



NR. 155 | 35. KW | 12.09.2023 | ISSN 1930-6375

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

wo stünde die heutige Metropole Ruhr ohne ihre Universitäten, allen voran die Ruhruniversität Bochum, ihre technischen Hochschulen wie die **TU Dortmund** und ihre Fachbildungszentren wie die **EBZ** in Bochum für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft? Schwer zu sagen aber sicher nicht in einem Status, der es erlaubte Zuwächse an sozialversicherungspflichtig Beschäftigten über Landesdurchschnitt zu vermelden wie unlängst geschehen oder Immobilienmarktberichte vorzulegen, die diesen Namen verdienen, weil es was zu berichten gibt. Hätte z.B. der Projektsteuerer **Dreso** aus Stuttgart vor zehn Jahren von der Kölner Niederlassung aus in Dortmund ein Zweigbüro eingerichtet, weil in der Region so viele Projekte zu betreuen sind? Wohl kaum. Jetzt nahm das in Sachen ESG engagierte Unternehmen die Gelegenheit wahr nicht einfach zu feiern, sondern ein Thema auf die Tagesordnung zu setzen, das zunächst abseitig erscheint: Diversität und Inklusion. Anderen Menschen auf Augenhöhe zu begegnen und mit ihnen zusammen zu wirken ist komplexer als es erscheinen mag, aber eine Aufgabe, deren Lösung ein Gewinn für alle darstellt, wenn sich daraus ein kooperatives Arbeitsmodell entwickelt. So jedenfalls die Erfahrung bei **Dreso** in Dortmund. Diversität ist jedoch nicht nur eine Frage der Personalführung. Die derzeitigen Krisen könnten Ansporn sein, das eingeübte Geschäftsmodell zu überdenken, insgesamt weiter zu denken – warum nicht auch über Europa hinaus?

Angeregt durch einen **MIPIM Award** für ein Projekt in Gabun (vgl. Interview in dieser Sonderausgabe) und durch Gespräche mit **Karl-Werner Schulte**, der seine immobilienwirtschaftliche Kompetenz seit vielen Jahren für Studien und Projekte in afrikanischen Ländern zur Verfügung stellt, entstand die Idee, in diesem heißen Sommer über unseren mitteleuropäischen Tellerrand hinaus zu schauen – z.B. nach Venedig, wo die traditionsreiche **Biennale für Architektur** (veranstaltet im jährlichen Wechsel mit der Biennale für Bildende Kunst) mit **Lesley Naa Norle Lokko** erstmalig von einer Kuratorin afrikanischer Herkunft geleitet wird und Afrikanisches im Vordergrund steht, zu erleben noch bis zum 26. November. Was dort zu lernen ist, ist vor allem dies: Konzepte, die hier richtig erscheinen mögen, passen nicht überall bzw. der

Export unseres vermeintlichen „Besserwissens“ könnte mehr schaden als nützen. Das liegt nicht nur am anderen Klima, sondern ebenso an dem Denken und Fühlen der Menschen, für die u.U. Parameter im Vordergrund stehen, die wir gerne vernachlässigen wie Gefühle, Rhythmus, Klang, Erfahrungen, Herkunft, Mythen und Geschichten. Andererseits kommt uns Nordländern Manches vertraut vor aus früheren und aktuellen Reformansätzen hierzulande. Zudem: Die Diversität von Kulturen in Afrika ist mindestens ebenso hoch wie die in Europa. Schon deshalb kann es nicht die eine Lösung z.B. der Wohnungsfrage geben und Urbanisierung nach Profitmaximierung mit Hochhaussiedlungen in Beton an der Peripherie ist keine adäquate Antwort auf die Fragen der Zukunft – zumal Beton als Material (seiner klimaschädlichen Eigenschaften ungeachtet) und mehrgeschossige Wohnhäuser generell eher auf Ablehnung treffen. Um herauszufinden, wie wo gebaut werden könnte für eine rasant wachsende Bevölkerung wäre Bildung in den Ländern selbst notwendig, allgemein und im Speziellen für Afrika spezifische Stadtentwicklung und Architektur und für das Verständnis von wirtschaftlichen Zusammenhängen im Gebäudesektor – und sei es nur, um unsere Fehler, die zu überdimensioniertem Ressourcenverbrauch geführt haben, nicht zu wiederholen. Dazu liefern **Jonas Hahn** und **Karl-Werner Schulte**, **IRE|BS Kompetenzzentrum African Real Estate**, erste Einblicke in dieser Ausgabe.

Diversität und Inklusion als ein voneinander und miteinander Lernen sind Kernthemen der Segmente „S“ und „G“ von ESG. In Bezug auf die Diversität der Kulturen könnte das auch bedeuten: Wer allein auf Neues setzt und das „Alte“ als „Veralterung“ und damit per se als Mangel definiert, dürfte die Nachhaltigkeitsziele der UN nie erfüllen, Wärmepumpen hin oder her. Die aktuelle Entscheidung zur Aufnahme der Afrikanischen Union in den Kreis der G-20 zeigt die Dringlichkeit einer engeren Zusammenarbeit auf Augenhöhe.

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



<b>Editorial</b>	1
<b>Einführung/Vorwort</b>	3
<b>Wohnraumschaffung in Afrika</b> – was heißt das eigentlich?	4
<b>Bezahlbares Wohnen:</b> eine Frage der Definition?	5
Von <b>Angebot und Nachfrage</b> in Afrika	5
Das <b>Finanzierungsumfeld</b> als Hemmschuh	6
<b>Ausgewählte Lösungen</b> im Überblick: „Affordable Housing“ im Immobilien-Lebenszyklus	6
<b>Afrikanische Eindrücke</b> von der Biennale für Architektur 2023	9
<b>Impressum</b>	15

## Interview

**Emmanuel Edane**, CEO der staatlichen Entwicklungsgesellschaft FMCT - **Standortentwicklung** nach inter-nationalen Maßstäben: La Baie des Rois in Gabun 13

## Anzeigenpartner der heutigen Ausgabe:

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

**rohmert**medien

tagesaktuell. kostenlos. informativ.

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



## **IMMOBILIENMARKT AFRIKA**

### **Schwerpunkt „Bezahlbarer Wohnraum“**

#### **Einführung / Vorwort**

Liebe Leserinnen und Leser,

Wohnraumknappheit hat viele Gründe. In unserem Heimatmarkt sind diese hinlänglich bekannt, das Ergebnis sind in der Regel schwer erschwingliche Miet- oder Kaufpreise für weite Teile der Bevölkerung. In einem riesigen, aber fernen Kontinent wie Afrika kommt noch eine ganze Reihe weiterer Gründe und Besonderheiten dazu.

Seit 2010 bearbeiten wir immobilienwirtschaftliche Themen auch in und für Afrika. Ähnlich wie im Deutschland der 1990er Jahre steckt die Professionalisierung der Branche auf dem afrikanischen Kontinent noch in den Kinderschuhen. Daher ist diese – auf dem Weg der Hochschulbildung – unser übergeordnetes Ziel. Über das Kompetenzzentrum „African Real Estate“ vergeben wir beispielsweise Masterarbeiten zur Bearbeitung von afrikabezogenen Fragestellungen am IRE|BS Institut für Immobilienwirtschaft an der Universität Regensburg.

Dabei nehmen wir seit Jahren den akuten Mangel und die Bezahlbarkeit von Wohnraum als drängendstes Problem in den Fokus. Sie werden sehen: Urbanisierung und Bevölkerungsentwicklung, aber auch die schleppende Angebotsschaffung, führen dort zu Herausforderungen einer ganz eigenen Dimension.

Wir möchten dem Team von "Der Immobilienbrief" für die Möglichkeit danken, die Thematik in dieser Sonderausgabe vorzustellen. Wir hoffen, Ihnen eine interessante Lektüre und neue Einblicke zu ermöglichen.

