

Sehr geehrte Damen und Herren,

Probleme aussitzen, das war einmal und hat sich à la longue nicht wirklich als ratsam entpuppt, denn das dicke Ende kommt immer nach. Jetzt erweist sich das „dicke Ende“ als schwer verdaulich. Schwer verdaulich auch für die Immobilienwirtschaft als ökonomisches System, dessen Funktionieren lt. **Catella** von dem stetigen Wachstum des BIP abhing. Wenn allerdings die wirtschaftliche Produktivität in den kommenden Jahren zurückgeht, womit aus diversen Gründen zu rechnen ist, trifft das auch die immobilienwirtschaftlichen Akteure (wie sich an den Insolvenzen, Restrukturierungen, Selbstfindungen etc. bereits zeigt). Die Gefahr bestehe, dass „wir die ökologische Transformation verschlafen, weil wir die aktuellen Krisen nur durch die Brille des uns bekannten zyklischen Charakters der Wirtschaftsentwicklung analysieren und einfach auf die nächste Entspannungsphase am Markt warten“, so Catella. Die sollte ja schon nach der MIPIM kommen, aber inzwischen glaubt wohl niemand mehr dass die Expo den Durchbruch bringen werde, einige vertrösten sich – und ihre Kunden / Anteilseigner / Kreditgeber – schon auf 2025 – dann übrigens greift mit der Offenlegungsverpflichtung für KMUs eine weitere Stufe von ESG, na Prost Mahlzeit!

Aus 14.000 Abrissen p.a. fallen 230 Mio. t Schutt an, 55% der gesamten Abfallmenge in Deutschland. Abrisse produzieren Feinstaub und wirken sich negativ auf die CO2-Bilanz aus durch Vernichten von grauer, im Gebäude gebundener Energie. Die Kosten je qm würden auf bis zu 185 Euro geschätzt, anfallende Lkw-Transporte nicht inbegriffen, rechnet **Hendrik Richter** von **Ohne-Makler.net** vor. Da lohnt sich doch eine Modellrechnung, wie das eigentlich mit Umbaukosten Büro zu Wohnen aussieht. Hat **JLL** gemacht und kommt zu dem erstaunlichen Ergebnis, dass Umbau im Schnitt nur halb so viel koste wie Neubau zumal in Regionen, wo „Retrofit“ politisch gewollt sei. „In einigen Fällen können die Kosten auch höher sein als bei einem Neubau. *Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn das Gebäude vor der Umwandlung vollständig abgerissen werden muss und selbst die Gebäudehülle für die Umwidmung nicht nutzbar ist.*“ Wie bitte? ein Totalabriss gilt noch als Umbau? Was ist dann bitte ein Neubau? Fällt ein solcher Etikettenschwindel (zugunsten von Taxonomie-Pluspunkten) auch unter das künftige EU-Verbot von nicht belegbarem Greenwashing

in Werbeaussagen? Bevor man Begriffe aus anderen Zusammenhängen benutzt wie in diesem Falle „Retrofit“, wäre es gut sich zu informieren, was sie bedeuten, hier nämlich den Austausch einzelner Komponenten an Maschinen, *während die Maschine dieselbe bleibt*. Retrofit für Gebäude hieße demnach die sanitären Anlagen, Treppenhäuser etc. der Neunutzung anpassen, das Gebäude selbst aber erhalten! Hendrik Richter setzt noch einen drauf, wenn er beanstandet, dass geltende Standards nur in wenigen Bestandsimmobilien umsetzbar seien. Für ältere Gebäude dürften unerreichbare Messlatten nicht das Ziel sein. „Wir müssen ressourcenschonender mit den begrenzten Materialien wirtschaften“. Damit dürfte er auf einer Linie mit **Axel Gedaschko** vom **GdW** liegen, der anlässlich der Jahreskonferenz darauf hinwies, dass der Hebel für niedrigere Baukosten in einer „Enttechnisierung bei der Gebäudeausstattung“ liege, das spare bei Erstinvestition und bei Instandhaltung dieser Anlagen mit in der Regel begrenzter Lebensdauer. Unter den o.g. Standards rangieren auch etliche DIN-Normen, die meist aus einer Zeit unbegrenzt verfügbarer fossiler Energie stammen und nicht selten von Lobbyverbänden formuliert wurden. Für Logistikhallen sind z.B. die Heizlasten gemäß DIN viel zu hoch anzusetzen (vgl. Beitrag Projekt des Monats und Interview). Unser kleiner Nachbar Österreich war, wie man hört, in Sachen DIN mutiger und forderte vor der Anwendung von DIN-Normen die Kosten- und Qualitätskontrolle.

Ja, worauf soll man sich als gesetzestreuer Mensch noch verlassen, wenn sogar die „Deutsche Industrie Norm“ anzweifelbar wird? Ich hätte da einen Vorschlag um den Puls zu beruhigen: Nach Aussage der deutschen Partner von **Sotheby's International Realty** boomt der Markt für Luxusimmobilien mit einem Wert ab 2 Mio. Euro u.a. „als ein Anlageprodukt für besonders langfristige Perspektiven, beispielsweise als Familieneigentum über mehrere Generationen“. Trotz verstärktem Angebot erwartet man eine hohe Wertstabilität ohne wesentliche Preisrückgänge.

Viel Spaß beim Einkauf!

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



Editorial	1
Büromarkt Düsseldorf - Von Unsicherheit geprägt	3
Büromarkt - Essen und Dortmund mit Sondereffekten im 1. Halbjahr 2023	6
Wohneigentum für Familien immer seltener erschwinglich - außer im Ruhrgebiet	7
Zwangsversteigerungen an der Ruhr - eher weniger als mehr	9
Logistik - sinkende Flächenumsätze, stagnierende Investitionen und in Essen steigende Mieten	10
Impressum	17

Interview

Fragen an Andreas Brockhaus und Jannik Höper , beide List Gruppe	11
--	----

Projekt des Monats

Logistikneubau „Duisburg Nord I“	13
----------------------------------	----

Bilanzen

Hamborner Reit AG	17
Gebag Duisburg	17
LEG Immobilien SE	17

Anzeigenpartner der heutigen Ausgabe:

Aurelis Real Estate
RAG Montan Immobilien

rohmertmedien

tagesaktuell. kostenlos. informativ.

www.rohmert-medien.de



Personalien

Marvin Feuchthofen MRICS hat die vakante Position des zweiten Geschäftsführers der **InWIS Forschung & Beratung GmbH** neben **Prof. Dr. Torsten Bölting** an der **EBZ** in Bochum angetreten. Zuletzt war der Immobilienökonom und Master-Absolvent der EBZ für die **DZ Bank AG** tätig.

Jens Böhnlein MRICS ist neuer Vorstandsvorsitzender der **RICS Deutschland** und tritt damit die Nachfolge von **Susanne Eickermann-Riepe** FRICS an, die weiterhin die Vorsitzende des RICS European World Regional Board (EWRB) und Mitglied im World Board (WRB) der RICS ist. Böhnlein ist Global Head of Asset Management and Sustainability bei der **Commerz Real**.

BÜROMARKT DÜSSELDORF – VON UNSICHERHEIT GEPRÄGT

Rekordverdächtig niedrige Vermietungszahlen, Geldumsätze weit hinter den Erwartungen und eine Anregung zum Umwandeln von Büros in Wohnungen.

Wenn überhaupt wurden im ersten Halbjahr 2023 hochwertige Flächen nachgefragt und weniger als in den Vorjahren, weshalb die Summierung je nach Bewerter unter oder knapp über der Marke von 100.000 qm blieb, in Q2 gänzlich ohne Abschlüsse jenseits von 5.000 qm. Die größten Abschlüsse tätigten **Supreme Group Munichfashion** mit 4.200 qm im Kennedy-Park und **Ways & Freytag** mit 2.400 qm im Oasis auf der Hesenstraße. Dafür blieb die Spitzenmiete seit Jahresbeginn konstant bei 38,00 Euro/qm, während die Durchschnittsmiete im Jahresverlauf anstieg auf jetzt 21,00 Euro/qm (**Colliers**), 20,35 Euro/qm (**C&W**) bzw. 20,20 Euro/qm (**BNPPRE**). Besondere Aufmerksamkeit widmeten einige Analysten den Untermietangeboten. **Cushman & Wakefield** errechnete einen Gesamtleerstand von 923.200 qm und eine Quote von 9,9%, ein Plus von 29% gegenüber dem Vorjahr. Darin enthalten 129.000 qm zur Untervermietung als Haupttreiber des Leerstands. Zusätzlich verweist C&W darauf, dass zum Ende des 2. Quartals 395.000 qm Büroflächen im Bau seien, von denen allein 145.200 qm im Jahr 2025 auf den Markt kommen werden, und die Vorvermietungsquote für Projekte der Jahre 2023-2026



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



Bochum

Die **Landmarken AG** hat aus ihrer Quartiersentwicklung O-Werk | Campus den Bauteil drei des Ensembles „Ideenschmiede“ an **La Française Real Estate Managers** veräußert. Das mit LEED-Gold zertifizierte, voll vermietete Objekt mit ca. 5.290 qm Mietfläche wurde i.A. eines kollektiven Immobilien-Investmentvehikels erworben. Einer der Mieter ist Landmarken selbst. Vermitteltend war **Cushman & Wakefield** tätig.

Im Gebäude 3 des office campus 51°7 konnte **Harpen** 2.500 qm Bürofläche an das Unternehmen **BeSocial GmbH** vermieten.

Das **Promotionskolleg NRW** hat über **CUBION** rd. 380 qm Bürofläche in der Konrad-Zuse-Straße 10 angemietet für das Kollegpersonal, die akademische Selbstverwaltung und Qualifizierung.

