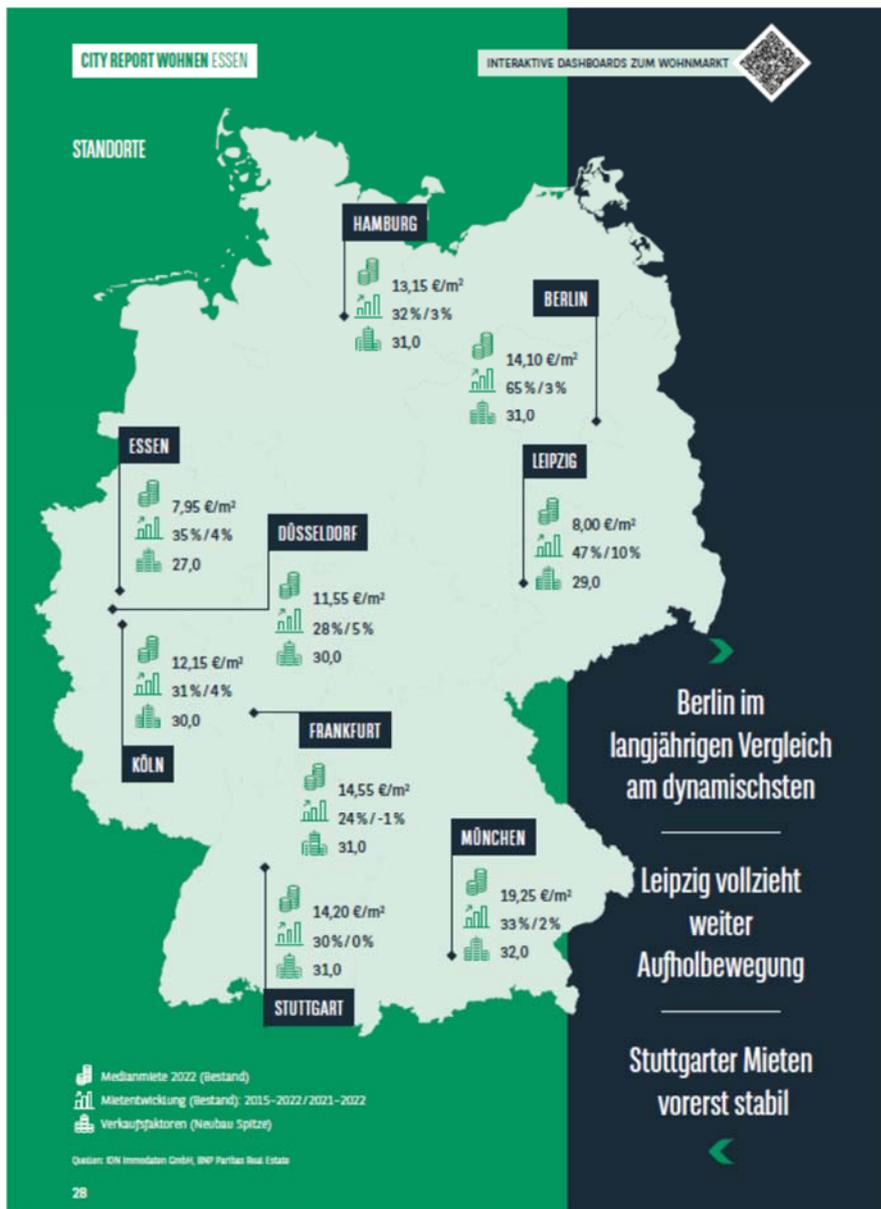
Dortmund

Die **Work Inn GmbH** aus Essen hat rd. 1.000 qm Fläche für einen neuen Coworking Space in der Hansastr. 30 angemietet. Vermieter ist **CLS Germany GmbH**, **RUHR REAL** hat vermittelt.

Am Dortmunder Hafen hat die **Deutschen Bahn AG** mit den vorbereitenden Baugrunderkundungen und vertiefenden Kampfmittelsondierungen für den Bau des neuen ICE-Instandhaltungswerks der **DB Fernverkehr AG** begonnen, Gesamtinvest ca. 400 Mio. Euro.

Coastline Advisory hat ein rd. 2.250 qm großes Entwicklungsgrundstück am Rheinlanddamm 99 von einer niedersächsischen Volksbank erworben. Der Bauvorbescheid für ein sechsgeschossiges Boardinghouse der Marke Livus mit knapp 140 Zimmern auf ca. 6.400 qm Fläche liegt vor. Den Verkäufer beriet die **HanseReal Immobilienberatung**, den Käufer **BNP Paribas Real Estate**.

30 kalkuliert hat, was sich aber inzwischen wohl nur im extremen Einzelfall im Verkauf wird realisieren lassen. **BNPPRE** gibt – allerdings für Mehrfamilienhäuser – bereits für 2022 Faktoren von nur noch 27 an, was auch nicht mehr dem aktuellen Stand entsprechen dürfte. Da der Bericht 2023 nicht mehr einbezieht, fehlen dementsprechend die Angaben darüber, ob auch in Essen die Steigerungsdynamik bei Kaufpreisen nachgelassen habe.



Gegenüber den Daten von **BNPPRE** weist der **IVD** (vgl. Bericht DIB Ruhr Nr. 151) für Essen stagnierende Kaufpreise aus. **BNPPRE** verzeichnet noch kräftige Steigerungsraten sowohl im Bestand von +17% im oberen Preissegment auf rd. 3.170 Euro/qm im Vergleich zum Vorjahr als auch bei Neubauten von +19% auf rd. 6.210 Euro/qm. Im Median habe die Steigerungsrate +11% auf 2.360 Euro/qm betragen bzw. im Neubau +20% auf 4.460 Euro/qm. Der **IVD** differenziert stärker und kommt je nach Wohnwert im Bestand auf kaum veränderte Preise im Vergleich 2022 und 2023 beginnend bei 1.120 Euro/qm bis zu 4.480 Euro/qm in der Spitze. Anders bei neu gebauten Eigentumswohnungen, für die die Preise bei



Dortmund

Auf Vermittlung von **RUHR REAL** zieht die **MVGM Property Management Deutschland GmbH** von Bochum auf rd. 540 qm Bürofläche in das Ellipson Ruhrallee 9 um. Ein Pluspunkt dort die Möglichkeit der flexiblen Anmietung von Besprechungsräumen bei **Regus**.

Düsseldorf

Für ihren offenen Fonds "**Hausinvest**" erwirbt **Commerz Real** die verbleibenden 80 des Bürohochhausprojekts "Mynd" sowie des "Galeria Weltstadthaus" in Berlin von **Signa Prime**. Parallel dazu hat Signa die 20%-Beteiligungen an 8 Warenhausobjekten von "Hausinvest" erworben, darunter die Galeria-Häuser Königsallee 1-9 und Am Wehrhan 1.

mittlerem Wohnwert bei 3.650 Euro/qm beginnen und in der Spitze 6.600 Euro/qm erreichten, 150 Euro mehr als noch im Jahr zuvor. Karsten Koch nennt im Interview sogar die Möglichkeit von 10.000 Euro/qm.