Mit freundlichen Grüßen

#### **Prof. Dr. Jonas Hahn**

Professor für Immobilienmanagement, Frankfurt  
University of Applied Sciences; Co-Head, IRE|BS  
Kompetenzzentrum African Real Estate

#### **Prof. Dr. Karl-Werner Schulte HonRICS**

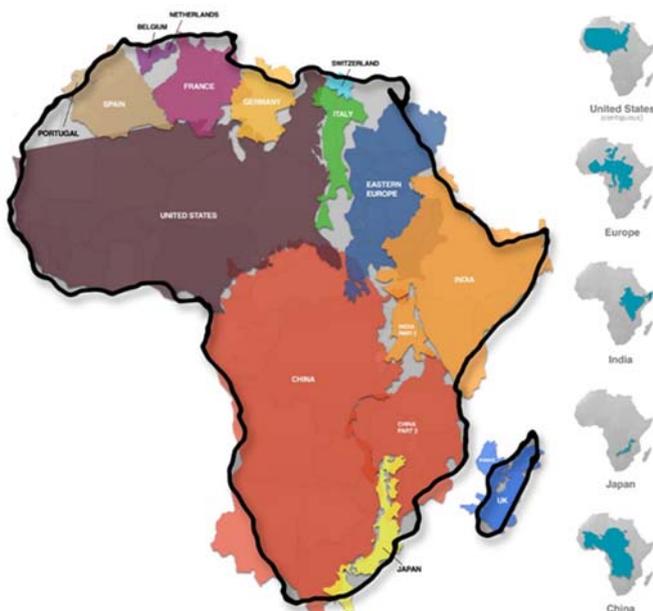
Professor für Immobilienwirtschaft, Universität Regensburg  
Academic Director, IRE|BS Kompetenzzentrum  
African Real Estate



## Wohnraumschaffung in Afrika – was heißt das eigentlich?

Afrika ist ein Kontinent außergewöhnlicher Ausmaße. Rund 30,2 Millionen Quadratkilometer Landmasse, rund 1,3 Milliarde Menschen in der Bevölkerung, allein der Teil südlich der Afrika („Sub-Sahara Afrika“) bringt es auf knapp 50 verschiedene Nationen. Insofern sind Generalisierungen schwierig - „die afrikanische Immobilienwirtschaft“, „Bezahlbares Wohnen in Afrika“, „Investitionsrisiken südlich der Sahara“ – es ist nahezu unmöglich, alle lokalen Gegebenheiten über einen Kamm zu scheren.

### Grafik: Die „wahre Größe“ Afrikas



Quelle: Visual Capitalist, 2020

Wie die Grafik zeigt, entspricht die Landmasse Afrikas in etwa denen von China, den USA, Japan, Großbritannien, Indiens, Osteuropas, Frankreichs, Italiens, Spaniens, Portugals, Deutschlands und der Schweiz – zusammen.

Neben der schieren geografischen Größe zeigt die afrikanische Immobilienlandschaft auch eine vielleicht unerwartete Breite: High-Rise Bauprojekte, Hochglanz-Stadtentwicklungen (zumindest in Hochglanz visualisiert), Gewerbeimmobilienfonds und REITs und sogar die digitale Transformation der Branche durch Proptechs sind auch auf dem Kontinent angekommen. Allein: die drängendste Herausforderung für die Immobilienwelt dort ist die Schaffung bezahlbaren Wohnraums für lokale Standards.

In Anbetracht der gigantischen Dimensionen des Kontinents – und selbst, wenn man diese um unbewohnbare Teile auf dem Kontinent korrigiert<sup>1)</sup> - stellt die Verfügbarkeit

von Grund und Boden zumindest rein geografisch nicht das größte Problem bei der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum dar.

### Die Herausforderungen erwachsen eher aus anderen Richtungen:

- Das Bevölkerungswachstum geschieht quasi auf einer eigenen Skala: Schätzungen der Vereinten Nationen zufolge werden knapp eine Milliarde zusätzlicher Einwohner den afrikanischen Kontinent im Jahr 2050 bevölkern. Blicke die durchschnittliche Haushaltsgröße mit etwa 5,0 Personen konstant, entspricht das bis dahin einem zusätzlichen Wohnraumbedarf von rund 200 Millionen Wohneinheiten – aus heutiger Sicht knapp 7,5 Millionen jährlich.
- Nur wenige andere Regionen auf der Welt erleben eine so schnelle und starke Urbanisierung wie Afrika: selbst Länder mit hohem Anteil städtischer Bevölkerung (wie z. B. Botswana oder Angola) erleben dort weitere 2,5% bis 4,0% zusätzliche Stadtbevölkerung jährlich, in ländlich geprägteren Nationen wie z. B. Burundi oder Uganda sogar bis zu 5,5% jährlich. Das Problem der extrem steigenden Wohnraumnachfrage sammelt sich also in den Städten, ganz ähnlich wie in Deutschland, doch auch hier: auf eigener Skala, wie das folgende Beispiel zeigt.

### Beispiel – Lagos, Nigeria

Lagos im Südwesten Nigerias gilt mit offiziell 14,7 Millionen (inoffiziellen Schätzungen zufolge eher 18 bis 20 Millionen) Einwohnern heute schon als eine der größten Städte Afrikas und der Welt. Trotzdem kommen jeden Tag (!) rund 3.000 zusätzliche Einwohner mehr hinzu (Geburten und Zuwanderung) als sie wieder verlassen (Todesfälle und Abwanderung). Auf das Jahr gerechnet wächst Lagos so um rund eine Million Einwohner pro Jahr. Um diesen Wert einzuordnen: Die Bevölkerungsprognose für das stark wachsende München spricht dort von rund 14.000 zusätzlichen Einwohnern – pro Jahr.

Aus dem starken Bevölkerungswachstum in Verbindung mit den extremen Urbanisierungstendenzen ergeben sich im Wesentlichen zwei Herausforderungen: Die Städte wachsen zum einen schneller als ihre Infrastruktur. In der Folge entstehen in Randbereichen oft unkontrollierte Siedlungen geringer Qualität und ohne Raumplanung. Im Volksmund „Slums“ genannt, ist dieser Wohnraum Teil des sogenannten „informellen Sektors“ – einem eigenen

**Fußnote:** 1) wie z. B. die Sahara oder Flüsse und Seen wie der Lake Victoria und die vielen Naturschutzgebiete und Reservate wie Serengeti oder Kilimanjaro



Lebens- und Wirtschaftsbereich auf dem Kontinent, der kaum mit belastbaren Zahlen erforscht werden kann, weil viel der gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Realität nicht erfasst wird. Zum Zweiten dehnen sich damit die Strukturen afrikanischer Städte in die entlegensten Gebiete aus, der sogenannte „urban sprawl“ macht eine effiziente Stadtentwicklung zunichte, sie kommt dem schnellen Wachstum schlichtweg nicht hinterher.

### **Grafik: Ausdehnung von Städten und ungeplante, informelle Siedlungsstrukturen**



Quelle: urbaNext Lexicon, 2023

### **Bezahlbares Wohnen in Afrika: eine Frage der Definition?**

Als bezahlbarer Wohnraum gelten gemeinhin solche Wohneinheiten, deren Nutzungskosten (z. B. Miete inkl. oder exkl. Betriebskosten) einen bestimmten Prozentsatz des verfügbaren Haushaltseinkommens nicht übersteigen. Der Prozentsatz bewegt sich in der Praxis häufig um 30%, in Entwicklungs- oder Schwellenländern werden jedoch häufig auch höhere Prozentsätze angewendet.

Die Weltbank und Vereinten Nationen empfehlen zur besseren Vergleichbarkeit – auch zwischen Industrienationen und Entwicklungsländern bzw. sogenannten „emerging countries“ - eher die Anwendung einer Art von Erschwinglichkeitsindex. Hierbei misst man das Median-Einkommen des Landes (also das Einkommen, das 50% der Bevölkerung erreicht) und gleichzeitig den Median-Preis von Wohnimmobilien (also der Preis, der für rund 50% der auf dem Markt verfügbaren Immobilien zu zahlen ist). Reicht das Median-Einkommen zur Finanzierung einer Median-Immobilie, so wäre der Immobilienmarkt ausgeglichen. Für afrikanische Länder ist dies nicht zu erwarten.