Woolworth übernimmt die rd. 2.700 qm Mietfläche in der Quartiersentwicklung Viktoria Karree von **HBB** am Husemannplatz, nachdem **Decathlon** von dem entsprechenden Mietvertrag zurückgetreten war. HBB will die ersten beiden Bauabschnitte noch in diesem Jahr unter dem neuen Namen „Husemann Karree“ eröffnen.

nur bei rund 36% liege, um knapp 43% niedriger als im Vorjahreszeitraum. **JLL** bleibt bei einer leicht gestiegenen Leerstandsquote von 8,7%, aber man gibt zu bedenken, dass von den 32.900 qm Flächen im Bau nach Fertigstellung im 1. Hj. noch 69% unvermietet seien. Insgesamt seien noch 307.000 qm Büroflächen vor allem am Flughafen im Bau. Colliers beschränkt sich auf das Stadtgebiet, wo seit Jahresbeginn unverändert 7,6% Leerstand bestehe, Untermietangebote eingerechnet, erwartet aber 2024 knapp 105.000 qm Fertigstellung mit einer Vorvermietungsquote von derzeit nur etwas mehr als 50%. **Aengevelt** sieht den Leerstand unverändert bei 8,1% bzw. einer Flächenreserve von stabilen 750.000 qm, rechnet aber mit einer Marktbelebung im zweiten Halbjahr, weshalb die Jahresprognose doch auf 250.000 qm Flächenumsatz lautet. Zu demselben – reduzierten - Ergebnis tendiert **JLL**, während **Savills** gleichauf mit **Anteon** nur noch mit 220.000 qm rechnet.

Ohne den Verkauf des „Areal Böhler“ an **Jamestown** im 1. Quartal 2023 für rd. 150.000 Euro wäre das Ergebnis für das erste Halbjahr noch bescheidener ausgefallen, denn dieser Abschluss blieb der einzige im Volumen von über 100.000 Euro. Aus Büro- und Logistik- bzw. Gewerbeinvestitionen errechnete **JLL** Geldumsätze von rd. 590 Mio. Euro, 58% unter dem Zehnjahresdurchschnitt. **C&W** nennt die Summe von 545 Mio. Euro, wovon 315 Mio. auf das zweite Quartal entfielen. Colliers berichtet von rd. 500 Mio. Euro Umsatz und verweist auf die 20 %-Beteiligung von **Signa Prime** an den beiden **Galeria**-Warenhausobjekten Königsallee und Schadowstraße / Am Wehrhahn, die an **Commerz Real** veräußert wurde. **Savills** kam aus nur einem Dutzend Abschlüssen auf 480 Mio. Euro, 71% unter dem Vorjahreshalbjahr, und **BNPPRE** sogar nur auf 461 Mio. Euro unter ausdrücklicher Einbeziehung des Böhler-Deals. Allerdings verweist **Savills** auf zahlreiche Verkaufsvorbereitungen, sodass im weiteren Jahresverlauf mit mehr Abschlüssen zu rechnen sei. „Bisher haben wir jedoch wenig Verkaufsdruck registriert, und die anstehenden Verkäufe ergeben sich hauptsächlich aus Portfoliovereinbarungen um nicht ESG-konforme Objekte oder Fonds am Ende ihrer Laufzeit. Ob die anstehenden Verkäufe auch tatsächlich Abschlüsse werden, wird nicht zuletzt davon abhängen, dass sich das Zinsniveau weiter stabilisiert und die Kalkulationssicherheit der Investoren wieder steigt,“ betont **Sebastian Lindner** von **Savills**. Man habe noch keine Notverkäufe gesehen, aber einige Eigentümer stünden vor „den Herausforderungen des Kapitalwertrückgangs ihrer Objekte“, ande-

Bürovermietungs- und Gewerbeinvestmentmarkt Düsseldorf

	Q2 2023	ggü. Q1 2023	ggü. Q2 2022
Bürovermietungsmarkt			
Flächenumsatz (m²)*	87.600	-	- 46,0 %
Leerstandsquote (%)	7,9	- 10 Bp.	+ 30 Bp.
Spitzenmiete (EUR/m²)	38,00	+/- 0 %	+ 26,7 %
Medianmiete (EUR/m²)	17,00	+/- 0 %	+ 6,3 %
Durchschnittsmiete (EUR/m²)	21,05	- 0,2 %	+ 16,9 %
Gewerbeinvestmentmarkt			
Gewerbetransaktionsvolumen (Mio. Euro)*	479	-	- 71 %
Büro	144	-	- 87 %
Einzelhandel	95	-	+ 319 %
Sonstige	240	-	- 55 %
Spitzenrendite			
Büro	4,0 %	+ 20 Bp.	+ 90 Bp.
Geschäftshaus	3,9 % - 4,3 %		

Quelle: Savills / * Januar bis einschließlich Juni



Dortmund

F. Hesterberg & Söhne GmbH & Co. KG hat eine 8.500 qm große Halle mit zzgl. 1.500 qm Bürotrakt im Feldbachacker 4 angemietet. Die Anmietung hatte **Brockhoff** begleitet, Vermieter ist ein auf Logistik spezialisierter Investor.

Ruhr Real hat rd. 4.240 qm Bürofläche im Sebrathweg 7 im Technologiegebiet an eine Einrichtung des Landes NRW vermittelt. Damit ist das Büroquartier Sebrathweg 1-9 der Unternehmensgruppe **Markus Gerold** voll vermietet.

CUBION vermittelte den Verkauf eines Fachmarktzentrums der **Invedo GmbH** an die **GRED – German Real Estate Development GmbH**.

rerseits könnte es das starke Mietwachstum am Düsseldorfer Büromarkt fallweise erlauben, die höheren Kapitalkosten durch gesteigerte Erträge zu kompensieren. Die errechneten Netto-Anfangsrenditen seien weiter gestiegen und werden unterschiedlich mit 3,9 – 4,0% angegeben, inzwischen gleichauf mit Logistik. **Marcel Abel** von JLL hält einen Sprung auf 4,4% zum Jahresende für möglich. C&W liegt etwas höher mit 4,25% und Colliers sieht jetzt schon die 4,5% erreicht - die von der EZB angekündigten weiteren Zinsschritte seien vom Markt bereits eingepreist, resümiert **Maximilian Brauers** von Colliers Düsseldorf.

Die aktuelle Marktübersicht ergänzt JLL mit der interessanten Überlegung, dass sich die Umwandlung von – überzähligen – Büroflächen in Wohnungen unter den aktuellen Bedingungen von Baupreisen und Finanzierungskosten durchaus lohnen könne. Umbaukosten seien nach eigenen Recherchen in den sieben A-Städten mit 1.700 bis 2.200 Euro/qm um annähernd die Hälfte günstiger als bei Neubau. Allerdings sei eine detaillierte Kosten-Nutzen-Analyse unbedingte Voraussetzung für eine Entscheidung abhängig vom Aufwand für den Umbau und von den dann erzielbaren Mieten. Ein weiterer wichtiger Aspekt seien die umweltrelevanten Kostenfaktoren, vor allem der CO₂-Ausstoß. Der sei bei Sanierungen deutlich geringer als bei Neubauten, was bei genehmigungsrechtlichen Fragen vorteilhaft sein könne. Schließlich würden emissionsärmere Bestandssanierungen Kommunen dabei helfen, ihre Klimaziele zu erreichen. Aus Sicht der Kommunen spreche ein weiterer Aspekt für Sanierungen, denn veraltete und leerstehende Gebäude stellten negative Standortfaktoren dar, schreckten Investoren ab und minderten



Foto: Thomas Stachelhaus, © RAG Montan Immobilien

Das **Stadtquartier Gneisenau** in Dortmund: Gewerbe, Logistik, Einzelhandel, Freizeit und Wohnen auf einem ehemaligen Zechenstandort.



FLÄCHEN ENTWICKELN, ZUKUNFT GESTALTEN.

Wir entwickeln industriell vorgenutzte 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 vorgenutzter Flächen**

Gebündelte Kompetenz hat einen Namen:



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



die touristische Attraktivität. **Helge Scheunemann**, Head of Research JLL Germany, rät deshalb den Kommunen, großflächige Konversionsprojekte in die städtebauliche Planung zu integrieren und zu fördern. „Denn die erzielbaren Mieterträge werden die Konversionskosten nur selten decken können.“

Für Düsseldorf käme das allerdings weniger in Frage, denn dort seien Wohnungsangebot bzw. Neubauvolumen und Nachfrage weitgehend ausgeglichen. □

BÜROMARKT – ESSEN UND DORTMUND MIT SONDEREFFEKTEN IM ERSTEN HALBJAHR 2023

Überall herrscht Flaute bei den Büroflächenumsätzen – nur nicht in zwei kleineren Metropolen im Westen.

Ob im ersten Halbjahr 2023 in Essen 70.000 qm vermietet wurden, wie **BNP Paribas Real Estate** berichtet, oder nur 69.000 qm nach der Auflistung von **Cubion Immobilien** aus 50 Abschlüssen, das ist im Vergleich zum Vorjahreszeitraum mit nur 39.500 qm aus 67 Abschlüssen (Cubion) eine gewaltige Steigerung. Auslöser waren in Q2 mehrere Großabschlüsse, allen voran durch die Stadt Essen, die sich an der Kruppstraße im Südviertel 16.000 qm für die Zusammenlegung von Ausländerbehörde, Zentralem Ausländeramt des Landes sowie des Kommunalen Integrationszentrums reservierte. Zu den 16.000 qm, die auf Eigennutzer entfallen, steuerten lt. Cubion den größten Teil die private **Hochschule FOM** bei mit ca. 7.800 (BNPPRE 8.200 qm) für ihre künftige Verwaltungszentrale Leimkugelstraße 1-3 und wiederum die Stadt Essen für ein Bildungszentrum Karolinger Straße 94 mit rd. 3.900 qm. Deshalb dominieren diesmal die öffentliche Hand und Bildungseinrichtungen die Mietumsätze (dabei je 1.600 qm für die **Universitätsallianz Ruhr** und die Polizei) und nicht wie meist in Essen die Unternehmensverwaltungen - obwohl **E.ON** 9.900 qm zur Bilanz beitrug und **RWE** 5.600 qm. Aus dieser Verteilung dürfte sich ergeben, dass vom Halbjahresergebnis wohl kaum auf das Jahresergebnis geschlossen werden kann. Cubion spricht denn auch vorsichtig von rd. 100.000 qm für das Gesamtjahr. „Bei vielen Gesuchen zeigt sich, dass die mögliche Flächeneinsparung durch mobiles Arbeiten nun doch größere Dimensionen einnimmt als angenommen. Die durchschnittlichen Gesuchgrößen nehmen daher tendenziell ab und der dadurch ausgelöste Nachfragerückgang wird aufgrund der angespannten gesamtwirtschaftlichen Lage derzeit eben noch nicht durch eine größere Zahl an Bürogesuchen kompensiert“, erläutert **Markus Büchte** von CUBION. **Amadeo Augenbroe** für BNPPRE Essen sieht

dagegen eine weiterhin positive Entwicklung, nennt aber keine konkrete Größenordnung.