Auch die Wohnungsmieten sieht der IVD im Jahresverlauf weitgehend unverändert egal ob im Bestand zwischen 6,30 und 12,00 Euro/qm oder im Neubau mit einer Spanne je nach Wohnwert zwischen 11,30 und 16,00 Euro/qm. BNPPRE registrierte noch im Jahresvergleich 2021 auf 2022 durchschnittlich um 4 bis 6% steigende Angebotsmieten im Bestand (je nach Stadtteil zwischen 7,25 und 12,65 Euro). Im Neubau stagnierten die Mieten, allerdings mit signifikanten Abweichungen: so gaben sie im Median in Stadtmitte um 11% nach, stiegen aber im Bereich Zollverein um +10%. Ähnlich im jeweils oberen Kaufpreissegment von -10% in Borbeck bis +9% auf der Ruhrhalbinsel. Die Spitzenmiete im Neubau habe 2022 bei 14,50 Euro/qm gelegen.

Im Vergleich mit dem Niveau von 2015 hat lt. BNPPRE die Mietsteigerung im Median für den Bestand im Nordviertel 51% und in Übertuhr 43% betragen und die Steigerung der Kaufpreise für Bestands-Eigentumswohnungen im Stadtkern +230%, in Katernberg +165 % und in dem immer schon etwas teureren Kettwig +141%. Trotz der Steigerungen seien die durchschnittlichen Bestandsmieten 2022 in Essen im Vergleich mit den sieben anderen Großstädten in Deutschland mit 7,95 Euro/qm immer noch am günstigsten gewesen, die Vielfältiger mit 27,0 aber auch am niedrigsten. □



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



INNOVATIVE STANDORTE UND KONZEPTE FÜR GEWERBE IN DUISBURG

Die Investorentour, zu der die Duisburg Business & Innovation DBI eingeladen hatte, setzte Flächenpotentiale beidseits des Rheins in Szene, darunter die Flächen von Aurelis im Rheinpreußenpark im Stadtteil Homberg. Björn Zimmer, Leiter Region West der Aurelis Real Estate, erklärt die Ziele der Projektentwicklung dort.

Zwei der Ziele der Rundfahrt waren umfangreiche Stadtentwicklungsprojekte: „Rheinort“ im Stadtteil Hochfeld auf dem Gelände eines ehemaligen Drahtwalzwerks soll sich zum modernen Stadtquartier mit Wohnen, Gewerbe und einem hohen Freiflächenanteil wandeln (vgl. in dieser Ausgabe „Projekte des Monats“, Auszeichnung für den RheinPark) und das großflächige Projekt „6-Seen-Wedau“ auf ehemaligem Gelände des Bahnausbesserungswerkes Wedau im Süden der Stadt angrenzend zu Düsseldorf. Dort bieten 90 ha Fläche Raum für wissenschaftsnahe Technologieunternehmen und Wohnangebote. Im Rheinpreußenpark im linksrheinischen Homberg liegt dagegen der Schwerpunkt auf Gewerbe. An der Baumstraße entsteht ein Gewerbeobjekt des Typus „Unternehmerpark“ der Aurelis. Der Standort ist straßenseitig unweit von zwei Autobahnen und mit ÖPNV gut angebunden und bietet in zwei kombinierten Hallen flexibel teilbare Flächen von insgesamt knapp 6.000 qm bei 6,5 m lichter Höhe bis Unterkante der Binder. Der Büroteil ist als ständiger Arbeitsplatz mit außenliegendem Sonnenschutz vorgesehen und erweiterbar ausgelegt. Die Umfeldgestaltung und das Energiekonzept entsprechen mit Bepflanzung und Fledermauskästen, mit LED-Beleuchtung, Wärmepumpen und PV zeitgemäßen Anforderungen.

Frage: Bei der diesjährigen Investoren-Rundfahrt in Duisburg präsentierte sich Aurelis mit dem Unternehmerpark Baumstraße. Was zeichnet dieses Projekt besonders aus?

Björn Zimmer: Unsere Unternehmerparks bedienen das Segment Light Industrial mit Einzelmietflächen bis zu 10.000 qm. Sie bieten für die Mieter Komfort und Service je nach Bedarf bei gleichzeitig hoher Flexibilität. Das Projekt Baumstraße ist zukunftsfähig und entspricht den ESG-Kriterien, auch wenn dies bisher nur von wenigen Unternehmen bei Mietanfragen ausdrücklich gefordert wird. So



sind PV-Anlagen und Mieterstrom ebenso selbstverständlich wie E-Ladestationen. Aktuell ist der erste Bauabschnitt im Bau und wir haben mit der Vermarktung begonnen. Es gibt also am Standort schon etwas zu sehen.

Frage: Als Sie im Herbst vergangenen Jahres die Leitung der Region West von Michael Buchholz übernommen haben, zeichnete sich erst langsam ab, dass das Umfeld für Immobilienentwicklungen schwieriger werden würde. Haben die veränderten Rahmenbedingungen Auswirkungen auf die Strategie der Aurelis?

Björn Zimmer: Die Zeiten sind herausfordernd, kein Zweifel, und die Zinswende hat Auswirkungen auf die Märkte. Wir überprüfen Investitionsentscheidungen ohnehin sehr gründlich, sehen uns aber aktuell weiter in unserer Unternehmensstrategie bestätigt. Die Unternehmerparks entwickeln wir für den eigenen Bestand und beobachten für unser Mietportfolio eine unverändert gute Nachfrage. Das Segment, das wir mit den Unternehmerparks bedienen, betrifft eher die mittelständische, weniger krisenanfällige Wirtschaft. Produzierende Firmen, die einmal einen neuen Standort gefunden haben, ziehen nicht gerne wieder um, eher wird nach 5-10 Jahren Mietvertragsdauer über Verlängerungen oder Flächenausdehnung verhandelt. Unsere Strategie erweist sich also bisher als tragfähig.

Frage: Vor einem Jahrzehnt zog Aurelis mit der Niederlassung für die Region West nach Duisburg an den Hauptbahnhof. Werden Sie bleiben und hat sich die Nähe zum industriellen Kern des Ruhrgebiets bewährt?

Björn Zimmer: Der Umzug nach Duisburg war eine strategische Entscheidung mit Blick auf unser Portfolio. Der größte Teil unserer Flächen in NRW ist im Ruhrgebiet, außerdem stand die Entwicklung der „Duisburger Freiheit“ an. Im Quartier I der „Duisburger Freiheit“ stehen aktuell die letzten Hochbauten vor der Fertigstellung. Den weitaus größeren Teil des damals zu entwickelnden Areals haben wir zwar verkauft, doch dort entwickelt ja jetzt die städtische GEBAG das gemischte Quartier „Duisburger Dünen“.

Im Quartier I werden wir in Kürze das Richtfest für die Novitas BKK feiern, die bisher noch im Objekt 5Boats am Innenhafen angesiedelt ist. Außerdem steht noch der Erweiterungsbau für die Hochschule für die HSPV vor der Übergabe an den Mieter. Unter den ca. 25 Assets in NRW betreiben wir im Sektor Light Industrial derzeit acht Unternehmerparks, davon einen weiteren in Duisburg „Am Waserturm“. Dort an der Heerstraße ist der 1. BA voll vermietet und wir bereiten den 2. BA vor. ►



Düsseldorf

Die **Aiko Energy Germany GmbH** hat rund 600 qm Bürofläche im CUBUS Lohweg 18 am Seestern angemietet. Der Eigentümer der Büroimmobilie mit rd. 16.800 qm Gesamtfläche ist die **PGIM Real Estate Germany AG**. Sie wurde von **Cushman & Wakefield** beraten, der Mieter von **Savills**.