All diese Definitionen hängen in ihrer Messbarkeit im Wesentlichen davon ab, dass die Haushaltseinkommen in

den jeweiligen Ländern verlässlich gemessen werden können. Je stärker jedoch der informelle Sektor (also die Wirtschaftstätigkeit, die weder registriert noch besteuert wird), desto unzuverlässiger können die verfügbaren Haushaltseinkommen bestimmt werden. Auch vor diesem Hintergrund erweitern viele Anbieter von Wohnraum in Afrika ihre Zielgruppe und gehen über die reine Bezahlbarkeit von Wohnraum auch dazu über, die Angemessenheit von Wohnraum in den Vordergrund zu rücken. Wie können lebensphasenbezogene Wohnraumlösungen für Großfamilien geschaffen werden, wie ist die technische Infrastruktur (Leitungen, Wasser, Elektrizität) im jeweiligen Objekt zu verbessern, welche Ausstattung ermöglicht ein menschenwürdiges Leben in der jeweiligen Wohneinheit?

### **Von Angebot und Nachfrage in Afrika**

Neben den vorhin genannten Effekten aus Bevölkerungsentwicklung und Urbanisierung sind einige afrikaspezifische Besonderheiten auf den Wohnungsmärkten zu beobachten.

Der informelle Sektor wurde bereits thematisiert. Um seine Bedeutung klar zu unterstreichen: Schätzungen des Internationalen Währungsfonds gehen davon aus, dass in manchen afrikanischen Ländern bis zu 65% (!) des Bruttoinlandsprodukts aus informeller Wirtschaftsaktivität stammt (wobei die Spanne zwischen Namibia mit rund 25% und Nigeria mit 65% sehr hoch ausfällt). Insoweit stellt der informelle Sektor sowohl auf der Nachfrageseite nach Wohnraum einen wesentlichen Faktor dar, da in ihm für viele Familien recht maßgebliche Einkommen erwirtschaftet werden, und gleichzeitig bildet sich in der Informalität ein eigenes Wohnraumangebot – das jedoch leider oft von schlechten Standards geprägt ist und statistisch nur schwer erfasst werden kann.

Dementsprechend mit Vorsicht zu genießen sind die öffentlich verfügbaren Daten zum „housing deficit“, also dem Angebotsdefizit bei Wohnraum in Afrika: Länder wie Benin oder Gabun berichten rund 300.000 fehlende Einheiten bei 13 Millionen bzw. 2,3 Millionen Bevölkerung, Ghana 1,8 Millionen fehlende Einheiten bei 33 Millionen Bevölkerung, Somalia 2 Millionen fehlende Einheiten bei 17 Millionen Bevölkerung. Weite Teile dieses Defizits finden sich letztlich jedoch nicht in der Obdachlosigkeit, sondern im informellen Sektor mit seinen strukturellen Schwächen wieder.

Diese Entwicklung trifft auf eine stark wachsende Mittelschicht in afrikanischen Ländern. Rund 23 afrikanische Länder, wie z. B. Ghana, Kamerun oder auch Sene-



gal, gelten für lokale Verhältnisse als „middle income countries“, also Länder mit durchschnittlich „mittleren Einkommen“. Viele Vertreter dieser Schicht stellen höhere Ansprüche an Wohnraum und sind bereit, dafür auch entsprechend höhere Preise in Kauf zu nehmen. Unter Projektentwicklern gilt das mittlere Segment seit Längerem als das lukrativste, da es neben interessanten Preisen auch hohe Auslastungen erreicht (anders als die Segmente des bezahlbaren Wohnraums oder des Luxuswohnens, wo es häufig an Wirtschaftlichkeit oder „echter“ Nachfrage mangelt).

Grundsätzlich erstreckt sich der Wohnungsmarkt in vielen afrikanischen Ländern auf Kaufimmobilien, das Mietmodell hat sich noch nicht flächendeckend durchgesetzt, wird jedoch gerade in stark urbanisierten Gegenden immer geläufiger. Hierbei sollte man auch die kulturelle Einstellung zu Mietverhältnissen in Afrika berücksichtigen. Der Rechtsrahmen gibt kaum Mieterschutzrechte her, Eigentum gilt gemeinhin immer noch als Statussymbol, der soziale Druck in stammes- und familiegeprägten Strukturen ist hoch. Im Ergebnis ist es nicht unüblich, dass Mietwohnräumnachfrager in erhebliche Vorleistungen gehen und Mietzahlungen für sechs Monate bis zwei Jahre im Voraus fällig werden. Das Mietmodell ist somit in vielen Gebieten noch nicht marktgängig.

Europäer sind als Anbieter im afrikanischen Immobilienmarkt mit wenigen Ausnahmen kaum vertreten. Bei allen Überlegungen zu den Risiken, die hinter einem Wohnrauminvestment in Afrika stehen, sind es insbesondere Länder wie China oder andere Drittstaaten, die erhebliche Mittel in diese Märkte investieren. Dabei konzentrieren sich die Investitionen derzeit noch stark in Infrastruktur (wie z. B. Straßen, Brücken oder Eisenbahn), aber auch schon im Bereich der Daseinsfürsorge sind diese Länder spürbar investiert – und bauen z. B. öffentliche Verwaltungsgebäude oder Hochschulen.

Diese Länder bringen neben den Bauleistungen häufig auch die entsprechende Finanzierung mit und stehen Öffentlich-Privaten Partnerschaften in afrikanischen Ländern sehr offen gegenüber. Auf großer Skala ist hier der Wohnraum noch nicht als Assetklasse vertreten, jedoch sind beispielsweise Straßen eine Grundvoraussetzung für die Wohnraumentwicklung, so dass Infrastruktur eine strategische Einstiegsstelle für diese Investitionen sein kann.

## Das Finanzierungsumfeld als Hemmschuh

Nicht nur die Nachfrageseite stellt den Markt vor ungeahnte Herausforderungen, auch die Angebotsseite wird durch außergewöhnliche Rahmenbedingungen über Gebühr ge-

bremsst. So treffen Projektentwickler, sofern sie sich lokal finanzieren wollen, auf ganz und gar nicht ideale Finanzierungsbedingungen. Projektentwickler, die von auswärts in die Märkte gehen, unterliegen im Gegensatz jedoch erheblichen Währungsrisiken.

Generell sind fast alle Märkte in Sub-Sahara Afrika von einem unterentwickelten Hypothekemarkt geprägt. Die klassischen Projektfinanzierungskonstrukte finden sich auch bei größeren Vorhaben selten wieder, da Fremdkapital – vor Ort gesourct – in der Regel zu teuer ist. Zur Einordnung: der Leitzins, der es Geschäftsbanken ermöglichen würde, von zentraler Stelle Gelder zu verleihen, liegt im wirtschaftlich relativ gut entwickelten Ghana bei derzeit 29,5% p.a. (Stand: Mai 2023), in Malawi bei 24% (Stand: Juli 2023), in Nigeria bei 18,75% p.a. (Stand: Juli 2023). Immerhin: können Geschäfte in US-Dollars abgewickelt werden, halbieren sich die Finanzierungszinsen schnell und touristisch stark erschlossene Gegenden wie Mauritius oder Tansania erreichen bei den Kapitalmarktzinsen gar Werte von unter 5 % p.a. - aber auch hier beschränkt sich der Zugang zum Hypothekemarkt auf rund 3% der Bevölkerung.

Insofern sind Projektfinanzierungen häufig stark über Eigenkapital „strukturiert“. Internationale Investoren haben hier landläufig Vorteile, was die starke Aktivität bestimmter Drittstaaten wie China oder der Türkei insbesondere in der Schaffung von Infrastruktur erklären könnte. Auch diese unterschätzen jedoch häufig die Währungsrisiken – insbesondere die Volatilität von Beschaffungswährungen – über mehrjährige Projektlaufzeiten und so manches Immobilienprojekt gerät so deutlich teurer als ursprünglich geplant.