Die Leerstandsquote geben beide Makler unterschiedlich an. BNPPRE kommt auf leicht gestiegene 7,9% bei allerdings nur 1.900 qm Angebot an modernen Flächen im Citykern und einer Gesamtsumme von rd. 250.000 qm, Cubion sieht die 7,1% aus dem Vorjahreshalbjahr unverändert einschließlich 47.000 qm Untermietangebote und 231.000 qm insgesamt. Aus den Flächen im Bau sei keine Veränderung zu erwarten, denn die im laufenden Jahr noch zu erwartenden 4.700 qm stehen nicht mehr zur Verfügung und ob die für die Folgejahre geplanten Objekte auch so abgeschlossen werden, bleibt ungewiss, obgleich BNPPRE für die insgesamt 48.000 qm eine hohe Vorvermietungsquote von 82% angibt. Erstmals habe in einem Halbjahr kein einziger Mietvertragsabschluss in Neubauten stattgefunden, berichtet Cubion, weshalb die gewichtete Durchschnittsmiete von jetzt 12,14 Euro/qm sich nur auf den Bestand beziehe und die realisierte Spitzenmiete mit rd. 15,00 Euro/qm im Vergleich zu den 17,00 Euro vom Vorjahr gesunken sei. Eine Spitzenmiete von 20,00 Euro hält Markus Büchte weiter für erzielbar. BNPPRE sieht die erzielte Spitzenmiete bei 17,60 Euro/qm im Südviertel und die Durchschnittsmiete bei 12,60 Euro/qm, beide Werte mit weiter steigender Tendenz.

In Dortmund fiel der Unterschied zum Vorjahreshalbjahr lt. Cubion nicht ganz so groß aus, aber auch hier stehen in Summe den 29.000 qm aus dem Vorjahr jetzt 38.500 qm (BNPPRE 38.000 qm) gegenüber, darin enthalten 1.500 qm für Eigennutzer. Unter den 48 Abschlüssen fehlte die Größenordnung zwischen 3.000 und 5.000 qm, aber es gab gleich drei Großabschlüsse: 9.600 qm für die **BIG direkt Krankenkasse** (BNPPRE 7.400 qm) am Phoenix-See, 6.900 qm für die Stadt Dortmund und 5.300 qm für das Finanzamt Dortmund West, zusammen rd. die Hälfte der Flächenumsätze und in der Branchenverteilung entfallen somit zwei Drittel auf die öffentliche Hand und sonstige Dienstleistungen. Die Verwaltungen von Industrieunternehmen trugen auch in Dortmund nur wenig zum Flächenumsatz bei (BNPPRE knapp 4%).

Lt. Cubion sei wie in Essen die realisierte Spitzenmiete auf zuletzt 13,75 Euro/qm gesunken, erzielbar aber hält Markus Büchte unverändert 20,50 Euro/qm. Die gewichtete Durchschnittsmiete incl. Neubau sei leicht gestiegen auf jetzt 12,91 Euro. Auch die Leerstandsquote stieg von 4,5 auf 4,6% entsprechend 141.500 qm zuzüglich 3.000 qm Untermietangebote. Dazu zu rechnen wären dann noch 4.500 qm, die aus dem Neubauvolumen von 47.500 qm für das laufende Jahr noch zur Verfügung stehen. ►



Dortmund

Die Krankenkasse **BIG direkt gesund**, bisher mit Mietvertrag bis Ende 2025 an der Rheinischen Straße 1 angesiedelt, hat am Phoenix-See rd. 7.400 qm Bürofläche in dem Neubauprojekt „Südtor am See“ Hörder-Bach-Allee 1-3 von **Freundlieb** angemietet, geplante Fertigstellung Q3 2025. **Cubion** hat vermittelt, die Immobilienstrategie, das Workplace Consulting und das Projektmanagement lag bei **pro m²** aus Düsseldorf.

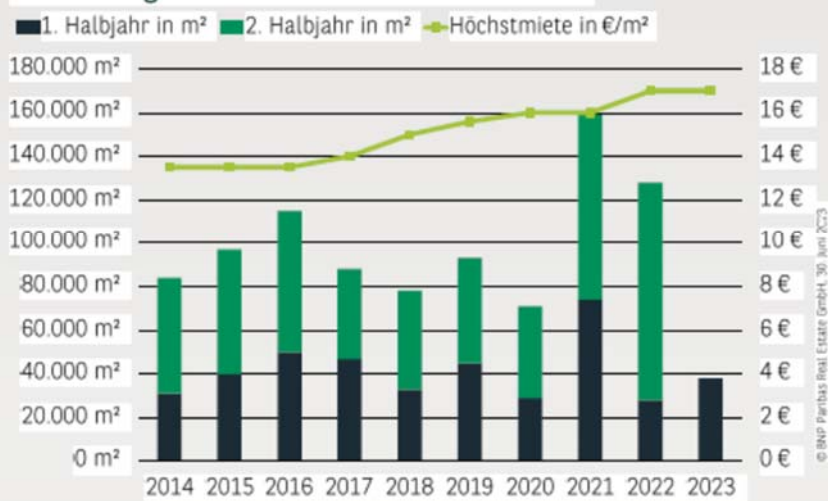
VIVAWEST hat von der **BPD Immobilienentwicklung GmbH** ein Teilareal der ehemaligen Westfalenhütte erworben und will dort ab 2025 rd. 70 Mio. Euro in den Neubau von ca. 190 teil öffentlich geförderte Wohnungen für den Eigenbestand investieren. Geplant wird das Quartier von **RKW Architektur +**.

Düsseldorf

PANDION hat rund 6.700 qm Grundstück des Projekts PANDION ALBERTUSSEE in Heerd an **Sahle Wohnen** verkauft für den Bau von ca. 200 Mietwohnungen im öffentlich geförderten und mietpreisgedämpften Sektor. PANDION selbst realisiert auf rd. 42.000 qm Fläche rd. 450 Eigentumswohnungen und 100 mietpreisgedämpfte Wohneinheiten.

Trei Real Estate GmbH hat den eigenen Partnerschaftsanteil an dem Projekt „Atlantic Beach House“ mit 224 Mietwohnungen bei Charleston an einen US-Investor verkauft. Gleichzeitig wurde mit dem dortigen Entwicklungspartner **Middle Street Partners** das neue Projekt „Atlantic Daniel Island“ mit 320 Mietwohnungen für rd. 98,5 Mio. Euro begonnen. TREI hat eine weitere Fremdfinanzierung von der **pbb** über 73,5 Mio. Euro aufgenommen. Zur Besicherung dienen 61 Handelsimmobilien in Polen. Die Gelder sollen vor allem für Projektentwicklungen verwendet werden. Damit steigt die Fremdkapitalquote auf 33%.

Entwicklung Flächenumsatz und Höchstmieten



Flächenumsatz und Höchstmieten für Dortmund
Quelle: BNP Paribas Real Estate

BNPPRE zeichnet ein anderes Bild: Demnach sei der Leerstand im Vergleich zum Vorjahr von 5,1% auf aktuell 4,6% zurückgegangen entsprechend 143.000 qm, darin enthalten nur 20.000 qm moderne Flächen. Auch die Bauaktivität – durchweg in peripheren Lagen – habe sich verringert auf aktuell 52.000 qm im Bau, wovon noch 2.000 qm zur Verfügung stünden. Die Spitzenmiete liege unverändert bei 17 Euro/qm und die Durchschnittsmiete bei 13,30 Euro/qm. Für das Gesamtjahr rechnet Amadeo Augenbroe mit einem insgesamt niedrigeren Flächenumsatz als in den Jahren zuvor, jedoch nahe des langjährigen Schnitts. In den zentralen Lagen könnte die fehlende Neubauaktivität ein erneutes Anziehen der Spitzenmiete zur Folge haben. □

WOHNEIGENTUM FÜR FAMILIEN IMMER SELTENER ERSCHWINGLICH – AUSSER IM RUHRGEBIET

Mit 30% des mittleren Haushaltsnettoeinkommens ist nur noch in der Hälfte aller NRW-Städte und in keiner der sieben größten Städte der Erwerb von Wohneigentum für Familien möglich. Dies ergibt eine Studie des Institutes der Deutschen Wirtschaft im Auftrag des BFW NRW. Dirk Dratsdrummer fasst für uns zusammen:

Rund 50% der Deutschen sind Besitzer eines Eigenheims – und folgt man der aktuellen Studie des **Institutes der deutschen Wirtschaft** (Köln) wird diese im europäischen Vergleich ohnehin niedrige Zahl nicht so schnell steigen. **Pekka Sagner**, Immobilienökonom am Institut der Deutschen Wirtschaft, untersuchte bundesweit und im Auftrag des **BFW NRW** – Verband der mittelständischen Immobilienwirtschaft - konkret für die Kommunen und Landkreise in NRW den Einfluss gestiegener Zinsen auf die Erschwinglichkeit von selbstgenutzten Wohnimmobilien für Familien mit zwei Kindern mit durchschnittlichem Haushaltseinkommen und einer Eigenkapitalquote von 20%: „Im ersten Halbjahr 2018 war es mit diesen Voraussetzungen in 90% der Gemeinden in Nordrhein-Westfalen möglich,