Die **Numa-Group** hat vier Hotels-Objekte in Bonn und Düsseldorf übernommen, darunter ein ehemaliges Hotel mit 66 Einheiten Kaiserstraße 20 sowie zwei weitere, die sich im Bau bzw. Umbau befinden.

Cube Real Estate will das 2.200 qm große Hochhaus-Areal an der Witzelstraße 54-60, ehemals Zentrale der Wohnungsgesellschaft **SWD** nach einem ersten Anlauf 2021 neu entwickeln und z.T. Altbestand erhalten. Das Hochhaus mit bis zu 45 m Höhe und 11.000 qm BGF soll im EG kleinflächigen Einzelhandel und Dienstleistungen enthalten, darüber Büros. Gemeinsam mit der Stadt und der **Ulrich Hartung GmbH** ist ein Architekturwettbewerb ausgeschrieben.

Captiva hat für das Sondervermögen "**Captiva Gesundheitsimmobilien Deutschland 2**" das Medical Center in der Luise-Rainer-Straße 6-10 erworben. Verkäufer ist der von **Tristan Capital** beratene Fonds "**CCP V**". Der Verwalter **DW Real Estate** begleitete den Verkauf und wurde mit der Vermietung beauftragt. Das ambulante Gesundheitszentrum bietet auf rd. 20.000 qm Mietfläche 65 Arztpraxen, das **Luisenkrankenhaus** und die **Radiologie MVZ radios**. Den Käufer berieten **Neuwerk, Jebens Mensching, Witte Projektmanagement** und **Argentus**, die Verkäuferseite **PwC** und **Clifford Chance**.

Frage: Welche besonderen Trends beobachten Sie derzeit?

Björn Zimmer: Tatsächlich erleben wir immer öfter Nachfragen nach Standorten mit Gleisanschluss oder solchen, wo ein Gleisanschluss wieder aktiviert werden könnte. Verschiedene unserer Liegenschaften verfügen bereits über Bahnanschluss. Ein Grund, warum wir gerne Brownfields prüfen bei der Suche nach weiteren entwicklungsfähigen Grundstücken.

Generell nehmen die Anfragen im Hinblick auf ESG-Kriterien zu sowohl wegen des Hebels der Energiekosten als auch im Hinblick auf eine bessere Mitarbeiterbindung.



Freigabe: Aurelis

Auf dem Sondergebiet der Last Mile Logistik und für innerstädtische Projekte nach dem Leitbild der „produktiven Stadt“ ist der Bedarf vorhanden, aber die Nutzungskonflikte sind im Betrieb schwer zu vermeiden. Grundsätzlich gilt aber, dass der, der Industrie und Produktion will, auch Logistik mitdenken muss.

Aus unserer Sicht als Projektentwickler und Bestandshalter gehen wird auf Grund der steigenden Bau- und Finanzierungskosten davon aus, dass die Mieten weiter steigen werden und sich andererseits bei Transaktionen die Preisvorstellungen von Verkäufern und Käufern von Grundstücken auf vernünftigen Niveau annähern werden. □

FUTURE REAL ESTATE – MIT BESTANDSIMMOBILIEN?

Eine Tagung des Verbandes Bauen im Bestand e.V. mit Heuer Dialog auf Zollverein stellte genau diese Frage. Das Ob schien unter den Beteiligten unstrittig zu sein, nur über das Wann und Wie gingen die Meinungen auseinander.

Der Hintergrund ist klar, ESG und die bekannten Begleiterscheinungen von wachsenden Herausforderungen und verbreiteter Unsicherheit über die konkrete Auslegung der Taxonomien nach Artikel 8 und 9 machen sich bereits im Immobiliengeschäft bemerkbar und sei es nur mit spürbaren Abschlägen für Gebäude mit schlechterer Energieeffizienzklasse. Für Gewerbeimmobilien fehlt noch die Einteilung in Energieklassen, aber die Kaufpreise für Wohngebäude zeigen schon mal, womit zu rechnen ist: Lt. **JLL** gaben die Angebotspreise für Mehrfamilienhäuser der schlechtesten Energieklassen G und H im ersten Quartal 2023 im Durchschnitt um etwa 28% nach gegenüber den besten Energieklassen (A/A+). Auch



das Handelsblatt sieht eine neue Definition von „Stranded Assets“ als „steinerne Totalschäden“ in C-Lagen, bei denen die energetische Sanierung mehr kosten würde als das Gebäude wert ist. Bisher lautete die gängige Antwort auf eine solche Situation: Abriss und Neubau. Aber gilt das noch unter dem Aspekt des CO₂-Fußabdrucks, der die im Bestand gebundene graue Energie einrechnet und die sozialen Kriterien der Milieus im Bestand? Die Deutsche Umwelthilfe fordert verpflichtend eine CO₂-Evaluierung vor jeder Genehmigung zum Abriss.

Die Tagung auf Zollverein schrieb allen Verfechtern des „weiter so, geht doch noch“ ein Zitat von Albert Einstein ins Stammbuch: You can never solve a problem on the level on which it was created (Quelle: <https://beruhmte-zitate.de/zitate/2080758-albert-einstein>). Oder anders ausgedrückt: Ohne Umdenken, Umstrukturieren, besser sogar Umkehren sind geänderte Ziele nicht zu erreichen. Ergo nicht gleich Abriss, sondern das Weiter- und Umnutzen prüfen mit geringstmöglichem Aufwand bei Sanierungen und erst wenn gar nichts mehr geht zurück bauen, dabei aber die nutzbaren Bauteile und Materialien aufheben für weitere Verwendung möglichst ohne downcycling. Die Nachfrage nach Bestandsflächen wachse gerade in Märkten mit geringen Leerständen und es müsse nicht immer alles perfekt wie aus dem Ei gepellt sein, so war zu hören. Es gebe sogar einen Trend zur Eigenleistung bei der Herrichtung von Bestandsflächen und es zeichne sich ein Bedarf an Bestandshallen ab, um vorge nutzte Bauteile zu lagern und aufzuarbeiten. Das Upcyceln

könnte ein neues Geschäftsfeld werden. Und wenn Leasing für Auslegeware oder Lampen geht mit Rückgabe an den Hersteller nach Ende der Nutzungsphase, warum dann nicht auch für Bausteine?