## Ausgewählte Lösungen im Überblick: „Affordable Housing“ im afrikanischen Immobilien-Lebenszyklus

Wie kommt nun bezahlbarer Wohnraum für die entsprechenden Zielgruppen zustande?

- Die öffentliche Hand findet sich rein zahlenmäßig in den Märkten für bezahlbaren Wohnraum kaum wieder, sprich: staatliche Akteure erstellen dramatisch weit weniger Wohneinheiten als das tatsächliche Wohnraumdefizit erfordern würde. Generell skalieren die Lösungen in diesem Bereich nicht besonders. Eher kleinere, privatwirtschaftliche Akteure sind die zahlenmäßig wesentlichen Anbieter und Projektentwickler im Segment des bezahlbaren Wohnraums (Affordable Housing). →



- Die Projektentwickler sind häufig sogenannte micro-developers, also Privatleute, die kleine Wohnanlagen in Eigenregie und als individuelle Produkte erstellen. Skaleneffekte aus der Beschaffung von Baumaterial oder Wiederverwertung von Grundrissplanungen entstehen kaum.
- Die Realität der Wohnungsmärkte basiert vor allem auf dem sogenannten „incremental housing“. Man könnte auch sagen: weiterbauen, bis das Geld ausgeht, dann warten, bis wieder welches da ist. Häufig sind Wohnraumentwicklungen rein eigenkapitalfinanziert, Fremdkapital scheidet aufgrund seiner Kosten aus. So werden Wohnraumprojekte häufig über Jahrzehnte für den eigenen Bedarf und minimal zur Vermietung erstellt.
- Einer ähnlichen Idee wie incremental housing folgt ein Ansatz aus Südamerika, konkret Chile, das ähnliche Herausforderungen bei der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum erlebt hat.

#### Beispiel – Was könnte Afrika von Chile lernen?

„Kannst du dir keinen Wohnraum leisten, dann leiste dir einen halben“. So könnte man einen Ansatz sehr kurz zusammenfassen, der in Chile im Bereich des sozialen Wohnungsbaus verfolgt wird. Ursprünglich als Lösung infolge von Naturkatastrophen (hier: Erdbeben) entwickelt, ist das übergeordnete Ziel, möglichst schnell und unter Kapitalknappheit Wohnraum zu schaffen.

In Form ganzer Quartiere wird zunächst eine Hälfte des benötigten Wohnraums erstellt. Dieser Platz reicht typischerweise für eine kleine Familie und bietet eine Art überdachter Veranda. Werden es mehr Familienmitglieder oder ist nach Jahren wieder Kapital vorhanden, kann das Haus fertig gebaut werden.



Quelle: 99 Percent Invisible, 2016

Im Rahmen einer Masterarbeit hat ein Student am IRE|BS Kompetenzzentrum für African Real Estate untersucht, ob das Konzept auch auf afrikanische Gegebenheiten übertragen werden könnte.

Bei Interesse senden wir Ihnen diese gerne zu.

Einen anderen Entwicklungsansatz verfolgt das Unternehmen „Housing! for Future gGmbH“ mit Sitz in Frankfurt, einer Gesellschaft, die von großen Wohnungsunternehmen und bedeutenden Akteuren der deutschen Immobilienwirtschaft getragen wird. Das erste gemeinnützige Wohnprojekt dieses Anbieters entsteht derzeit in Windhoek, Namibia.

#### Showcase – Bezahlbarer Wohnraum im Projekt „Meine Heimat“ (Namibia)

Das Wohnquartier von „Housing! for Future“ entsteht in einem neuen, baurechtlich beplanten Siedlungsgebiet im Westen der namibischen Hauptstadt Windhoek. Der Standort zeichnet sich durch eine gute Straßenanbindung und Nahversorgung aus. Die Slums liegen in etwa 1,4km Entfernung, oft nah genug, damit der Kontakt zur Familie oder die Kinderbetreuung für die neuen Bewohner nicht verloren gehen. Auch die Entfernung zu Arbeitsplätzen bleibt gering.



Quelle: Housing! for Future gGmbH

Auf dem Grundstück von rund 5.300 qm entstehen zunächst 25 Wohnhäuser. In dem PKW-freien Quartier werden Plätze als Treffpunkte, Sitzmöglichkeiten im Schatten und ein Kinderspielplatz vorgesehen. Die Häuser mit 2 bzw. 3 Schlafzimmern umfassen 55 bis ca. 70 qm Wohnfläche. Am 1. Mai 2023 war große Eröffnungsfeier – die Häuser wurden seither nach und nach an die Mieter übergeben.

Die Immobilien erfüllen dabei sehr hohe Standards:

- Wohnsicherheit durch moderne Häuser mit ortstypischen Grundrissen
- Hygienische Toiletten
- Bäder mit fließendem Wasser
- Anschluss an Elektrizität und öffentliche Infrastruktur
- Verwendung von nachhaltigen Baumaterialien
- Ausführung durch lokale Bauunternehmen mit lokalen Baumaterialien

→



Quelle: Housing! for Future gGmbH

Die Bewohnerinnen und Bewohner des Quartiers bezahlen Mieten unter dem Marktniveau und – anders als in manchen afrikanischen Gesellschaften üblich – nicht über lange Zeiträume im Voraus. Dabei ist die wirtschaftliche Betrachtung nur ein Teil des Bewohnerauswahlprozesses. Weitere Aspekte sind der Umzug aus einem informellen Siedlungsgebiet („Slum“),

Die Baukosten beliefen sich unter Einsatz von Spenden und ehrenamtlichen Engagements auf ca. 1,5 Mio. € einschließlich Gemeinschaftsflächen bzw. in etwa 50.000 € im Durchschnitt je Wohneinheit.

Koordinaten:

ERF 5226, Otjomuise/Windhoek (Extension 10)

Weitere Informationen und Spenden:

[www.housingforfuture.de](http://www.housingforfuture.de)

## Schlussbemerkungen

Die Not ist groß, der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum riesig – und angesichts der starken Konzentration des Problems auf urbane Gebiete und stark wachsende Bevölkerungen sind kreative Lösungen gefragt. Im Rahmen dieses Immobilienbriefes haben wir versucht, nicht nur die Problemstellung näher zu bringen und die Herausforderungen aufzuzeigen, die bei der Wohnraumschaffung in Afrika zu erwarten sind, sondern auch einige konkrete und funktionierende Lösungsansätze zu transportieren.

Es gäbe noch weitere Beispiele. Im Rahmen einer Immobilienexkursion nach Ostafrika haben wir beispielsweise mit 15 Professionals aus Deutschland und UK im Jahr 2019 auch ein social housing Projekt in Arusha (Tansania) besichtigt, das einen nochmal anders gelagerten Ansatz verfolgt und z. B. dem Prinzip „Hilfe zur Selbsthilfe“ sowie einer Art Mini-Immobilienfondsstruktur folgt.

Um genau diese und ähnliche kreativen Lösungen zu honorieren, haben wir mit Unterstützung von Frank Dupuis einen Award ins Leben gerufen, der jährlich vergeben werden kann und der herausragende Praxislösungen oder innovative Forschungsbeiträge im Bereich „affordable housing“ auszeichnet. Die Preisverleihung erfolgt auf der Jahreskonferenz der African Real Estate Society.

Sprechen Sie uns bei Fragen oder Interesse am Thema gerne an.

### Kontakt

Prof. Dr. Karl-Werner Schulte HonRICS

([karl-werner.schulte@irebs.de](mailto:karl-werner.schulte@irebs.de))

Prof. Dr. Jonas Hahn ([jonas.hahn@irebs.de](mailto:jonas.hahn@irebs.de))

### Bitte unterstützen Sie unsere Arbeit!

Die Professionalisierung der Immobilienbranche in Afrika leistet auch im bezahlbaren Wohnen ihren Beitrag: fähige Stadtplaner, Baugenehmigungsbehörden und kompetente Projektentwickler müssen sich zusammenschließen, um die Herausforderungen des Kontinents vor Ort zu lösen. Auch im Bereich Immobilieninvestition und –finanzierung sind echte Fachleute knapp. Bei der Ausbildung dieser Gruppen leisten afrikanische Universitäten eine gute Arbeit. Allein: die Studiengebühren sind häufig zu hoch, so dass ein Studium nur für bereits gut situierte Klassen erreichbar wird. Hier springt unsere Stiftung ein und stellt Mittel zur Verfügung, wenn es nicht am Talent, sondern an den Finanzen zu scheitern droht.