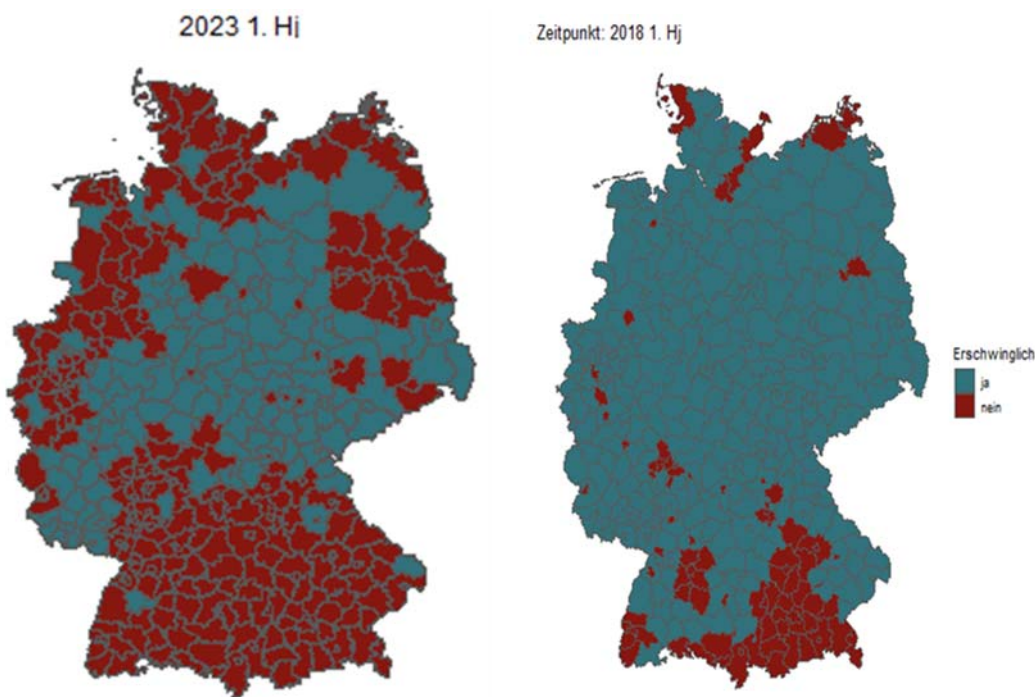
Wohneigentum zu erwerben. Im zweiten Halbjahr 2021 – und damit vor der Zinswende - zeigte sich bereits, wie es für Haushalte mit mittlerem Einkommen schwieriger wurde, die üblichen Erschwinglichkeitsgrenzen – 30% des Nettoeinkommens werden für die Darlehenstilgung genutzt - nicht zu überschreiten. Wohneigentum war jedoch noch in 80% der Gemeinden finanzierbar“. Bei der Bestimmung des mittleren Haushaltsnettoeinkommens stützte sich das Institut auf Zahlen der Finanzverwaltung aus den einzelnen Städten und Landkreisen.

Die Situation hat sich in den letzten zwei Jahren durch gestiegene Zinsen, gestiegene Baukosten und damit höhere Kosten für den Erwerber jedoch dramatisch verschlechtert: „In Nordrhein-Westfalen hat sich der Teil der Gemeinden, in denen Wohneigentum unter den genannten Voraussetzungen erschwinglich ist, auf weniger als die Hälfte reduziert. Der Großteil der Bevölkerung wohnt damit in Gemeinden, in denen es für eine Familie nicht mehr möglich ist, bedarfsgerechtes Wohneigentum zu erwerben“, so der BFW-Landesvorsitzende **Martin Dornieden**. Dies sei vor allem mit Blick auf die Vermögensbildung der Bevölkerung und einen Ruhestand in den eigenen vier Wänden eine echte Katastrophe. Landesgeschäftsführerin **Elisabeth Gendziorra** bringt es auf den Punkt: „Die aktuelle Situation zeigt, dass das eigene Haus in vielen Städten nur für Menschen mit überdurchschnittlichem Einkommen oder deutlich höherem Eigenkapital finanzierbar ist – der Rest bleibt außen vor.“

In dieser angespannten Situation fordert der BFW NRW die politischen Akteure auf, wohnungspolitisch gegenzusteuern. Nachrangdarlehen bis zu einer Kreditsumme von 150.000 Euro würden den Erwerb von Wohneigentum in 43 Gemeinden erschwinglich machen, zusammen mit einer Reduktion der Grunderwerbsteuer von 6,5 auf 0,5% würde in zwei Dritteln der Gemeinden in NRW wieder der Erwerb von Wohneigentum für Familien möglich. Eine zeitgemäße Wohneigentumsförderung hätte zudem entlastende Wirkung für den angespannten Mietwohnungsmarkt. „Da es aktuell zu wenige Menschen gibt, die durch den Einzug ins Eigenheim Mietflächen freigeben, fällt dieser Sicker Effekt weg, entsprechend hoch ist der Druck auf dem Mietwohnungsmarkt,“ so resümiert Martin Dornieden.

Zu den Kommunen mit „leistbarem“ Wohneigentum zählen lt. der Studie noch die Großstädte im Ruhrgebiet wie Duisburg, Oberhausen, Mülheim, Essen, Bottrop, Gelsenkirchen, Recklinghausen und Bochum. Ausnahme ist Dortmund, wo erst zumindest eine der beiden vorgeschlagenen Förderwege zu bezahlbarem Wohneigentum für Familien führen würde.

Die komplette Studie ist unter www.bfw-nrw.de verfügbar. □



Quelle. BFW



Düsseldorf

Art-Invest Real Estate vermietet in der denkmalgeschützten „Kämmerei“ am Rathaus rd. 3.100 qm Bürofläche an die **Sozietät Ganteführer**, die nach Kernsanierung der rd. 10.000 qm Gesamtfläche ihren bisherigen Standort Poststraße aufgeben wird. Geplante Fertigstellung Q1 2025, es wird eine DGNB-Gold-Zertifizierung angestrebt. **Anteon** vermittelte.

Die **Bahners & Schmitz GmbH** hat am Rande des Medienhafens Volmerswerther Straße 20 ein Bürogebäude Baujahr 1975 mit Erweiterung 1987 von privat erworben. **BNP Paribas Real Estate** war beratend tätig. Das Haus mit rd. 3.100 qm Mietfläche, davon 1.450 qm Lagerfläche, ist voll vermietet.

Duisburg

Sofidy, eine Tochter von **Tikehau Capital** mit Sitz in Paris, hat ein Hotelportfolio mit 902 Zimmern u.a. in Duisburg, Bonn, Düsseldorf und Frankfurt erworben. Mit dem Betreiber der sechs Hotelanlagen **B&B Hotels** wurden neue Pachtverträge über 25 Jahre abgeschlossen. Die Transaktion wurde für die Fonds **Sofidy Europe Invest, Immo-rente, Efimmo 1** sowie **Sofidy Convictions Immobilières** durchgeführt. **GSK Stockmann** hat rechtlich und steuerlich beraten. **BNP Paribas Real Estate** vermittelte für den Verkäufer.

Essen

CUBION Immobilien vermittelte einen Mietvertrag über rd. 640 qm Bürofläche Kettwiger Str. 64 an die Fortbildungsakademie der **Wirtschaft gemeinnützige Gesellschaft mbH**. Eigentümer der Immobilie ist eine geschlossene Investmentkommanditgesellschaft.

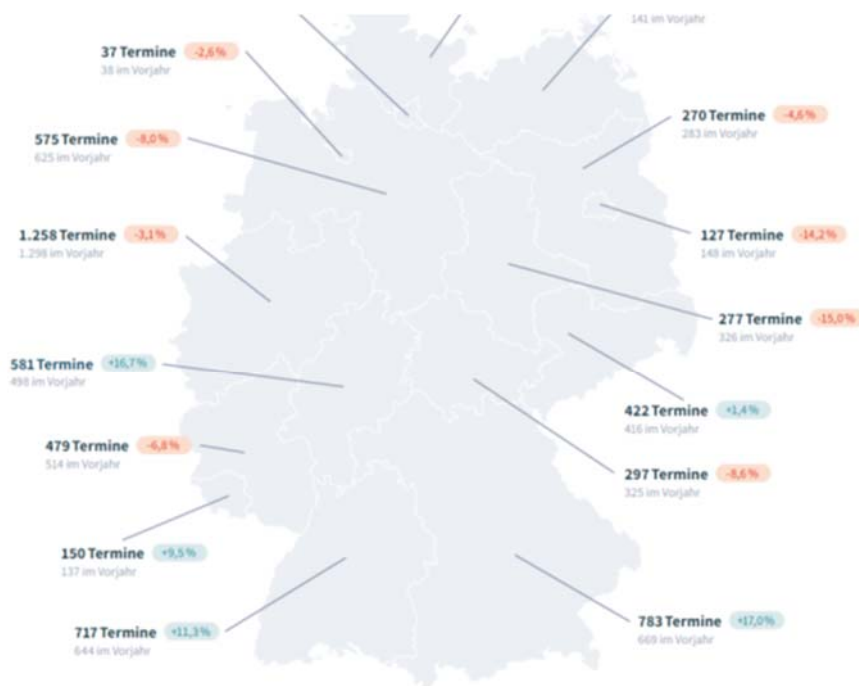
ZWANGSVERSTEIGERUNGEN AN DER RUHR - EHER WENIGER ALS MEHR

Im Schnitt weniger Gerichtstermine, aber teils drastisch gestiegene Verkehrswerte

Die Halbjahresbilanz der **Argetra** über Zwangsversteigerung von Immobilien im ersten Halbjahr 2023 ergab nach der Auswertung der Termine bei deutschen Amtsgerichten die leicht gestiegene Gesamtsumme von 6.379 Immobilien mit einem Verkehrswert von zusammen 1,96 Mrd. Euro nach 6.248 Terminen und 1,66 Mrd. Euro im Vorjahreszeitraum. Erstmals seit drei Jahren habe die Zahl der Zwangsversteigerungen in Deutschland wieder zugenommen. Dieser Trend werde sich mit einer Zunahme an Insolvenzen für das Gesamtjahr fortsetzen, so das Fazit. Einer Studie des Kreditversicherers Allianz Trade zufolge liege die von den Menschen „gefühlte Inflation“ mit 18% fast dreimal so hoch wie die von Destatis ermittelte Teuerung. Das beeinflusse das Kaufverhalten maßgeblich gepaart mit wirtschaftlichen Unsicherheiten und der Tatsache eines sinkenden BIPs von – 0,4% zum Jahresende lt. Prognose des Münchner ifo Instituts. Destatis registrierte bereits für das 1. Quartal 2023 18,2% mehr Unternehmensinsolvenzen als im entsprechenden Vorjahreszeitraum und nur dem robusten Arbeitsmarkt sei es zu verdanken, dass die Zahl der Verbraucherinsolvenzen nochmals gesunken sei, aber weit geringer als noch in 2022. Von den Terminen betrafen fast die Hälfte Ein- und Zweifamilienhäuser, 21,6% Eigentumswohnungen und 15,5% Gewerbeobjekte und Mehrfamilienhäuser. Die restlichen knapp 17% entfielen auf Grundstücke, Garagen und Sonstige.