Julian von Hodenberg, Senior-Projektmanager **Delta Projektentwicklung & Management GmbH**, begrüßte den Dialog: „Der Austausch im Panel auf Zeche Zollverein mit Entwicklern aus dem Bereich der Bestandsimmobilien, aber auch Vertretern anderer Branchen war sehr ergiebig. Wir berücksichtigen mit unserem Bauvorhaben, in Hinblick auf die Klimaneutralität, bereits die Pariser Ziele zur Begrenzung der CO₂ Bindung durch Neubauten. Bei unserem Distributionszentrum für **Levi Strauss** kommt uns dabei zugute, dass es sich auf einem Brownfield und zwar auf einem ehemaligen Zechengelände befindet. Das Gebäude ist über den gesamten Planung- und Bauzeitraum nach zirkulären Prinzipien gestaltet.“

Philipp Feldmann, Geschäftsführer der **CILON GmbH**, gibt zu bedenken: „Wir brauchen eine verhältnismäßige Sicht auf den Gebäudebestand. Nicht alles, was geht, ist auch zweckmäßig. Vielmehr sollten wir einerseits Immobilien über den gesamten Lebenszyklus betrachten und dabei bewerten, welche Sanierungsmaßnahmen heute technisch und wirtschaftlich sinnvoll sind. Andererseits müssen wir erfüllbare Etappenziele formulieren, die Erfolge auf Sicht messbar machen.

Dafür braucht es neue Bewertungsmethoden und Übergangsfristen.“

„Ja aber!“, so die pfiifige Aufforderung des **Verbandes für Bauen im Bestand** an die Teilnehmenden des **Heuer Dialogs**, die Aufgaben für das Bauen im Bestand zu benennen. Zum Beispiel:

- Nach geltender Gesetzeslage sind in Deutschland (anderswo ist man längst weiter) Abriss-Bauteile „Abfall“ und ohne DIN-Norm nicht als Baumaterial genehmigungsfähig. Einzelfall-Zulassungen sind sehr kosten- und zeitaufwändig. ▶



Freigabe: BiB



Düsseldorf

Munichfashion.company hat rd. 4.200 qm im KennedyPark an der Kaiserswerther Straße 117-119 als neuen Standort für Modemessen der Dachmarke "The Supreme Group" gemietet. **An-teon** hat das Unternehmen beraten.

Duisburg

Die **HAMBORNER REIT AG** hat für rd. 23,6 Mio. Euro zwei Einzelhandelsobjekte in Hanau und Offenburg mit zusammen rd. 17.900 qm Mietfläche erworben. Beide sind langfristig an **EDEKA** vermietet. Der Besitzübergang erfolgt voraussichtlich in Q3 2023.

Emmerich

Real I.S. hat für den "Real I.S. Themenfonds Deutschland II" den rd. 40.000 qm großen Logistikneubau Emmerich II am Ravensackerweg 8–14 neben Emmerich I von **Fiege** erworben. Fiege bleibt langfristig Mieter. Bei der Entwicklung wirkten im Auftrag von **Fiege Addit** und **AJS Architekten** sowie **Goldbeck International** als GU. Den Verkauf vermittelte **JLL**, Real I.S. wurde von **Norton Rose Fulbright** und **Arcadis Europa** beraten.

Essen

Die **Greyfield Group** hat gemeinsam mit der **generation 3**, einem Unternehmen der **Lindhorst Gruppe**, das bisherige Bürohaus Hoffnungsstraße 2/ Ottilienstraße 5 erworben. Der Ankauf des Objektes Baujahr 1956 mit rd. 4.000 qm Mietfläche wurde durch **Ruhr Real** begleitet.

Brockhoff hat im Stadthafen eine vollvermietete Light Industrial-Immobilie als Off Market-Deal von privat an die **Butteo Gruppe** vermittelt. Auf 12.000 qm Grundstück stehen dort eine Halle mit 4.000 qm plus 500 qm Bürotrakt und rd. 2.650 qm Freifläche zur Verfügung.

- Wer haftet für wiederbenutzte Anlagen und Materialien?
- Die Taxonomie honoriert einfache Sanierungen nicht, was solche Objekte unverkäuflich macht
- ESG lenkt Kapitalströme um, aber nicht in den Bestand.
- Oder: mangelnde Kostensicherheit bei Bestandsentwicklungen.

Mit diesem Argument hat sich in einem ersten Schritt der Verband für Bauen im Bestand (BiB) befasst und auf Zollverein ein Lösungsangebot präsentiert. **Nicola Halder-Hass**, eine der Vorständinnen, erläutert: „Vorrangiges Ziel unseres Verbandes für Bauen im Bestand e.V. (BiB) ist es, die Vorbehalte der Immobilienbranche gegenüber dem Bauen im Bestand, die in vielen ‚ja, aber...‘ geäußert werden, auf eine sachliche Arbeitsgrundlage zu stellen und Lösungswege anzubieten, um zielgerichtet die entscheidenden Fortschritte und Marktstandards für den Bestand zu gewährleisten, die für die Erreichung der Klimaziele und Nachhaltigkeitsstrategie notwendig und sinnvoll sind. Eines der häufigsten Argumente gegen das Bauen im Bestand ist das ‚ja, aber die Kosten im Bestand sind nicht transparent planbar‘. Dafür können wir jetzt mit der BiB 276 eine Lösung anbieten. Sie ist kostenfrei unter <https://www.fuerbauenimb Bestand.de/bib-276> verfügbar, weil die Vorständinnen des Verbandes für Bauen im Bestand das Silodenken in der Branche durchbrechen wollen, damit die Bauwende schneller kommt.“ □

LOGISTIK – INVESTORS LIEBLING, ABER NICHT OHNE ESG

Der Jahreskongress Logistikimmobilien von Heuer Dialog in Duisburg bestätigt die Markteinschätzung von LIP Invest.

In Gelsenkirchen entsteht auf einer Teilfläche des ehemaligen Hüttenwerkes Schalker Verein ein Multiuser-Gewerbepark mit ca. 12.000 qm BGF in drei Hallenneubauten und Büroanteil. Entwickler ist **ecoParks GmbH**, die hier ein besonders nachhaltiges Konzept verfolgt. Das Dachtragwerk soll in leichter Holzbauweise erstellt werden, um die Dachlasten von Begrünung und Photovoltaik zu ermöglichen, für Fassaden und Dächer sind recycelte Baustoffe vorgesehen und Wärmepumpen untermauern den KfW-40-Standard. Sicher werden auch Ladestationen für E-Mobilität installiert, Sozialräume angenehm gestaltet und das Umfeld begrünt. Außerdem ist das eine Brownfield-Entwicklung, ein zusätzlicher Pluspunkt. Damit wären optimale Voraussetzungen geschaffen, um aus dem künftigen ecoPark Gelsenkirchen ein lohnendes Investment nach Artikel 8 oder 9 der Taxonomie entsprechend ESG zu machen. Da diese Anforderungen nicht mehr ein „nice to have“ sind, sondern unabdingbare Voraussetzung für zukunftsfähige Immobilienentwicklungen, die am Markt Bestand haben, dürfte sich ecoParks auf dem richtigen Weg befinden und den Return on Investment in angemessen steigenden Mietpreisen realisieren können.