Informieren Sie sich über alle unsere Förderprogramme und Angebote unter [www.afrr.org](http://www.afrr.org)

### Wir danken herzlich für Ihre Spenden an die

IREBS Foundation for African Real Estate Research

IBAN: DE19500502010200435167

bei der Frankfurter Sparkasse.

Als gemeinnützige Stiftung privaten Rechts stellen wir Ihnen für Zuwendungen ab 200 Euro gerne eine Spendenquittung aus. Mit einem jährlichen Spender -Newsletter halten wir Sie natürlich auch auf dem Laufenden!



## Personalien

Den jährlich von der **pbb** ausgelobten Innovationspreis „**Immobilienkopf des Ruhrgebietes**“ erhielten auf der von **Stony Real Estate** veranstalteten **meet@ruhr 2023** in Bochum **Sandra Altmann**, Leiterin Unternehmensentwicklung und Zentrale Services der städtischen **GEBAG Duisburg**, sowie **Tim Sassen**, Gründer und CEO der auf Revitalisierungen spezialisierten **Greyfield Group** Essen.

**Jens Platt** ist neuer Leiter Transaktionsmanagement in der **Aurelis** Region West mit Sitz in Duisburg. Zuletzt war der Bauingenieur und Immobilienökonom als Leiter Akquisition bei **Revitalis Real Estate** in Hamburg tätig.

## ELEMENTARE KOMPLEXITÄT – AFRIKANISCHE EINDRÜCKE VON DER BIENNALE FÜR ARCHITEKTUR 2023

*Die diesjährige 18. Biennale für Architektur in Venedig wurde von einer Architektin mit afrikanischen Wurzeln kuratiert. Die in Schottland geborene Lesley Naa Norle Lokko, OBE, ghanaische Architektin, Hochschullehrerin und Romanautorin, machte erstmals Afrikanisches zum dominierenden Thema einer Biennale.*

Unter dem Motto „The Laboratory of the Future“ stellte **Lesley Lokko** in dem allgemeinen Teil der Präsentation erstmals Afrika und die afrikanische Diaspora u.a. in den USA in das Zentrum der Aufmerksamkeit. Architekten und Architektinnen – die Jüngste, die sie zur Teilnahme aufforderte, ist erst 24 Jahre alt – versteht Lokko als „Tätige“, als „Agents of Change“ und dieser Wandel vollziehe sich längst, täglich, überall, besonders aber in Afrika, weil dort viele der aktuellen Krisen und Herausforderungen besonders akut sind. Hier könnten sich also Lösungen finden lassen. Dabei fragt sie sich und alle Beteiligten - das Ausstellungspublikum eingeschlossen - wie das, was in Venedig für die Ausstellungsdauer präsentiert wird, mit dem was andere sagen und denken interagieren kann, sodass daraus keine einzelne Geschichte wird, sondern ein ganzes Kaleidoskop aus Ideen, Zusam-



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?**

Treffen Sie uns auf der  
Expo Real am Stand C1.222.

**AURELIS.DE**



KLAR &  
TRANSPARENT



VERLÄSSLICH &  
FINANZSTARK



PERSÖNLICH &  
BERATEND





## Bochum

Auf dem alten Zechengelände „Werner Hellweg 433“ realisiert **Harpen** auf rd. 13.000 qm Grundstück eine Logistikimmobilie. Die rd. 5.000 qm Hallen- und rd. 900 qm Büro- und Sozialflächen wurden kurz vor Fertigstellung an die **Schrauben und Draht Union SDU** vermietet werden.

## Dortmund

Die **Harpen Unternehmensgruppe** hat die Light-Industrial- und Büroimmobilie mit insgesamt rd. 12.100 qm Mietfläche Hannoverschen Straße 2A in Wolfsburg an den französischen Fonds **SCPI Eurovalys** veräußert. **Advenis** hat den Fonds beraten. Die 2004 von Harpen übernommene Liegenschaft ist langfristig vermietet. Die Transaktion wurde von **Avison Young** vermittelt. Rechtlich und technisch beraten **Norton Rose Fulbright** und **Bavaria PS**.

**thyssenkrupp nucera** hat weitere rd. 2.400 qm Bürofläche im Bauteil 1 des SKOffice angemietet und erhöhte damit die Fläche der künftigen Unternehmenszentrale auf insgesamt 11.300 qm. Im Bauteil 1 des Entwicklers **Harpen** stehen nur noch rd. 3.700 qm zur Verfügung. **Cubion** ist für den Vermieter beratend tätig.

**Brockhoff** vermittelt einen Mietvertrag über rd. 1.250 qm Lagerhalle mit Büro Alte Straße 65 an **andrä – Musik, Filme, Games** für die erweiterte Lagerung von CDs, DVDs, Blu-rays, LPs und Games.

Die **CUBION Immobilien** vermittelte zwei Mietverträge Germaniastraße 53 über zusammen rd. 440 qm an die **Evi-tas Servicegesellschaft für Senioren und Behinderte mbH** sowie an die **Neumann Consulting GmbH**. Das Objekt im Besitz eines im Ruhrgebiet ansässigen Vereins ist damit voll vermietet.

menhängen, Meinungen und Ansprüchen, die auf die Anforderungen der Zeit antworten.

**Francis Kéré** mit Büros in Berlin und Ouagadougou, **Burkina Faso**, einer der wenigen afrikanischen Stararchitekten, überschreibt seinen Beitrag so: „Wir gestalten eine Vision und keine Retrospektive“. Mit

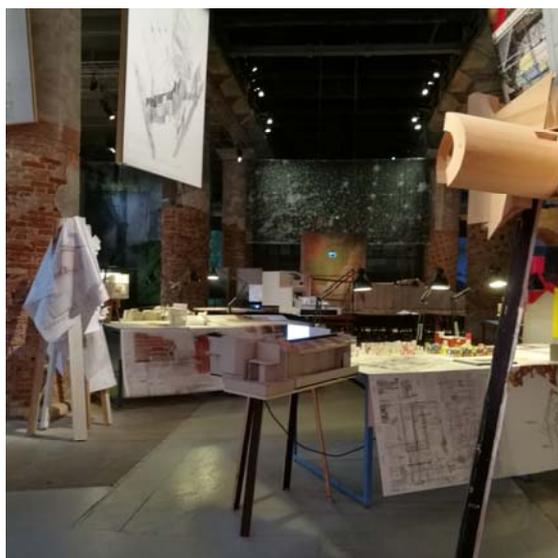
„Counteract“ zeigt er einen Gegenentwurf zu dem weltweit üblichen Bauen in Beton, Stahl und Glas, das übermäßig Ressourcen verbraucht: der Pavillon aus

Lehmziegeln mit gerundeten Wänden und Lichtöffnungen in der Decke rückt beispielhaft angestammtes Wissen und technisches Können ins Bewusstsein, das nach den Bedürfnissen der Menschen fragt und das eigene Optionen für heutige Architektur bieten könnte anstelle von „copy and paste“. Kritisch gegenüber den

Erscheinungsformen der Moderne und insofern verstörend wirken die eigenwilligen Netze, die **Serge Attukwei Clottey**, ansässig in Accra in Ghana, aus Plastikschnipseln von Ölkünstlern geknüpft und über das Wasser der Lagune zwischen die freistehenden Arkadenreihen des Arsenalen gehängt hat – „Time and Space“ werden hier vielschichtig ästhetisiert und deshalb umso subversiver zusammen gepackt wie auch bei **Thandi Loewenson**, gebürtig aus Harare in Zimbabwe, die in London lebt und arbeitet. Mit eigener Po-

esie fesseln in der Ausstellungshalle ihre Graphitzzeichnungen. Aber Graphit ist hier künstlerisches Ausdrucksmittel und Stoff zugleich, denn aus den afrikanischen Graphitvorkommen werden die Seltenen Erden gewonnen, nach der die Welt für ihre Digitalisierung lechzt – und damit neuerliche Ausbeutung provoziert: Land und die Selbstbestimmung über Grund und Boden in einer nicht endenden Befreiungsbewegung sind das Kernthema in „The Uhuru Catalogues“.