Nach Zinswende und Kostensteigerungen kommen zu den erschwerten Bedingungen für Immobilienfinanzierungen nun noch sinkende Preise für Wohnimmobilien hinzu, in kreisfreien Großstädten z.B. minus 9,7% für Ein- und Zweifamilienhäuser. D.h. wem die Finanzierungsdecke zu kurz wird, hat geringere Chancen am freien Markt zum Einstandswert zu verkaufen als noch im Jahr zuvor und es droht die Zwangsversteigerung. Die Nachfrage aber besteht und es werden immer noch rund die Hälfte der aufgerufenen Objekte freihändig vor dem Gerichtstermin gehandelt. Ein Immobilienerwerb auf dem Weg der Zwangsversteigerung dürfte demnach für manchen Interessenten eine Alternative sein, günstiger an Wohnraum zu kommen, meint Arno Ruesch von Argetra. Interessant sei auch ein näherer Blick auf die Nachfragerseite. Das Portal Immoscout 24 hat ausgewertet, wo Verkaufsanzeigen für Wohnungen aktuell auf das größte Interesse stoßen. Unter die Top 25 in Sachen Nachfrage kamen dabei nur vier der sieben Metropolen in Deutschland, darunter Köln und Düsseldorf. Aber an der Spitze des Rankings liegen die kleinen Großstädte Heidelberg und, man glaubt es kaum, Bochum mit mehr als doppelt so vielen Kaufinteressenten als Berlin, Hamburg und Frankfurt am Main. Bochum scheint demnach attraktive Rahmenbedingungen zu bieten.

Bei den vierzig Städten mit den meisten Gerichtsterminen führt Berlin (127 Termine) gefolgt von München (105 Termine + 8,25%), Leipzig (104 Termine), Zwickau (95 Termine), Chemnitz (92 Termine) und Duisburg – allerdings wie in Berlin und Chemnitz mit gesunkener Zahl der Termine (81 Termine – 3,57%). Das gilt auch für die anderen Städte der erweiterten Ruhrregion in dieser Liste: Wuppertal – 15% und Essen – 15,38%. In Gelsenkirchen blieb es bei den 39 Terminen des Vorjahres. Düsseldorf taucht – wie Freiburg und Ingolstadt - neu



Quelle: Argetra

in dieser Negativ-Liste auf und belegt mit 33 statt 27 Terminen im Vorjahr Platz 29. Nur bezogen auf Wohnimmobilien fiel die Anzahl der Termine nur in Duisburg, Essen und Gelsenkirchen für Eigentumswohnungen zweistellig aus und nur in Duisburg kamen auch 12 Mehrfamilienhäuser unter den Hammer. Sonst sind alle registrierten Zahlen einstellig, z.B. für Bochum, Dortmund und Bottrop nur 9 Termine für Ein- und Zweifamilienhäuser, Eigentumswohnungen und Mehrfamilienhäuser zusammen – was für Bottrop immerhin 9 mehr und für Dortmund 8 weniger bedeutete als im Vorjahreszeitraum – und alles Größenordnungen ohne statistischen Aussagewert.

Der Verkehrswert pro Versteigerungsobjekt ist im Vergleich zum Vorjahr in Deutschland durchschnittliche um 15,62% auf 307.238 Euro angestiegen, errechnete Argetra. In NRW um 22,87%, in Hamburg um 59,15%, nur in Sachsen-Anhalt und Hessen gesunken. Auch die Bilanz für die Ruhrstädte belegt teilweise deutlich gestiegene Verkehrswerte. Herausstechend etwa die 5 Eigentumswohnungen, die jetzt in Bochum zu Verkehrswerten von zusammen über 1 Mio. Euro angeboten wurden gegenüber 8 Eigentumswohnungen im Vorjahr für nur 750.000 Euro. In Essen wurden für 7 Mehrfamilienhäuser jetzt 4,7 Mio. Euro aufgerufen gegenüber nur 1,5 Mio. für drei Objekte im Vorjahr und in Oberhausen für 5 Eigentumswohnungen statt 308.000 Euro im Vorjahr jetzt 744.000 Euro. Andererseits waren in Duisburg sowohl die 45 Eigentumswohnungen als auch die 9 Ein- und Zweifamilienhäuser durchschnittlich preiswerter als die

57 Wohnungen bzw. 11 Häuser im Vorjahr. Nur in Düsseldorf stiegen die Verkehrswerte insgesamt und es summieren sich die 27 Objekte aus diesem Jahr auf rd. 31 Mio. Euro gegenüber 12,5 Mio. Euro für 24 Objekte im Vorjahr. □

LOGISTIK: SINKENDE FLÄCHENUMSÄTZE, STAGNIERENDE INVESTITIONEN UND IN ESSEN STEIGENDE MIETEN

Unsicherheiten, geringes Flächen- und Investmentangebot, kaum spekulative Neubauprojekte, aber wachsende Nachhaltigkeitsansprüche.

Ohne ESG-Konformität müssten auch im Bereich Gewerbe und Logistik Preisabschläge hingenommen werden, berichtet **Savills** und **Logivest** stellt fest, dass die fünf größten Neubauentwicklungen alle mit Photovoltaikdächern ausgestattet und zertifiziert würden. Ein Treiber seien die hohen Energiepreise, denn „Nachhaltigkeit kann und muss gerade in der jetzigen Zeit auch wirtschaftlich sein“, davon ist **Kuno Neumeier** von Logivest überzeugt. Insgesamt wurden 2,1 Mio. qm Neubauvolumen registriert, nur wenig mehr als im Vorjahr. Der Markt stabilisiere sich nur langsam.

Weil Portfoliodeals fast ganz ausblieben, summieren sich die Investitionen auf 1,9 Mrd. Euro, das entspricht dem Niveau von 2014, meint **Colliers**, und errechnet Renditen von 4,4%. **BNP Paribas Real Estate** und **Savills** sehen nur 1,5 Mrd. Euro und 4,0% und ein Angleichen der Renditen der Assetklassen Büro, Einzelhandel



Essen

Galeria Karstadt Kaufhof wird seine Filiale am Limbecker Platz nun doch weiter betreiben, statt ihn Ende Januar 2024 zu schließen. Das Unternehmen nutzt in dem Einkaufszentrum rd. 20.000 qm auf mehreren Etagen. Das Essener Unternehmen hatte bekanntgegeben, dass es im Juni 19 Standorte aufgegeben hat. In einer weiteren Schließungswelle sollten im Januar 2024 22 Filialen folgen.

Nach dem Wegzug von **CAMPWERK** nach Velbert vermittelte **Brockhoff** einen neuen Mietvertrag für die 955 qm große Light Industrial-Immobilie Berliner Str. 107 an die **Fellbox GmbH**.

Gelsenkirchen

VIVAWEST plant in Köln-Porz den Bau eines neuen Quartiers mit Mietwohnungen auf rd. 1 ha Gelände direkt westlich der VIVAWEST Klimaschutzsiedlung. In dem für die weitere Planung durchgeführten Qualifizierungsverfahren entschied die Jury zugunsten von **ASTOC – Architects and Planners GmbH, Lorber Paul Architekten GmbH** und **Club L94 Landschaftsarchitekten GmbH**. VIVAWEST wird das Projekt selbst für den eigenen Bestand umsetzen.

Hamm

Clarion Partners Europe hat ein Portfolio aus fünf Logistikimmobilien in Deutschland aus dem ehemaligen "Goodman-Azurite-Portfolios" von **Blackstone** für rd. 264 Mio. Euro erworben. Die Gesamtfläche beläuft sich auf 251.793 qm. Zu dem Paket gehört eine von **Hellweg** genutzte Logistikimmobilie mit 45.198 qm in Hamm. Beim jetzigen Deal wurde der Käufer von **Goodwin Procter, Drees & Sommer** und **Deloitte** beraten. **Eastdil Secured** war für Blackstone tätig.

und Logistik. Mit der spürbar gesunkenen Anzahl an Transaktionen sei auch die Zahl der Käufer zurückgegangen. Im 1. Halbjahr zählte Savills etwa 40 unterschiedliche Käufer, nur halb so viele wie im Vorjahreszeitraum, und von den in den fünf vergangenen Jahren aktiven Käufern seien knapp 400 Investoren in diesem Jahr bislang nicht aktiv gewesen, darunter auch einige größere Investmentmanager. Dennoch erwarten alle Analysten eine stabile Weiterentwicklung auf der Basis ungebrochener und wachsender Nachfrage aus neuen Technologiebereichen wie der Halbleiterfertigung oder Pufferlagern.

Kennzeichnend für das stark begrenzte Flächenangebot ist in der Halbjahresbilanz lt. Colliers der um fast die Hälfte eingebrochene Flächenumsatz von 907.000 qm gepaart mit teils zweistelligem Mietpreiswachstum. In der Beziehung schlage Essen mit + 36% im Vergleich zum Vorjahr sogar München (+35%), nicht allerdings in der Miethöhe von 7,50 Euro/qm zum Ende Q2 2023, während in München inzwischen 10,50 Euro/qm fällig würden. Laut **JLL** ergibt sogar der Vergleich zwischen dem ersten und dem zweiten Quartal dieses Jahres Mietwachstum in sechs von 19 untersuchten Märkten.