So oder ähnlich sollte eine vorbildliche Logistikimmobilie konzipiert sein, wenn man die Aussagen beim Jahreskongress Logistikimmobilien von **Heuer Dialog** kurz zusammen fassen will, nicht nur unter Nachhaltigkeitsaspekten, sondern auch den Marktentwicklungen folgend. Da ist zunächst die Tatsache, dass inzwischen bis zu 80% der Umsätze im Logistiksegment außerhalb der big 6 getätigt werden mit steigender Tendenz, wie Christopher Raabe von **BNPPRE**



berichtete, warum dann nicht in Gelsenkirchen mit guten Autobahnanschluss? Ebenso wie diese Tendenz ist auch die andere weiter steigender Mieten der schieren Flächenknappheit geschuldet bei ungebremstem Wachstum des Bedarfs, obwohl die Grundstücks- und Baupreise wieder leicht nachgeben würden. Im Gegenzug zeigten die Spitzenrenditen mit 3,5 bis 4% nach oben ganz im Gegensatz zu dem derzeit wenig profitablen Bürosektor. 2021 habe der Transaktionsanteil von Logistik in Deutschland über dem des Einzelhandels gelegen, auf europäischer Ebene mit 45 Mrd. Euro auf Platz zwei hinter Büros. Der starke Rückgang bei den Vervielfältigern auf um die 20 beträfe zwar nicht die Bestandsbewertungen, erschwere ab das Fundraising für neue Projekte – zumal solche Projekte ohne CREM-Pfad nicht mehr marktfähig seien, es sei denn mit starken Abschlägen. Außerdem genüge es nicht mehr, in solchen Dokumenten allgemeinen good will zu bekunden, sondern der CREM-Pfad müsse detailgenau nachgewiesen werden, „konkret mit Preisschild“, wie es hieß. Von spürbar gestiegenem Beratungsbedarf in Sachen gescheiterter oder stockender Projekte wusste **Gerhard Molt** von der **Kanzlei Eversheds Sutherland** zu berichten, erst recht bei Forward-Deals, egal ob zur Rettung oder zur Rückabwicklung. Schludrigkeiten in der heißen Marktphase würden sich jetzt rächen.

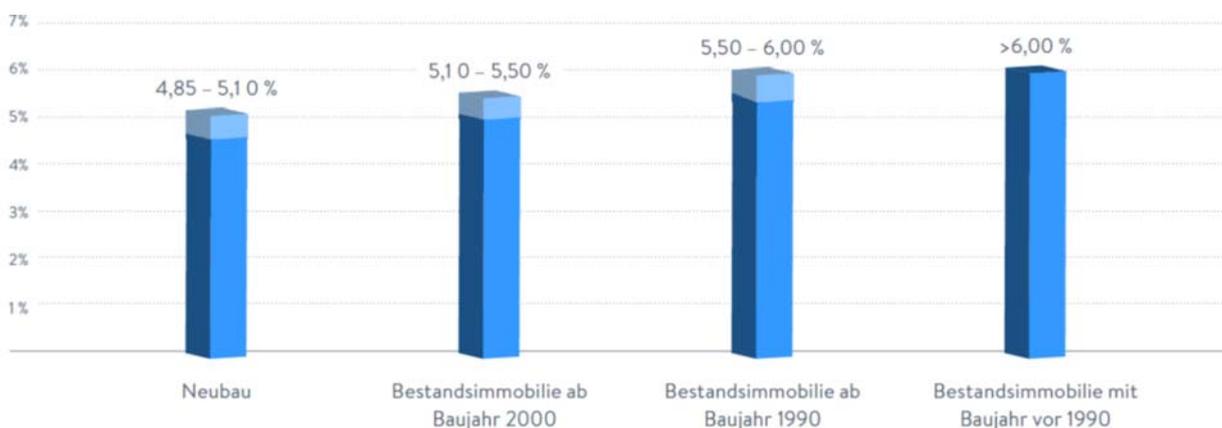
Wer mehr über ESG und Immobilien wissen will, kann sich auch getrost z.B. an **LIST Bau** und deren Tochterunternehmen **LIST Eco** wenden, wo man bereits vor drei Jahren begonnen habe, das Unternehmen daraufhin aufzustellen. Ab 2025 wird der Bauträger ebenso wie weitere rd. 15.000 Unternehmen in Deutschland berichtspflichtig. Da sei es gut zu wissen, worauf zu achten ist etwa mit der regelhaften Er-

stellung von „Klimarisikoanalysen“, was wiederum ohne genaue Datenerhebung – statt bisheriger ungefährender Schätzung - nicht geht. Ohne Digitalisierung kein ESG, so die eingängige Formel. Diese Auffassung vertritt auch **Andrea Agrusow** von **Garbe** mit ihrer These „ESG als relevantes Kriterium von Profitabilität und Rendite beim Bestand“.

„Logistikimmobilien gelten inzwischen wie große Banken als systemrelevant“, steht in dem Quartalsbericht von LIP Investment zu lesen. Der Vorteil bestehe darin, dass im Vergleich zu anderen Assetklassen die Preislandschaft sich schneller an die neuen Gegebenheiten angepasst habe sowie in der stabilen Nachfragesituation: für Near Shoring und Pufferlager um Lieferketten abzusichern, für Ersatzteile und für E-Commerce. Planbare Mieteinnahmen, inflationsgeschützte Mietverträge und Wertstabilität machten Logistik zu einem attraktiven Investment. Der deutliche Rückgang im Transaktionsvolumen in Q1 2023 auf unter 1 Mrd. Euro sei u.a. darauf zurück zu führen, dass institutionelle Investoren nach Jahren wachsender Immobilienquoten derzeit Anleihen mit höheren Renditen bevorzugten. Außerdem seien großvolumige Portfolien ausgeblieben, wären aber im weiteren Jahresverlauf wieder zu erwarten. Der Flächenumsatz blieb dagegen mit 1,2 Mio. qm etwa im Zehnjahresdurchschnitt. Als besonderen Trend macht LIP Kühllager aus, die außer für Lebensmittel auch im Pharmabereich benötigt würden. Als Folge der Pandemie zöge die Versorgungssicherheit auch einen erhöhten Bedarf an Bestandhaltung bei verderblichen Gütern nach sich. □

Bruttoanfangsrenditen

von Logistikimmobilien (in %)





Essen

Die **Stadt Essen** will rd. 17.200 qm Bürofläche im dem Neubau "Campus Kruppstraße" Kruppstraße 16 für die kommunale Ausländerbehörde, die Zentrale Ausländerbehörde des Landes (ZAB) und das kommunale Integrationszentrum ab März 2025 anmieten.

Für **Galeria Karstadt Kaufhof** endet das Insolvenzverfahren, nachdem die Bestätigung des Insolvenzplans für einen Neustart rechtskräftig geworden ist. Zunächst sollten 47 der 129 Filialen wegfallen, durch Nachverhandlungen u.a. für Dortmund verbleiben noch 88 Filialen.

talpasolutions hat eine freistehende Bürovilla Bismarckstraße 57 mit rd. 1.000 qm Fläche zur Alleinnutzung angemietet. Vermieter ist die **Jacob Holding GmbH**, vermittelnd war **Brockhoff** tätig. Das in den 50er Jahren errichtete Gebäude wurde 1992/1993 modernisiert.

Gelsenkirchen

Auf einer Teilfläche des ehemaligen **Schalkers Vereins** an der Europastraße realisiert die **ecoPARKS GmbH** einen Business- und Multiuser-Gewerbepark. Nach Abbruch der Bestandsbauten wird dort der Neubau von drei Hallen mit Büroanteil von insgesamt rd. 12.000 qm BGF vorbereitet. Geplant sind Dachtragwerke in Holzbauweise, begrünte Fassaden und Dächer aus recycelten Baustoffen, PV und Wärmepumpen nach KfW-40-Standard, Fertigstellung Mitte 2024.