Aus einem „Labor“ sind klare Antworten auf die Fragen der Zukunft nicht ad hoc zu erwarten. Ein Großteil der Beiträge im zentralen Pavillon des Ausstellungsgeländes und in den weiten Hallen der ehemaligen Schiffswerft des Arsenalen zeigt sich denn auch kaleidoskopartig verwirrend, wo alles vertreten ist vom Algorithmus über virtuelle Konzepte und Materialeexperimente bis zu 1:1 Modellräumen. Ein



Blick in die Ausstellungshalle des Arsenalen



Serge Attukwei Clottey, Time and Space



## Düsseldorf

Der Anbieter von Co-Working-Spaces **Collection Business Centers** mietete 2.500 qm Fläche im "Le Coeur" Königssallee 37 von **Hines** für seinen dritten Düsseldorfer Standort. Hines hat das ehemalige **Commerzbank**-Gebäude Ende 2020 in einem Joint-Venture mit einem deutschen Versorgungswerk erworben, um es als Alt- und Neubau mit rd. 47.000 qm Büro- und Einzelhandelsflächen zu revitalisieren. Rechtlich beriet die **Kanzlei Rotthege** den Vermieter, **Anteon** beriet den Mieter. Den Umbau betreuen die Architekturbüros **Pickard Chilton** und **RKW Architektur+**.

solcher Modellraum wurde zum wohl meist fotografierten inoffiziellen Erkennungszeichen dieser Biennale, „Kwaæ“ des anderen international bekannten Afrikaners **David Adjaye**. Kwaæ bedeutet „Wald“ auf Twi, der Hauptsprache Ghanas, und besteht aus lauter schräg angesägten Vierkanthölzern. Sie sind versetzt übereinandergeschichtet mit Lücken dazwischen. Von außen gesehen bilden sie ein trianguläres Prisma um eine innere ovale Ausbuchtung. Das Faszinierende sind die je nach Blickwinkel wechselnden Formen, ob Pyramide, Satteldach oder Ovoid als Paradigma der Vielfältigkeit von Ansichten zu ein- und derselben Sache, zugleich aber ist Kwaæ ein Paradebeispiel für den Reichtum an Komplexität, der aus dem Elementarsten eines Holzbalkens gewonnen werden kann. Das Innere bietet einen vor südlicher Sonne und dem Leben draußen geschützten Raum für Meditation oder Diskussion, der dennoch Teilhabe



David Adjaye: Kwaæ



## FLÄCHEN ENTWICKELN, ZUKUNFT GESTALTEN.

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

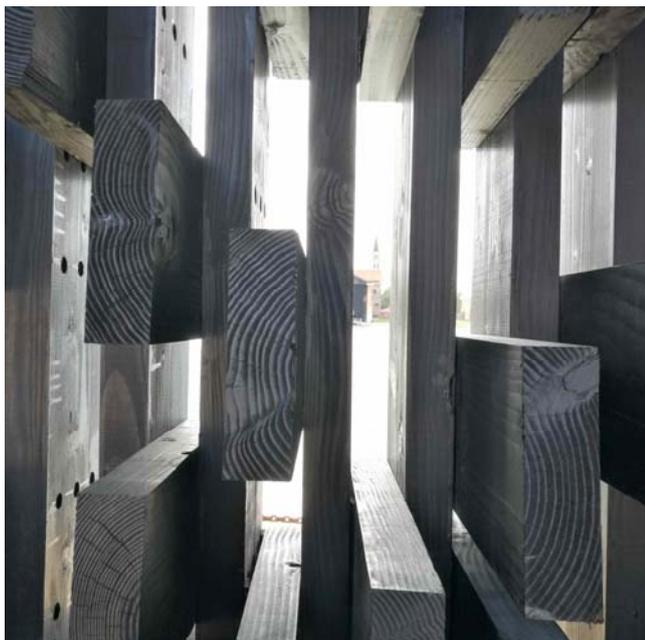
- **Flächenentwicklung** – aus industriellen Brachen werden begehrte Standorte für Wohnen, Büros, Industrie oder Gewerbe.
- **Bodenmanagement** – wir entsorgen oder beschaffen den Rohstoff Boden.
- **Ökologischer Ausgleich** – über unsere Tochter, die Landschaftsagentur Plus, bieten wir Ausgleichs- und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

Foto: Thomas Stachelhaus, © RAG Montan Immobilien

Vorbildliche Revitalisierung: In Oer-Erkenschwick entwickelte die RAG Montan Immobilien auf dem ehemaligen Bergwerksareal Ewald-Fortsetzung das **Calluna Quartier** als familienfreundliches Wohnquartier.



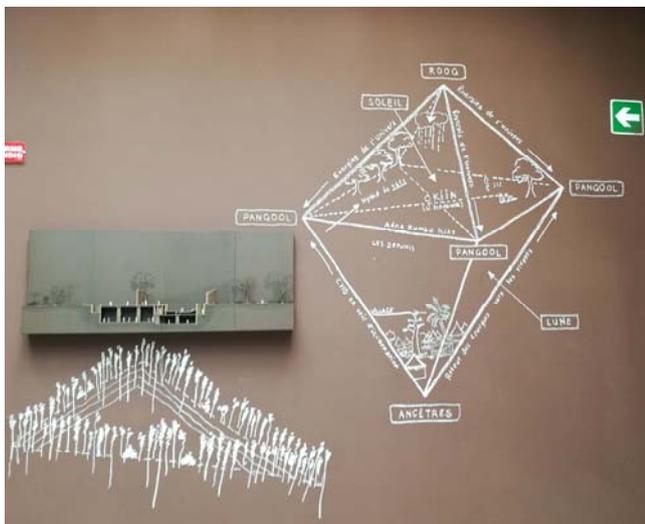
**RAG Montan Immobilien GmbH**  
Im Welterbe 1-8 · 45141 Essen  
[www.rag-montan-immobilien.de](http://www.rag-montan-immobilien.de)



David Adjaye: Kwaee

erlaubt, akustisch und optisch - wie hier an der Kaispitze am Arsenal auf die Kirchtürme Venedigs.

Eine andere Pyramide, konzipiert von der gebürtigen Nigerianerin **Miriam Issoufou** und ihres **Atelier Masōmi** aus Oslo, ist sowohl ein spirituelles Diagramm als auch ein Baummodell und will als „Prozess“ verstanden werden, so der

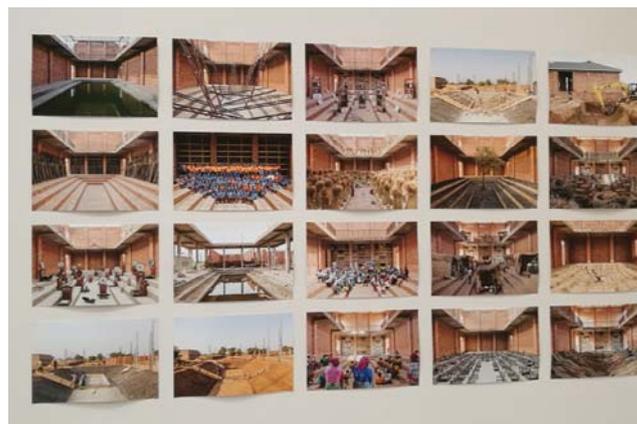


Miriam Issoufou und Atelier Masōmi: Process

Titel. Die Pyramide definiert sich aus dem Ort zwischen Wald und Dorf, dem Klima und der Energie des Universums, der Umgebung und den Menschen, ebenso aber aus den Mythen, den Verstorbenen und Ahnen, die ihre Energien an die Lebenden zurückgeben. Sie verbindet Unter- und Oberirdisches und ist verschachtelt strukturiert mit Gängen und Kammern, offenen Räumen und winzigen Zellen –

je nachdem. Sie spiegelt damit ein Verständnis von Raumkonstitution, das nur sehr entfernt an unser „form follows function“ erinnert. Eine Architektur der Zukunft, so scheint es, muss weit über unsere geist- und seelenlos pragmatische Art und Weise des Bauens hinausgehen.