Gerade Unternehmen aus den Branchen Automotive, Life Science/Pharma sowie Gefahrstoffe seien akut auf der Suche nach Flächen. Deshalb müssten Nutzer sich von der Vorstellung verabschieden, dass die Standorte den Supply Chains folgen – „Die Situation hat sich mittlerweile gedreht: Die Supply Chains müssen an die verfüg- und bezahlbaren Standorte angepasst werden“, meint **Sarina Schekahn**, Head of Industrial Leasing JLL. □

FRAGEN AN DIE LIST GRUPPE

*Kürzlich auf dem Jahreskongress Logistikimmobilien von Heuer Dialog in Duisburg waren die aktuelle Marktsituation und natürlich ESG- und Taxonomie-Themen die beherrschenden Diskussionspunkte. Für die LIST Gruppe erläuterten **Andreas Brockhaus**, geschäftsführender Gesellschafter der LIST Bau Holding, und **Jannick Höper**, geschäftsführender Gesellschafter von LIST Eco, die Bedeutung von nachhaltigen Lösungen für den Sektor Logistik am Beispiel eines Neubaus in Wesel.*

Frage: Mit der Neugründung von LIST Eco innerhalb der LIST Gruppe Mitte 2022 hat das Immobilienunternehmen Stellung bezogen in Sachen Nachhaltigkeit. Sehen Sie sich damit als Vorreiter in der Branche insbesondere in Bezug auf Logistikhallen, die allgemein eher nicht mit ökologischem Bauen in Verbindung gebracht werden?

Andreas Brockhaus. Das Thema Nachhaltigkeit gewinnt erst seit wenigen Jahren auch im Gewerbesektor an Aufmerksamkeit – getrieben vor allem durch ESG und die Risikoanforderungen der Banken und der wichtigsten Investmentfonds. Ohne entsprechende Nachweise bekommen Projektentwickler zunehmend ein Exit-Problem. Mit unserer Expertise können wir Beratung über mögliche Alternativen anbieten und diese natürlich auch realisieren. Abwertungen bei Verkaufsprozessen können so vermieden werden und es entsteht eine langfristig werthaltige Immobilie. ►



Frage: Gilt das auch für ältere Logistikimmobilien?

Andreas Brockhaus. Auf jeden Fall! Das gilt für den Bestand ebenso. Gerade Logistik-Immobilien haben – trotz der jüngsten Entwicklung – wenn man den heutigen Marktwert mit dem vor zehn Jahren vergleicht, eine sehr positive Wertentwicklung erfahren. Eine Investition kann an der Stelle zukünftige Wertstabilität sichern. Die Konzepte und die baulichen Lösungen dazu haben wir.

Jannick Höper. Tatsächlich erleben wir eine Nachfrage nach Due Diligence für Nachbesserungen. Die Alternative besteht ja darin, Wertabschläge in Kauf zu nehmen oder eben zu optimieren. Das kann im Umfeld der Hallen geschehen, zum Beispiel mit mehr Retentionsflächen oder durch Optimierungen bei Wänden oder Dächern mit PV-Anlagen. Energetische Simulationen helfen bei der Abwägung, ob Bestandsoptimierung oder Neubau die adäquatere Lösung bietet. Je früher wir in ein Projekt mit einsteigen, desto besser.

Frage: Was heißt das konkret?

Jannick Höper. Zunächst erfassen wir den IST-Zustand der Immobilie und ordnen diese auf z.B. dem CRREM-Pfad

ein. Des Weiteren erfolgt die Bewertung, ob die Immobilie der Taxonomie entspricht, oder nicht. Im nächsten Schritt erstellen wir mit Engineering Know-How Varianten. In einer solchen Variantenrechnung wird zunächst die Optimierung der energetischen Qualität analysiert und mit Kosten dargestellt. Diese Untersuchung kann aber auch um weitere Werkzeuge (z.B. Ökobilanz, Materialökologie, Klimarisikoanalysen und Zirkularität) erweitert werden. Das ermöglicht eine multikriterielle Analyse-, Bewertungs- und Optimierungsansatz, der die vielfältigen Nachhaltigkeitsziele ganzheitlich und zusammenhängend berücksichtigt. Hierfür nutzen wir digitale Gebäudemodelle und Methoden. Beispielsweise kommt Madaster für die Zirkularitätsbewertung zur Anwendung. Bereits im Jahr 2021 sind wir als LIST Gruppe Kennedy-Partner bei Madaster geworden. Das Kataster gibt Auskunft darüber, was wie verbaut wurde. Dadurch ist auch eine digitale Dokumentation der verbauten Materialität gegeben. Für Wesel wollen wir das in das langfristige Asset Management integrieren.

Frage: Welche Rolle spielte LIST Bau für das Projekt „Duisburg North I“ für Rhenus im Rhein-Lippe-Hafen von Wesel? ▶



Duisburg Nord I“, Freigabe Swiss Life Asset Managers Logistics



Menden

Auf Vermittlung von **Brockhoff** hat eine private Investorengesellschaft aus NRW das langjährig an **SiNN** vermietete Geschäftshaus Hauptstraße 57 mit 3.500 qm Mietfläche auf rd. 1.330 qm Grundstück zu einem nicht genannten Preis erworben.

Mülheim an der Ruhr

Die **MAYESTATE Unternehmensgruppe** hat eine innerstädtische Lager- und Büroimmobilie Baujahr 1992 mit rd. 18.560 qm Grundstück und etwa 9.943 Hallenfläche an **URBZ Capital** und **Ivanhoé Cambridge** verkauft. Der Komplex ist fast vollständig vermietet. Auf Verkäuferseite war die **Kanzlei STREITBÖRGER Part-GmbH** tätig, für die Käuferseite die **Kanzlei Hogan Lovells International LLP. REALOGIS Immobilien** vermittelte den Verkauf.

Rheinberg

Arrow Capital Partners plant auf dem sogenannten Reichel-Gelände einen Gewerbepark mit rd. 78.500 qm BGF. Davon sind rd. 45.400 qm für den Bestandsmieter **AH Trading** reserviert. Zwei Einheiten mit 24.200 und 5.800 qm BGF sind für Kleingewerbe sowie 3.600 qm für Handwerk vorgesehen. Derzeit ist dort u.a. noch die **Messe Niederrhein** angesiedelt.

Solingen

Der zu der internationalen **PEKER Gruppe** mit Hauptsitz in Istanbul gehörende Projektentwickler **PEKER Holding GmbH** plant für das ehemalige Finanzamt Kamperstraße 16-18 in Ohligs die Umnutzung zu einem Hotel. **Aengevelt** vermittelt einen 20 Jahres-Mietvertrag an **B&B HOTELS**.

Andreas Brockhaus. Für Wesel sind wir erst als GU beauftragt worden, als der Bauantrag schon vorlag. Die sehr ambitionierte fossilfreie Konzeption ist dort zwischen der Bauherrin **Swiss Life Asset Managers** und dem Mieter **Rhenus Warehousing Solutions** erarbeitet worden. Obgleich Rhenus alleiniger Nutzer sein wird, sollte die Immobilie dennoch drittverwendungsfähig sein mit zusätzlich spezifischen Eigenschaften als built-to-suit. Wir haben die technische Expertise beige-steuert und dafür eine Klimaprognose für 2037 zu Grunde gelegt, abweichend von den derzeit gültigen DIN-Normen für Heizung und Kühlung. Diese fordern z.B. noch zu hohe Heizlasten. Das Konzept ist so dimensioniert, dass hier genau so viel Energie erzeugt und verwaltet wird wie im Betrieb nötig. Das ist ökologisch nachhaltig und gleichzeitig auch ökonomisch. Die signifikanten Mehrkosten, die der Mieter für die Ausrichtung auf eine relative energetische Autarkie trägt, würden sich nach zehn Jahren amortisiert haben. Davon ist Rhenus – der Wahrscheinlichkeit der Energiekostenentwicklung über zehn Jahre folgend – überzeugt. Das ist weniger Spekulation als Logik und ökonomisch begründet.

Frage: Was bedeutet „Eco“ für die LIST Gruppe?

Andreas Brockhaus. Ab 2025 unterliegt die LIST Gruppe der Offenlegungsverordnung nach ESG ebenso wie rund 15.000 weitere Unternehmen in Deutschland. Darauf bereiten wir uns intensiv vor, da wir wissen möchten, wie wir unseren ökologischen Fußabdruck wirkungsvoll verringern können. Derzeit läuft schon eine Wesentlichkeitsanalyse, um die wichtigsten Einflussfaktoren zu ermitteln und daraus Verbesserungspotenziale abzuleiten. Diese Transparenz bietet gleichzeitig auch Chancen, denn wir erhalten bessere Informationen als Entscheidungsgrundlage für nachhaltiges, aber auch wirtschaftliches Handeln. Auch unsere Leistungen bieten wir nicht mehr ohne Ausrichtung auf Nachhaltigkeit an. Das gehört inzwischen zur DNA der LIST Gruppe, gemäß dem Motto „Nachhaltigkeit kostet, keine Nachhaltigkeit kostet mehr“.