Mit der Unterzeichnung der Charta zur „Vereinbarkeit von Beruf & Pflege NRW“ verpflichtet sich **VIVAWEST**, an einem NRW-weiten Programm teilzunehmen und für die Beschäftigten im Unternehmen bessere Voraussetzungen für die Pflege von Angehörigen zu schaffen.

GENOSSENSCHAFTEN HABEN ZUKUNFT

Auch 130 Jahre nach ihrer Gründung setzt die Spar- und Bauverein eG Dortmund, trotz schwieriger Rahmenbedingungen am Markt, weiter den Fokus auf einen substanzerhaltenden und wertsteigernden Umgang mit dem Immobilienbestand. Üblicherweise sind Jubiläen ein Anlass, zurückzublicken. Franz-Bernd Große-Wilde, Vorstandsvorsitzender der SPARBAU, schaut lieber nach vorne.

Der Immobilienbrief Ruhr: Herr Große-Wilde, seit 1893 gibt es SPARBAU, eine lange, wechselvolle Zeit. Wo liegen aktuell die Herausforderungen?



Große-Wilde: Ganz klar sind das die deutlich schlechteren Rahmenbedingungen bei der staatlichen Förderung in Verbindung mit den rasant gestiegenen Kreditzinsen. Das macht es uns deutlich schwerer, neue Projekte zu entwickeln, um mehr Wohnraum zu schaffen. Deshalb haben wir einige Vorhaben auf der Zeitschiene nach hinten verschoben. Trotzdem investieren wir nach wie vor in Neubauten, so wie aktuell bei der Klimaschutzsiedlung Ewige Teufe. Hier entstehen fünf Gebäude mit 37 Wohnungen im Standard Effizienzhaus 40. Die größere Aufgabe ist aber, unseren Bestand, den wir in 130 Jahren aufgebaut haben, zu modernisieren und klimagerecht umzubauen.

Große-Wilde: Mehr Klimaschutz kostet Geld, gerade in der Bestandsanierung. Wir strecken zwar manche Programme und beteiligen die Mieter etwas stärker, aber wir lassen hier nicht nach. Genossenschaften agieren von Natur aus nachhaltig. Der Nachhaltigkeitsbegriff hat sich allerdings stark verändert.

Der Immobilienbrief Ruhr: Wie reagiert SPARBAU darauf?

Große-Wilde: Ja, zur unternehmerischen Nachhaltigkeit ist die Verantwortung für die Lebensumstände künftiger Generationen hinzugekommen. Wir haben das Ziel eines klimaneutralen Wohnungsbestands bis 2045 zu bezahlbaren Mieten fest im Blick. Dazu tauschen und optimieren wir ständig Heizungsanlagen aus, schließen Gebäude an Fernwärme an, dämmen Gebäudehüllen und setzen erneuerbare Energien ein. Nicht zuletzt: Was gibt es Nachhaltigeres als ein Gebäude, das nach 130 Jahren immer noch genutzt wird?

Große-Wilde: Zur Nachhaltigkeit gehört für uns auch, die Menschen mitzunehmen, die in unseren Gebäuden leben. Hier sind wir gefordert, zu erklären, aktiv ins Gespräch zu gehen, Bedenken abzubauen und vor allem bezahlbare Mieten zu ermöglichen. Wir versuchen jeden Tag, die beste Lösung für die Interessen unserer Mitglieder zu finden. Das gelingt uns als einer der größten Wohnungsbaugenossenschaften Deutschlands mit aktuell 20.970 Mitgliedern und mehr als 12.000 Wohneinheiten ziemlich gut.

Der Immobilienbrief Ruhr: Welche Modernisierungs- und Neubaustrategie verfolgt die Spar- und Bauverein eG aktuell? ►



Große-Wilde: Wir reduzieren die jährlichen Investitionen in die Bestände von 50 auf 40 Mio. Euro, investieren aber nach wie vor auf hohem Niveau und bauen auch weiterhin neu. Das muss auch so sein, da wir als Bestandshalter unsere Bestände zukunftsfest machen müssen. Dabei bietet uns unsere Spareinrichtung die Möglichkeit, unabhängiger von den Banken zu agieren. Das ist gerade in dieser Zeit, in der die Banken bei der Finanzierung spürbar zurückhaltender werden, ein Vorteil. Noch mehr gilt das mit Blick auf die Zukunft: Es kann so weit kommen, dass Banken Immobilien mit den Energieeffizienzklassen G und H nicht mehr finanzieren. Im Rahmen unseres Klimapfades prüfen wir aktuell die Möglichkeiten für die entsprechenden Gebäude.

Der Immobilienbrief Ruhr: Welche Möglichkeiten nutzen Sie, neben dem Neubau, zum Ausbau der Bestände?

Große-Wilde: Wir haben bereits erfolgreich Dachgeschossausbauten wie auch Dachaufstockungen durchgeführt. Diese Strategie führen wir auch 2023 fort. Aktuell prüfen wir für unser Großmodernisierungsprojekt im Goldschmiedingweg die Aufstockung von bis zu 50% weiteren Wohneinheiten. Neben den Vorteilen der effizienten Nutzung von bereits versiegelter Fläche, schaffen wir durch die Fixkostenverteilung auf mehr Wohnungen auch große Vorteile für die Mieterschaft. □

QUARTIERSENTWICKLUNGEN – UND EIN BUCH ÜBER URBANE PRODUKTION

Handreichung für Investoren, Vorlesung in Stadt- und Raumplanung oder Werbetext für die GERCH Gruppe? Ein bisschen von allem bietet die neue Studie von Cushman Wakefield über Quartiersentwicklungen.

Quartiersentwicklungen gehören in die aktuelle Debatte um nachhaltige Stadtentwicklung, sie bieten Gestaltungsraum für Megatrends, sie mindern Siedlungsdruck und sind eine Lösung für Konversionsflächen. Die Liste der Megatrends ist bekannt, von D wie demographischer Wandel über N wie Nachhaltigkeit und New Work bis zu U wie Urbanisierung. Klimawandel und Ressourcenknappheit zwingen obendrein zur Nachverdichtung bei gleichzeitiger Auf- und Umwertung öffentlicher Räume mit mehr Grünausgleich und Aufenthaltsqualität. Das gilt für bestehende wie neue Quartiere und erst recht für solche, wo Ergänzungen zu einer Aufwertung beitragen.

Als wichtigste Erfolgsfaktoren arbeitet die Studie, die mit Zitaten von drei „Experten“ operiert, die Kooperation und die Beiträge zahlreicher Akteure bei der Quartiersentwicklung heraus. Befragt wurden etwa zur Definition der

„5-Minuten-Stadt“ der kurzen Wege **Marion Klemme** vom Bundesinstitut **BBSR**, **Christa Reicher**, Professorin für Stadtplanung an der **RWTH Aachen**, und **Olaf Schnur**, **vhw Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V.** Wie in einem immobilienwirtschaftlichen Lehrbuch werden die Standpunkte der Stakeholder vom Investor und Entwickler über Banken bis zu den Nutzern aufgefächert und mit den daraus zu folgernden Faktoren wie attraktive Lage, gute Anbindung oder Nutzungsmischung hinterlegt.