Multifunktional und ebenso archaisch der architektonische Rahmen für das Museum of Symbiosis von **Natsai Audrey Chiaza** aus Zimbabwe und ihren „Faber Futures“, zu verstehen als die künftigen Macher – nach all‘



Natsai Audrey Chiaza: Museum of Symbiosis

den Generationen zuvor, die ihre Dinge und Ideen hinterlassen haben. Der Kastenraum mit ansteigenden Reihen wie in einem Theater oder dem britischen Parlament kann alles aufnehmen, Menschen, Dinge, Relikte, Aktionen, in einer utopischen Symbiose.

**Guillaume Koffi** und **Issa Diabaté** aus Abidjan, Elfenbeinküste, werden konkreter mit einer Fallstudie für das Dorf Ebrah östlich von Abidjan. Konkret in mehrfacher



Koffi & Diabaté: Ebrah

Hinsicht, denn sie betrachten parallel den Aufbau ihres Architekturbüros mit inzwischen 70 Beschäftigten – in ei-



## Düsseldorf

**Uwe Repegather**, Gründer und Geschäftsführer des Projektentwicklers **Centrum**, ist persönlich insolvent. Der Düsseldorfer Rechtsanwalt **Peter Minuth** ist zum vorläufigen Insolvenzverwalter bestellt. Betroffen seien sechs seiner Projektgesellschaften.

Die zu der Schweizer **COFRA Holding** gehörende **Sunrock Gruppe** mit Hauptsitz in Amsterdam hat für ihre deutsche Vertriebszentrale rd. 325 qm im "Wilhelm-Marx-Haus", Heinrich-Heine-Allee 53, über **Aengevelt** angemietet. Vermieter ist die zu **Deka** gehörende **WestInvest GmbH**, die von **imovo GmbH** beraten wurde.

Der Makler **Imovo** hat beim Amtsgericht Düsseldorf die Eröffnung des Insolvenzverfahrens beantragt. Zum vorläufigen Insolvenzverwalter wurde Rechtsanwalt **Gregor Bräuer** von der Kanzlei **HWW** bestellt. Imovo war 2015 von **Knud Schaaf** als Management-Buy-out der Düsseldorfer Vermietungsabteilung von **Catella Property** gegründet worden, die Schaaf zuvor geleitet hatte.

Für das **Pandion**-Projekt "Officehome Rise" in Unterbilk Völklinger Straße 2 haben die **LBBW** und die **pbb** die Senior-Finanzierung über 200 Mio. Euro bereitgestellt. **Bryan Cave Leighton Paisner** beriet die beiden Banken. Zugleich hat Pandion projektbezogen Schuldverschreibungen im Nachrang begeben, die von einer von **Collineo** gemanagten Gesellschaft gezeichnet worden sind. Von den rd. 36.000 qm Mietfläche hat **EY** rd. 14.500 qm ab Mai 2025 angemietet.

**Tecklenburg** hat rd. 1.100 qm Grundstück in der Kaiser-Friedrich-Straße 23 in Benrath von der **Düsseldorfer Rheinlandbau** erworben für neuen hochwertigen Wohnungsbau. **Anteon** beriet den Verkäufer.

nem Land von 27 Mio. Einwohnern ohne international anerkannte Architekturhochschule und nur 200 eingetragenen Architekten und Architektinnen – und die Konzeption des Dorfes. Beide konstituieren sich aus einer Zelle heraus und wachsen netzartig in Radien mit Verdichtungsräumen und Brückenverbindungen. Aus deutscher Sicht ist das nicht weit entfernt von Reformkonzepten der Zwischen- und Nachkriegszeit, die jedoch hierzulande der Realität des Wachstumsdrucks selten stand hielten. Ebrah könnte es ähnlich ergehen.

**Leslie Lokko, David Kéré, Koffi und Diabaté** und viele andere sind sich darin einig, dass ein „Labor für die Zukunft“ in Afrika dringend qualifizierte Bildung und Ausbildung in den Ländern selbst braucht. All die afrikanischen Teilnehmer dieser Biennale, betont Lokko, haben nicht in Afrika studiert. Wie kann Afrika sich selbst wieder zum Vorbild werden? Dabei gab es mal punktuell Ansätze für eine afrikanische Moderne, auf denen aufgebaut werden könnte. Ein Beispiel der „Tropische Modernismus“, den das britische Architektenpaar **Maxwell Fry** und **Jane Drew** seit den 1940er Jahren entwickelten und ab 1953 in eine der Universität von Kumasi in Ghana angegliederte Architekturakademie einbrachten. Der damalige Ansatz, die architektonischen Reformideen der Moderne dem Klima und den Vorstellungen in den Sub-Sahara-Ländern anzupassen und mit dortigen Planern auf Augenhöhe zusammen zu arbeiten, trug damals Früchte, versiegte aber seither. Das Londoner Viktoria and Albert Museum plant 2024 zu dem Thema eine Sonderausstellung und zeigt jetzt in Venedig einen kleinen Ausschnitt daraus. Allein: dieser Rückblick kann unter heutigen Auspizien nicht Vorbild und Ausblick sein. □

Alle Fotos Gudrun Escher

## STANDORTENTWICKLUNG NACH INTERNATIONALEN MASSSTÄBEN: LA BAIE DES ROIS IN GABUN

*Die Auszeichnung mit einem MIPIM Award 2023 als bestes Megaprojekt für das nachhaltige Konzept des Entwicklungsprojektes gibt Anlass für Fragen an Emmanuel Edane, CEO der staatlichen Entwicklungsgesellschaft FMCT (Fassade Maritime du Champ Triomphale) unter dem Dach des Gabunesischen Fonds für strategische Investitionen und Wohnen FGIS. →*



Visualisierung La Baie des Rois; Freigabe: FMCT



Die Bucht der Könige, „La Baie des Rois“, ist der zentrale Küstenstreifen vor Libreville, der Hauptstadt der ehemaligen französischen Kolonie Gabun, wo aus dem einstigen Fischerdorf der Mpongwé seit der Ankunft portugiesischer Händler im 16. Jahrhundert ein Handels- und später auch Militärhafen entstand. Die Nähe zu den beiden Nationalparks Akanda und Pongara prädestiniert heute das Gelände für eine Neuentwicklung, die die in mythische Zeiten zurückreichende Vergangenheit mit der Zukunft unter der Maßgabe international anerkannter ökologischer Standards verbindet.

**Frage: Welche Folgen hatte die Auszeichnung des Entwicklungsprojektes „La Baie des Rois“ bei Libreville mit einem MIPIM Award 2023?**

**Emmanuel Edane.** Anfang 2023 hat eine Jury bestehend aus internationalen Experten der Immobilienwirtschaft gemäß der Kriterien ESG (Umwelt, Soziales und Governance) die Meeresfront des „Champ Triomphal“ und damit das Entwicklungsgebiet „La Baie des Rois“ als bestes Mega Projekt mit einem MIPIM Award ausgezeichnet. In dieser Kategorie konnte sich La Baie des Rois unter anderen innovativen Projekten behaupten wegen der für Afrika zukunftsweisenden

Ausrichtung auf Umwelt und Nachhaltigkeit. Tatsächlich orientiert sich das Gesamtprojekt an dem Image von Gabun als einem grünen Land, das zu 88 % von Wald bedeckt ist. In dem Projekt kumulieren verschiedene Umweltaspekte zu einem ambitionierten Ökosystem, das das Modell der „15-Minuten-Stadt“ mit einer das Bioklima berücksichtigenden Architektur verbindet, die Anpflanzung von 3.000 Bäumen mit inklusiver Ausrüstung.