Jannick Höper: Nachhaltige Lösungen werden immer mehr Einfluss in vielfältige Lebensbereiche nehmen, die Immobilienbranche bildet hier keine Ausnahme und hat sogar noch einen sehr großen Hebel in Bezug auf die Reduktion der Treibhausgas-Emissionen. Die Nachfrage für nachhaltige und damit zukunftsfähige Gebäude wird daher in Zukunft weiter zunehmen – auch unabhängig von der Assetklasse. Mit den Lösungen von LIST Eco und den weiteren Kompetenzen, die die LIST Gruppe bündelt, befinden wir uns derzeit am Markt in einer einzigartigen Position. Gleichzeitig arbeiten wir intensiv daran, Standards zu schaffen und zu etablieren, um eine zuverlässig hohe Datenqualität zu sichern, die für nachhaltiges Bauen unerlässlich ist. Ich gehe sogar soweit zu sagen, dass Nachhaltigkeit ein Wirtschaftsfaktor wird und Unternehmen, die das Thema Nachhaltigkeit für sich nicht besetzen, es in Zukunft sehr schwer haben werden. □

PROJEKT DES MONATS: LOGISTIKNEUBAU „DUISBURG NORD I“

Fünf Partner und ein Ziel: das Vorzeigeprojekt einer Logistikimmobilie in Sachen zukunftsfähiger Ökologie und Ökonomie im DeltaPort Wesel. ►



Die Projektbezeichnung „Duisburg Nord I“ für den Weseler Logistikneubau für **Rhenus** im Portfolio von **Swiss Life Asset Managers Logistics** legt nahe, dass es ein „Duisburg Nord II“ gebe und tatsächlich entsteht ein weiterer Neubau wenige Kilometer rheinaufwärts im Hafen von Voerde, dort für **REWE**. Das Portfolio wurde ab 2020 als Joint Venture von Swiss Life Asset Managers, **Ingo Steves** und **Stephan Bone-Winkel** für **BEOS Logistics** aufgebaut. Dieses Joint Venture ist ab März diesen Jahres vollständig in die Hauptmarke integriert worden. Obgleich der tatsächliche Standort Wesel rd. 22 Rheinkilometer rheinabwärts vom Pegel in Ruhrort und damit nördlich von Duisburg liegt, macht der Projektname „Duisburg Nord“ Sinn, denn im umfangreichen Hafengebiet der **duisport AG** an der Mündung der Ruhr in den Rhein gibt es keine freien Grundstücke mehr mit direkter Hafenanbindung. Insofern sind Duisburg Nord I und II als „Entlastung“ für Duisburg zu verstehen, in der Fläche und in der Mobilität auf dem Wasser, der Schiene und der Straße, denn auch Wesel bietet trimodale Infrastruktur. Dass BEOS bzw. jetzt Swiss Life Asset Managers Logistics das mittlerweile vorletzte Grundstück in den Weseler Häfen im Bereich der Mündung der Lippe und des Wesel-Datteln-Kanals in den Rhein ergattern konnte, lag an dem gemeinsamen Konzept mit dem alleinigen Mieter Rhenus Logistics, mit dem der Investor-Developer und der Logistikdienstleister in dem Ausschreibungsverfahren von DeltaPort Wesel überzeugen konnten.

Die Anforderungen für den Erbbaurechtsvertrag waren hoch. Dass die Nutzung der Hafeninfrastruktur mit Kaianlagen und / oder Gleisanschlüssen verpflichtend ist, liegt nahe. Darüber hinaus aber ist ein möglichst fossil-freies Energiesystem für Gebäude und Anlagen gefordert, Rücksicht auf die Umwelt im renaturierten Delta der Lippe und optische Einfügung in das Landschaftsbild in Farbgestaltung und Materialien. DeltaPort ist ein Verbund des Stadthafens Wesel, des Rhein-Lippe-Hafens, wo „Duisburg Nord I“ demnächst an Rhenus übergeben wird, und des Hafens Emmelsum im Süden. Eigentümer sind der Kreis Wesel, die Städte Wesel und Voerde und zu einem geringen Anteil das Kiesunternehmen Hülskens. Mit dem „großen Bruder“ duisport rheinaufwärts besteht ein partnerschaftliches Verhältnis. Die Hafengebiete können nicht erweitert werden und nur noch im Hafen Emmelsum ist eine Fläche von 15 ha verfügbar.

Früher war der Rhein-Lippe-Hafen ein Ölhafen mit Tanklagern und einer von **BP** betriebenen Raffinerie für die Ölimporte via Rotterdam. Das künftige Geschäftsmodell setzt wiederum auf Energie, aber diesmal auf CO2-freien Wasserstoff. Das habe den großen Vorteil, dass vorhandene technische Infrastruktur einschließlich des „Kühlkorridors“ ab Rotterdam und des geschulten Personals in vielfacher Weise weiter- und neu genutzt werden kann. Hinter dem Konzept steckt ein breites Verbundnetz von Kompetenzen



Freigabe DeltaPort Wesel: rechts oben Projekt "Duisburg Nord I"



Witten

Phoenix Development hat das Einkaufszentrum Stadtgalerie plus Parkhaus erworben. Das von **Chapman Taylor Architekten** entworfene und von **Concepta** entwickelte Center bietet rd. 18.000 qm Mietfläche auf zwei Ebenen. Hauptmieter sind **H&M, TK Maxx, New Yorker** und **Saturn**.

Weitere Nachrichten

Mit dem **Mies van der Rohe Preis** würdigt die EU alle zwei Jahre besondere Leistungen in der europäischen Architektur, die zu einer nachhaltigen Entwicklung und mehr Lebensqualität beitragen. Aus Deutschland sind für den Durchgang 2024 sieben Finalisten nominiert, darunter **raumwerk.architekten** aus Köln mit dem Projekt BOB CAMPUS in Wuppertal, einem bereits mehrfach preisgekrönten Umbau eines ehemaligen Industriestandortes.

Das **Land NRW** und die **EU** unterstützen die Transformation ehemaliger Steinkohle-Bergbauflächen in Bottrop, Dorsten, Gladbeck und Marl mit 90 Mio. Euro aus dem Fonds für einen gerechten Übergang (Just Transition Fund/ JTF). Über die Revitalisierung von Wirtschaftsflächen hinaus sind begleitende Planungen sowie Klima- und Umweltschutzmaßnahmen förderfähig.

Dortmund: Das Fondshaus **Dr. Peters** hat im 1. Halbjahr rd. 23 Mio. Euro Eigenkapital von Privatkunden für Sachwertinvestments eingesammelt, fast so viel wie im ganzen Jahr 2022. Die Platzierungsprognose wird nun auf rd. 55 Mio. Euro angehoben. Dies soll u.a. durch neue Fondprodukte sowie eine neue Wertpapieremission erreicht werden.

und Unternehmen, die sich in dem „**Förderverein Wasserstoff & nachhaltige Energie e.V.**“, kurz EcoPort813 engagieren (813 steht für den Rheinkilometer 813). Ziel ist es, die technischen und wirtschaftlichen Voraussetzungen für eine Abkehr von fossiler Energie der DeltaPort Niederrheinhäfen sowie im relevanten regionalen und überregionalen Umfeld zu schaffen. Der Transport des leicht flüchtigen H₂ in Verbindung mit Stickstoff in Form von NH₃, bei – 33° gekühltem flüssigen Ammoniak, ist gut handhabbar. Ammoniak ist der weltweit am meisten transportierte Stoff und wird seit langem in verschiedenen Industriezweigen genutzt. Das enthaltene H₂ lässt sich dann entweder in einem Gemisch mit Stadtgas thermisch verwerten – unter Nutzung der bestehenden Rohrleitungen – oder dezentral in Gasdruckbehältern vorhalten zur industriellen Nutzung oder für wasserstoffbasierte Mobilität. Für die genehmigungsfähige Anwendung im konkreten Einzelfall wird EcoPort813 von Experten der **Hochschule Rhein-Waal** im nahen Kleve unterstützt.

Schon seit 1980 lief im „Sondergebiet Hafen“ auf teilweise aufgeschüttetem Gelände schrittweise der Rückbau, so auch auf dem 155.214 qm großen Grundstück, auf dem künftig Rhenus agieren wird und das schon lange abgeräumt und für die Neunutzung vorbereitet wurde, also kein eigentliches Greenfield darstellt. Nach den Vorgaben des alleinigen Mieters Rhenus wurden die 86.126 qm Hallenfläche in zehn teilbaren Brandabschnitten konzipiert, mit 3.500 qm Büro- und Sozialfläche sowie 1.200 qm Mezzaninefläche und ausgestattet mit 84 Hallentoren. Für die Erstellung kam LIST Bau Nordhorn als GU mit ins Boot, die entsprechend den Vorgaben auch das energetische Konzept realisierten basierend auf Klimaprognosen bis 2037 zur exakten Dimensionierung der Anlagentechnik (vgl. Interview in dieser Ausgabe). Dazu gehört Geothermie mit Tiefenbohrungen bis 130 m und Wärmepumpen sowie auf den Dachflächen Photovoltaik mit einer Leistung von 9 MW Peak samt Puffer- und Batteriespeichern, deren Nutzung im Mietpaket von Rhenus mit enthaltend ist. Ergänzt um die E-Ladeinfrastruktur für Fahrräder, PKW und LKWs – wie bereits für die Zwischentransporte zur Kaianlage - kann Rhenus hier dem selbstgesteckten Ziel eines CO₂-freien Betriebs folgend agieren und dieses wiederum für die eigenen Kunden gewährleisten.