Als best practice Beispiel zeigt die Studie die Quartiersentwicklung INquartier der **GERCH Gruppe** in Ingolstadt. Dort sei ein Nachhaltigkeitsansatz in großvolumigen Vorhaben bereits von Beginn an in die Planung einbezogen worden, um dann auch in der Realisierungsphase konkret umgesetzt werden zu können - nicht ohne den Hinweis, dass im aktuellen Investmentmarktumfeld Verkäufe von Quartieren aufgrund des hohen Investmentvolumens „herausfordernd“ seien. Leichter zu vermarkten seien einzelne Immobilien oder Baufelder eines Quartiers – was später in der Nutzungsphase ein gemeinschaftliches Management zur Wahrung der Nachhaltigkeitsziele umso aufwändiger gestalten dürfte, vergleichbar zu Wohneigentümergeinschaften. So eindrucksvoll die Graphik von **C&W** zur Entwicklung des Transaktionsvolumens mit Quartiersentwicklungen in den Top-7-Märkten, so fragwürdig deren Aussage. Wie kamen die Zahlen zustande? Wer unterscheidet bei Einzeldeals, ob sie eine Immobilie in einem Quartier oder sonst wo betreffen?

Wenn Quartiere entwickelt werden, dann sollte der Fokus stärker auf Urban Renewal – zu Deutsch der städtebaulichen Erneuerung - mit Sanierungsansätzen liegen, so heißt es im Fazit. Die Stärke von Quartieren sei die mögliche breite Berücksichtigung von ESG-Belangen.

Wenn Nutzungsmischungen einer der Schlüsselfaktoren für ein Quartier darstellen, lohnt es sich, gemischte Nutzungen in Theorie und Praxis genauer zu untersuchen.



Gelsenkirchen

Die Light Industrial-Immobilie Uechtingerstr. 19 im Gewerbepark Schalke wurde über **Brockhoff** an die **Ludwig Meyer GmbH** vermietet, die für **EDEKA Foodservice** das Ruhrgebiet beliefert. Dafür wird die 1.443 qm große Halle mit Frische- und Tiefkühlzellen ausgestattet. Eigentümer ist die **Doblinger Unternehmensgruppe**.

Kevelaer

Die **Tecklenburg GmbH** will das Denkmalensemble und ehemalige Hotel „Goldener Apfel“ am Kapellenplatz 13 kernsanieren und baulich erweitern. Die dort geplanten 15 Eigentumswohnungen plus einer Gewerbeeinheit werden von **NRW Sotheby's International Realty** vermarktet.

Weitere Nachrichten

Bochum: Für 44,87% der dividendenberechtigten Aktien der **Vonovia SE** wurde eine Ausschüttung der Dividende von 0,85 Euro je Aktie statt einer Barauschüttung die Form neuer Unternehmensanteile gewählt. Damit verbleiben rund 304 Mio. Euro im Unternehmen. Es werden 18.795.001 neue Aktien ausgegeben.

Dortmund: Die **Thyssenkrupp Nucera AG & Co. KGaA** plant bis zur Sommerpause den Börsengang im Regulierten Markt der Frankfurter Wertpapierbörse. Erwartet wird eine Kapitalerhöhung von rd. 500 bis 600 Mio. Euro für den Geschäftsbereich der alkalischen Wasserelektrolyse. Die Thyssenkrupp AG beabsichtigt, eine Mehrheitsbeteiligung zu halten.

Marl: **Evonik** hat zwei neue Gas- und Dampfturbinenkraftwerken mit zusammen 270 MW Leistung fertig gestellt für eine effiziente Versorgung des Chemie-parks mit Strom und Dampf.

Das haben Kerstin Meyer und Stefan Gärtner von der Forschungsgruppe Raumkapital des IAT Instituts Arbeit und Technik in Gelsenkirchen getan und in der gerade erschienen Publikation „Produktive Stadt“ dokumentiert.

Urbane Produktion könne viel beitragen zur „Stadt der kurzen Wege“, zu Energieeffizienz und Klimaschutz. In der Stadt wohnen und arbeiten, moderne Technologien oder klassisches Handwerk nutzen, dieses Nebeneinander eignet sich nicht nur als romantisches Mantra für künftige Städte, sondern birgt leider auch



ganz konkrete Konflikte und Stolpersteine. Das Buch verspricht eine Klärung der Diskussionen mit Definitionen, Messbarkeit, Relevanz und Potenzialen von Produktionsprozessen im urbanen Raum und zeigt Lösungsmöglichkeiten und Konzepte auf zur Nutzungsmischung unter Erhalt der produktionsbezogenen Wirtschaft für eine gelungenen (Re-) Integrationen der Produktion in die Stadt.

Produktive Stadt

<https://link.springer.com/book/10.1007/978-3-662-66771-2> □

PROJEKTE DES MONATS: NOCH MEHR AWARDS

Nach den Awards der MIPIM und der polis Convention standen bei dem „Brownfield24 Award“ und dem „Flächenfinder Award“ die intelligente Flächennutzung und nachhaltige Konzepte auf der Agenda.

Noch sind für **Levi Strauss & Co** in Dorsten die Bauarbeiten in vollem Gange, da kann das verantwortliche niederländische Projektentwicklungsbüro **Delta Development** schon mal den geeigneten Platz für die Pokal-Vitrine aussuchen: Aktuell wurde das Unternehmen gleich dreifach geehrt: für das Recycling der ehemaligen Bergbaufäche „Große Heide“ in Dorsten-Wulfen mit dem Sonderpreis des Brownfield24 Awards, verliehen vom **Deutschen Brownfield Verband**, des Weiteren als „modernste Logistikimmobilie“ nach dem Stoffkreislaufkonzept cradle-to-cradle mit einem Award von #DieFlächenfinder und schließlich mit einem der Preise der landeseigene Gesellschaft zur Außenwirtschaftsförderung NRW.Global Business gemeinsam mit dem NRW Wirtschaftsministerium für die Investition eines amerikanischen Unternehmens, herausragend nicht nur der wirtschaftlichen Bedeutung wegen, sondern vor allem wegen des nachhaltigen Bau- und Betriebskonzeptes für das neue Zentrallager von Levi's für Westeuropa. Das Grundstück umfasst rd. 70.000 qm und ist ab 2023 für 20 Jahre an Levi Strauss & Co verpachtet. Die Baufertigstellung der Lagerhallen mit Verwaltungstrakt ist für Ende des Jahres vorgesehen, Inbetriebnahme 2024.

Die drei Auszeichnungen von „DieFlächenfinder“ wurden erstmalig vom Maklerunternehmen **RuhrReal** aus Essen für regionale Innovationen ausgelobt und benannt nach #DieFlächenfinder, mit dem das Unternehmen seine mediale



Präsenz etikettiert – diese Präsenz für die Gewinner zu stärken, ist neben einer künstlerisch gestalteten Glastrophäe der vielleicht gar nicht so triviale Preis, der mit der Auszeichnung verbunden ist. Die förmliche Verleihung soll auf der nächsten Expo Real im Oktober in München Furore machen. Außer an Levi's verlieh die interdisziplinär besetzte Jury unter Mitwirkung von **Julia Frohne**, der Geschäftsführerin der **Business Metropole Ruhr BMR**, einen weiteren Preis an **Vivit Spaces** für die intelligente Umgestaltung einer Bestandsimmobilie an der Alten Wittener Straße in Bochum für den neuen Mieter **Work Inn**, den führenden Anbieter von Co-Working im Ruhrgebiet. Das Modellprojekt „EckBüro“ hielten die Juroren für die beste „nachhaltige Büroimmobilie“ unter den Einreichungen. Während hier die Nachnutzung im Bestand für Pluspunkte sorgte, steht beim dritten Preisträger keine bestimmte Immobilie im Vordergrund, sondern das Konzept von **vGreens**, einer Ausgründung aus der **Universität Witten-Herdecke**, für innovatives Vertical Farming, klimaunabhängig und wasser- und ressourcenschonend. Eine erste Versuchsanlage in Witten ist in Betrieb, weitere Standorte, für die sich auch Bestandshallen eignen, sollen folgen.

Der jetzt bereits zum fünften Mal verliehene Brownfield24 Award wurde von **Brownfield24** ins Leben gerufen, dem Netzwerk für Altlastenareale, Brachflächen und Revitalisierungsprojekte. Er konzentriert sich auf die besten Flächenrevitalisierungen unabhängig von der späteren Nut-

zungsart. Jeweils drei Preise in vier Kategorien plus drei Sonderpreise zeigen ein breites Spektrum von Lösungen im Umgang mit vorgennutzten Arealen mit oder ohne Bestandsgebäude – oder, so drückt es der Auslober aus, sie sind „Preise für Ideengeben, Nichtaufgeben, Möglichmacher, Einfachmalmacher“. Zu gewinnen gibt es auch hier einen hübschen Briefbeschwerer (für mails weniger geeignet). Die über den deutschsprachigen Raum verteilten Preisträgerobjekte umfassen Wohn- und Quartiersentwicklungen, Büros, Gewerbe- und Freiflächen. Als solche wurde der RheinPark in Duisburg als besonders nachhaltig gekürt. Dessen 2003 begonnene Entwicklung auf altem Gelände der Schwerindustrie am Hochfelder Rheinufer verantwortet die **EcoSoil Nord-West GmbH** im Auftrag der Stadt als einer der Hauptstandorte der Internationalen Gartenschau IGA 2027. Mit dem Park verbunden ist das künftige Stadtquartier „RheinOrt“. Mit der Gesamtanlage des Wohn- und Freizeitgeländes direkt am Rheinufer soll der z.T. problembelastete Stadtteil Hochfeld mit neuem Wohnraum aufgewertet und die bisherige, durch die Industrie verursachte Barriere zur Innenstadt überwunden werden. EcoSoil war und ist im Ruhrgebiet vielfach aktiv, ob für MARK 51°7 auf dem ehemaligen **Opel**-Gelände in Bochum oder in Gelsenkirchen für die Sanierung der Kokerei Graf Bismarck im Auftrag der **RAG Montan Immobilien**. Die Maßnahme zur Renaturierung einer Abraumhalde wurde 2021 mit dem Brownfield24 Award ausgezeichnet. □



Weitere Nachrichten

Essen: Der Projektentwickler **4bricks** hat Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens gestellt. Vorläufiger Insolvenzverwalter ist **Georg Kreplin** von der **Kanzlei KKN. KS Rechtsanwälte + Notare** sowie die **Kanzlei Aurantia** bemühen sich um die Sanierung des Unternehmens, das sieben Objektgesellschaften in Deutschland betreibt, darunter den Bau eines Büro- und Geschäftshauses in Rüttenscheid.

Essen: **RWE** hat den 49%-Anteil von **Northland Power** an dem gemeinsam entwickelten 1,6 Gigawatt-Nordseecluster Windpark vor Juist für rd. 35 Mio. Euro übernommen und ist damit alleiniger Eigentümer. Die Inbetriebnahme der beiden Cluster mit 660 bzw. 900 MW Leistung ist 2027 und 2029 geplant.

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.

BILANZEN

RAG-Stiftung

Der Jahreserfolg lag 2022 mit 347 Mio. Euro zwar deutlich unter dem durch Sondereffekte geprägten Vorjahreswert (665 Mio. Euro einschließlich Erlös aus Verkauf von Evonik-Anteilen in Höhe von 261 Mio. Euro), jedoch rd. 93 Mio. Euro über dem Planwert. Das Stiftungsvermögen betrug zum Stichtag 16,8 Mrd. Euro (Vorjahr: 21,3 Mrd. Euro). Bis Ende April stieg es auf 17,3 Mrd. Euro. Dieser Positiventrend war insbesondere auf die relativ gute Entwicklung des Evonik-Aktienkurses zurückzuführen. Die Zahlungen für Ewigkeitsaufgaben sanken 2022 um 17 Mio. auf rd. 247 Mio. Euro vor allem auf Grund der Fertigstellung des Em-scher-Umbaus, an dem die RAG im Zuge der Umsetzung des Grubenwasserkonzeptes im Ruhrgebiet einen entscheidenden Anteil hat. Nach 100 Jahren wurde der Fluss Anfang 2023 nicht nur abwasser-, sondern auch wieder grubenwasserfrei. Finanzvorstand **Dr. Jürgen Rupp** unterstrich dabei: „Die entscheidende Größe ist nicht die Höhe unseres Gesamtvermögens. Die entscheidende Größe ist und bleibt, dass wir ausreichend Erträge generieren, die uns die Erfüllung all unserer Verpflichtungen erlauben. Die Stiftung ist deshalb auch in schwierigen Zeiten erfolgreich, weil sie diversifiziert über alle Anlageklassen und verteilt auf die verschiedenen Wirtschaftsräume weltweit aufgestellt ist.“ Die privatrechtliche RAG-Stiftung wurde 2007 gegründet. Seit Anfang 2019 übernimmt sie die Finanzierung der sogenannten Ewigkeitsaufgaben des deutschen Steinkohlenbergbaus an der Ruhr, der Saar und in Ibbenbüren.

Aroundtown

Der Portfolio-Anteil in NRW wird mit 14% angegeben. In Q 1 2023 ist der FFO von 89 auf 85 Mio. Euro zurückgegangen. In Folge von Veräußerungen sanken die Mieteinnahmen, andererseits stiegen die Anleihezinsen. Der Bewertungsgewinn, der vor einem Jahr noch 133 Mio. Euro betrug, verkehrte sich in einen Bewertungsverlust von 81 Mio. Euro. Daraus resultiert ein Quartalsverlust von 21,6 Mio. Euro (Vj. +124,5 Mio. Euro). Den Wertverlust erklärt das Unternehmen mit Capex-Investitionen und punktuellen Abschreibungen. An Verkäufen hat Aroundtown 460 Mio. Euro abgeschlossen, 1% unter dem Buchwert. Jeweils ein knappes Drittel entfallen auf Büros und Wohnungen, letztere aus dem Bestand der Tochter Grand City. Die seit Jahresbeginn unterzeichneten Verkäufe summieren sich auf 320 Mio. Euro. □