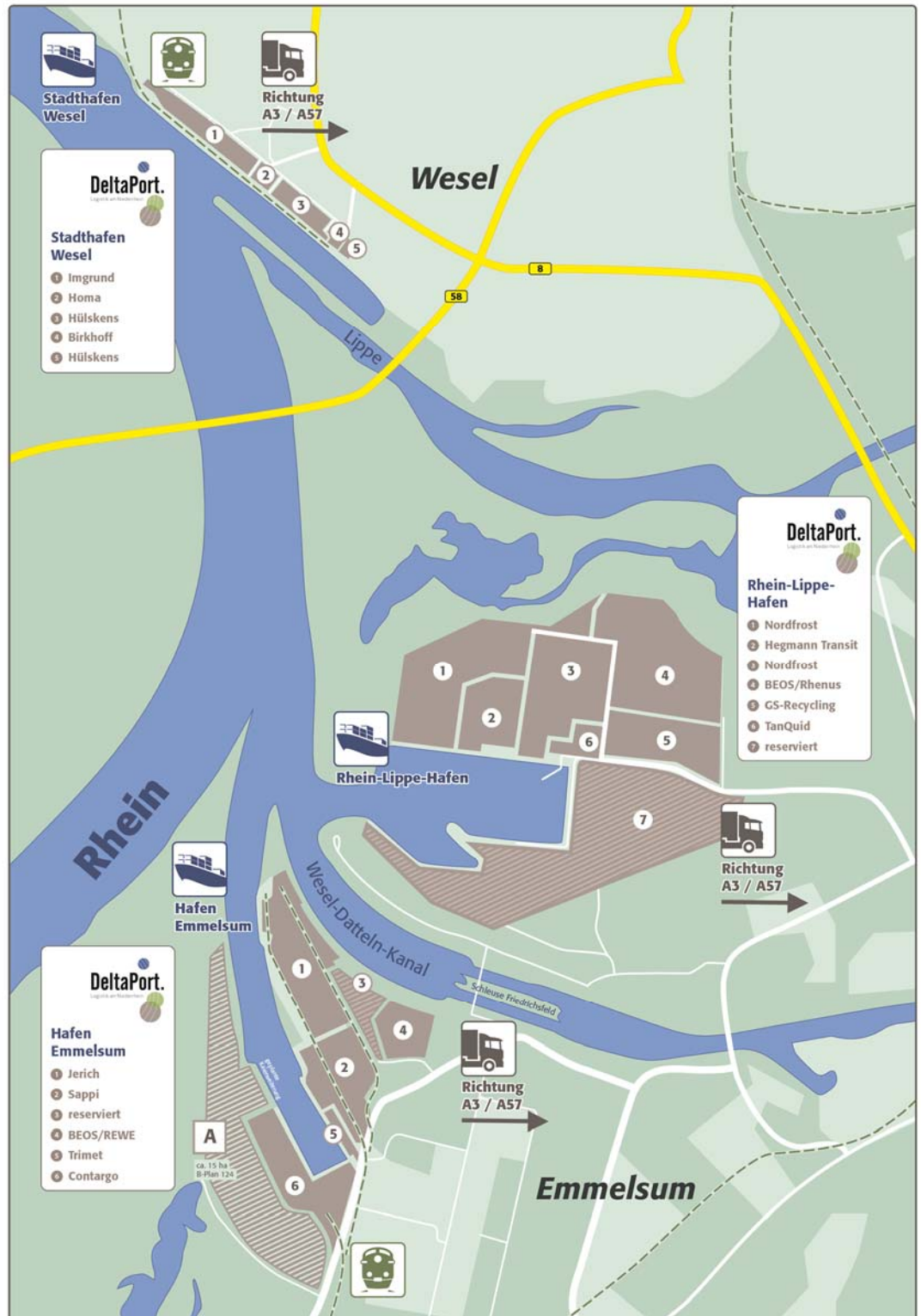
Dazu ergänzt **Andreas Mayer**, Mitglied der Geschäftsführung der Rhenus Warehousing Solutions Deutschland: „Uns ist bewusst, dass die Logistik nachhaltiger werden muss. Mit diesem Logistikzentrum haben wir einen neuen Maßstab innerhalb der Rhenus Gruppe gesetzt. Dieses zukunftsweisende Multi-User Zentrum ist mehr als nur ein Warehouse, es ist ein strategisch platzierter Knotenpunkt für eine CO₂-optimierte Logistik in Europa. Mit dem nahegelegenen Container-Terminal unseres Partners Contargo haben wir zusätzlich einen CO₂-neutralen Shuttle-Verkehr gestartet und ermöglichen so die nachhaltige Anlieferung vom Schiff direkt ins Lager. Um das Logistikzentrum in die Natur einzubetten, haben wir gemeinsam mit den Experten verschiedener Organisationen wie der EGLV und dem Deltaport verschiedene Maßnahmen entwickelt.“

Mit der Expertise der EGLV Emschergenossenschaft-Lippeverband für Wasserwirtschaft, Klimafolgenanpassung und Nachhaltigkeit will Rhenus Maßnahmen rund um Flora, Fauna und Biodiversität im Umfeld umsetzen. D.h. ergänzend zu der Bauausführung mit Deckenbindern und Fassadenpaneelen aus Holz und teilweiser Fassadenbegrünung, die CO₂ binden und das freundliche Erscheinungsbild bestimmen, sind weitere Maßnahmen auf dem Grundstück ge-



plant wie Insektenhotels und Vogelhäuser für einheimische Vogelarten. Der CO₂-Fußabdruck des Standorts wird künftig mittels einer Software gemessen, die zusätzlich Maßnahmen für eine kontinuierliche Optimierung sowie alternative Materialien für Kundenprojekte vor-schlägt.

Das alles zusammen dürfte dazu beitragen, das angestrebte Zertifikat BREEAM Excellent für „Duisburg Nord I“ zu erhalten. Die Übergabe an den Nutzer findet Ende des Monats statt. □



Gesamtkarte der Niederrheinhäfen



Weitere Nachrichten

Düsseldorf: Die **Centrum-Gruppe** hat „im Zuge von Restrukturierungsmaßnahmen“ wie es heißt, beim Insolvenzgericht Düsseldorf am 5. Juli 2023 mehrere Anträge gestellt. Für die Holding und weitere zentrale Gesellschaften sollen Verfahren in Eigenverwaltung durchgeführt werden. **Arndt Geiwitz** von der Kanzlei **SGP Schneider Geiwitz** begleitet das Verfahren als Generalbevollmächtigter. **Dr. Frank Kebekus** von der **Kanzlei Kebekus et Zimmermann** ist vom Gericht bestellter vorläufiger Sachwalter.

Impressum

Chefredaktion:

Dr. Gudrun Escher (V.i.S.d.P.)

Kontakt:

gudrunescher@hotmail.com

Herausgeber:

Werner Rohmert

Verlag:

Research Medien AG,
Nickelstr. 21
33381 Rheda-Wiedenbrück,
T.: 05242 - 901-250,
F.: 05242 - 901-251
E.: info@rohmert.de
www.rohmert-medien.de

Vorstand:

Werner Rohmert

Aufsichtsrat: Prof. Dr. Karl-Georg Loritz, Geisenfeld.

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

BILANZEN

HAMBORNER REIT AG

Eine zusätzliche unterjährige Bewertung des Bestandsportfolios zum Stichtag 30. Juni 2023 wird derzeit durch den externen Gutachter **Jones Lang LaSalle** durchgeführt. Auf Grundlage eines ersten indikativen Bewertungsentwurfs wird der Verkehrswert des Immobilienportfolios (like-for-like) zum 30. Juni 2023 nach derzeitigem Kenntnisstand im Vergleich zum Jahresende 2022 um voraussichtlich 5,5% bis 6,0% sinken. Betroffen ist sowohl der Büro- als auch der Einzelhandelsbestand. Daraus ergibt sich die Anpassung der Gesamtjahresprognose für den NAV je Aktie. Statt des bisher erwarteten leichten Rückgangs wird nun zum 31. Dezember 2023 mit einem NAV zwischen 7,0% und 12,0% unter dem Niveau des Vorjahres (31. Dezember 2022: 11,86 Euro) gerechnet.

Gleichzeitig wurde der Nachhaltigkeitsbericht 2022 vorgelegt. Um den weiterhin wachsenden Transparenzanforderungen sowie den zukünftigen Publikationspflichten Rechnung zu tragen, sei der Veröffentlichungszeitpunkt innerhalb des Geschäftsjahres vorgezogen worden. Eine erstmals durchgeführte systematische Befragung von rd. 250 internen und externen Stakeholdern bewertete sowohl die Nachhaltigkeitsleistung als auch die Relevanz verschiedener Nachhaltigkeitsthemen positiv. Auf Basis einer nochmals erweiterten Klimabilanzierung auf Unternehmens- und Portfolioebene beabsichtigt die Gesellschaft im laufenden Geschäftsjahr eine Dekarbonisierungsstrategie mit konkreten mittel- und langfristigen CO₂-Reduktionszielen zu formulieren.

GEBAG Duisburg

Die stadteigene Wohnungs- und Baugesellschaft hielt 2022 mit 12.609 Einheiten ihren Bestand an Wohnungen annähernd konstant, darin enthalten 3.272 sozial geförderte Wohnungen, 36 mehr als im Vorjahr resultierend aus Neubautätigkeit. Die Durchschnittsmiete stieg im Jahresverlauf von 5,40 auf 5,50 Euro/qm. Sie Sollmiete 2022 beläuft sich auf ca. 60,2 Mio. Euro. Den Leerstand teilt das Unternehmen auf in Modernisierungsbedingte 2,3% und marktbedingte 0,5%. Die Bestandsinvestitionen einschließlich Modernisierungen im großen Maßstab für rd. 23,9 Mio. Euro summierten sich auf 42,556 Mio. Euro, gut 1,2 Mio. Euro mehr als 2021. Für das laufende Jahr sind 77,2 Mio. Euro Gesamtinvestitionen vorgesehen, wobei unter den gegebenen Rahmenbedingungen einzelne Projekte wie die Modernisierung der Großsiedlung Citywohnpark fortgeführt werden, andere wie die Straußsiedlung samt Ergänzungsneubau auf Eis liegen. 2022 wurden für rd. 26 Mio. Euro 119 Wohneinheiten neu gebaut, davon 59 öffentlich gefördert, plus eine Kita. Noch im Bau sind weitere 135 Einheiten, davon 127 öffentlich gefördert, für 35 Mio. Euro. Aus dem Geschäftszweig der Flächenentwicklung beläuft sich der Jahresüberschuss 2022 voraussichtlich auf 729.000 Euro aus Verkaufserlösen.

LEG Immobilien SE

Für das erste Halbjahr 2023 wird eine Abwertung des Bestandes von ca. 7% erwartet. Andererseits kann die Prognose für das Mietwachstum von 3,3 bis 3,7% auf 3,8 bis 4,0% erhöht werden. Da zudem die Übergewinnbesteuerung der eigenen Stromproduktion geringer ausfällt als bisher errechnet und weitere Neubauaktivitäten gestoppt wurden, dürfte der AFFO (Kennzahl für den operativen Gewinn) zum Jahresende auf 165 bis 180 Mio. Euro ansteigen (bisherige Prognose 125 bis 140 Mio. Euro). Die bereinigte EBITDA Marge wird mit ca. 80% gegenüber ursprünglich ca. 78% erwartet. Die Guidance für die Investitionen in den Bestand bleibt mit ca. 35 Euro/qm unverändert.

Die Zahlen für das erste Halbjahr 2023 werden am 10. August veröffentlicht. □