Der MIPIM Award bietet für La Baie des Rois eine bemerkenswerte Plattform, um das Projekt voranzutreiben zugleich mit der Vorbildfunktion hinsichtlich der Umweltpolitik des Landes Gabun. Diese Anerkennung erlaubt es nicht nur, sich im weltweiten Maßstab zu positionieren, sondern würdigt die Arbeit eines ganzen Kollektivs und weckt vielversprechende wirtschaftliche Aussichten.

**Frage: Welche Bebauung ist für das Entwicklungsgebiet vorgesehen?**

**Emmanuel Edane.** Mit seiner Lage direkt am Meer soll La Baie des Rois das Vorbild eines Ökoquartiers für die



Projektgebiet La Baie des Rois, Libreville. Quelle FMCT



## Düsseldorf

**BS & K** hat das Multi-Tenant-Objekt Luisenstraße 9 mit ca. 1.120 qm Gesamtmietfläche erworben. Mietern sind u.a. **SMC SteinMart** und **Vestimm**. **Savills** hat die Transaktion vermittelt.

## Duisburg

**Nyoo Real Estate**, Tochter von **Instone**, hat die Wohnanlage „DUI 76“ in Buchholz nach Fertigstellung an die dänische Pensionskasse **PFA** übergeben. Der Erwerb durch **Domicil Real Estate AG** erfolgte bereits 2021. Das Objekt mit Effizienzhausstandard-55 erhielt eine DGNB-Vorzertifizierung in Platin.

## Essen

Das Textilunternehmen **Framode** mietet für das neue Secondhand-Konzept **Kilo Shop** rd. 160 qm Kettwiger Straße 22. **JLL** vermittelte den Untermietvertrag von **Pletzsch Deiter Juweliers**.

## 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.*

Region werden durch die Nutzung nachhaltiger Mobilität, natürlicher Rohstoffe wie Holz, den Umgang mit Wasser in Kreisläufen und die Stärkung der lokalen Wirtschaft. Nachhaltige Gebäude sind Teil des Konzeptes gemäß der Ansprüche des Umweltzertifikats EDGE (Excellence in Design for Greater Efficiency). Darüber hinaus gelten die Kriterien für Nachhaltigkeit der UNO.

Hinsichtlich der Funktionen ist es als Gebiet für Mischnutzungen konzipiert mit Einzelhandelsflächen, Hotellerie und Freizeiteinrichtungen, alle unter Beachtung der ökologischen Aspekte. Insgesamt sind über 360.000 qm Baufläche vorgesehen:

- 42.000 qm Wohnungen
- 78.000 qm für Handel und Gewerbe
- eine Mall mit 45.000 qm
- 205.000 qm Bürofläche
- Eine Hotelzone mit 20.000 qm plus Konferenzzentrum
- 220.000 qm öffentliche Freifläche
- Kultureinrichtungen, ein Gesundheitszentrum und eine Busstation

### Frage: Wer sind die Investoren?

**Emmanuel Edane**. Unter denjenigen die investieren ist eine große Bandbreite zu beobachten. Insbesondere treten private Investoren aus dem Bankbereich auf, Versicherungen, Entwickler von Immobilienprojekten, aber auch Investmentfonds wie der **FGIS** oder **Kasada Capital Management**, um nur einige zu nennen.

### Frage: Wie weit ist das Projekt vorangekommen?

**Emmanuel Edane**. Seit 2015 arbeitet die **FMCT** in einer ersten Phase an Konzepten zur tiefgreifenden Umgestaltung der Hauptstadt von Gabun in eine nachhaltige, dynamische und weltoffene Stadt. Für die 40 ha Fläche des Küstenstreifens La Baie des Rois sind drei Phasen zu unterscheiden: Geländeaufschüttung und Befestigung am Ufer, die Erschließung des Terrains und die Immobilienent-



Freigabe: FMCT



wicklung. Die ersten beiden sind von der FMCT übernommen worden, die dritte haben vor allem die privatwirtschaftlichen Investoren zu verantworten, wenn sie ihre Parzellen ankaufen. Derzeit sind zwölf Baustellen im Gange, darunter ein Klärwerk für Brauchwasser und drei Bürogebäude, eines davon für den Gabunesischen Fonds für strategische Investitionen und Wohnen FGIS, dazu eine Marina und weitere maritime Arbeiten. Daran beteiligt sind etwa 30 einheimische kleine und mittlere Unternehmen.

Seit Mai 2023 hat La Baie des Rois den Status einer bevorzugten Entwicklungszone als „Zone d'Investissement Spéciale (ZIS)“ erhalten.

[Original französisch, Übersetzung Gudrun Escher, die auch das Interview führte] □

## WEITERE NACHRICHTEN

**Essen:** **Anteon Immobilien** vermittelte einen Mietvertrag über 540 qm Bürofläche im Bürohaus Sky 82 Huyssenallee 82-88 an ein Unternehmen aus der Pharma- und Forschungsbranche. Vermieter ist die **BS Grundbesitz Essen**.

**Essen:** Der Logistiker **d-log** hat in Borbeck Schacht Neu-Cöln 14 rd. 13.600 qm Hallen- und 900 qm Bürofläche angemietet, um seine innerstädtischen Standorte zu bündeln. Die Immobilie gehört einem Münchner Projektentwickler und Bestandshalter. **Ruhr Real** hat den Abschluss vermittelt.

**Essen:** Die Essener **Buteo Gruppe** hat das leerstehende Stüsselhaus Wehmenkamp 1 in Rütterscheid mit 3.500 qm Fläche zwecks Neupositionierung erworben. Dabei übernimmt die Hotelkette **JustStay** die Räume des früheren **Hotel Jung** mit rd. 40 Zimmern. Der Vertrag mit JustStay wurde von **Brockhoff** vermittelt.

**Essen:** **SPIE** hat über die Vermittlung von **Brockhoff** eine Büro- und Hallenkombination mit einer Gesamtfläche von 1.300 qm im Teilungsweg 29 langfristig angemietet. Die **Rottbeck Grundstücksverwaltung GmbH & Co. KG** ist Eigentümer des Objekts.

**Essen:** Vermittelt durch **Brockhoff** und **ITRA Global**, einem Kooperationspartner in Warschau, hat „**RWE Renewables Poland spolka z ograniczona odpowiedzialnoscia**“ rd 1.500 qm Bürofläche in der 22. Etage des „Warsaw Unit“ angemietet, einem Projekt des belgischen Entwicklers **Ghelamco**. Es bietet auf 45 Etagen rd. 57.000 qm Mietfläche.

**Savills Investment Management** hat einen Gewerbepark im Hafen mit rd. 15.500 qm Gesamtfläche als erstes Objekt für den "**Savills IM European Urban Logistics & Industrial Fund**" erworben. Der 2022 fertig gestellte Businesspark ist vollständig an acht Unternehmen vermietet. Verkäufer ist ein Joint Venture der **Adolf Weber Grundbesitz- und Projektgesellschaft**. Den Käufer berieten die **Kanzlei Noerr, PWC, Drees & Sommer** und **JLL**.

**Gelsenkirchen:** **Vivawest** hat eine Teilfläche von 5.270 qm des Wohnbauprojektes "Zooblick" in Krefeld von der **Bema-Gruppe** übernommen incl. der baugenehmigten Planungen für drei Mehrfamilienhäuser mit 58 Ein- bis Vier-Zimmer-Wohnungen. Den Verkauf begleitete **Linked Immobilien** aus Essen.

**Hamm:** **Quadoro Investment GmbH** für den offenen Spezialfonds **Quadoro Social Infrastructure** ein Bürogebäude Baujahr 1914 erworben, das 1964 erweitert und 2021 komplett saniert wurde. Die 5.000 qm Mietfläche sind vollständig an das **Landesamt für Finanzen NRW** vermietet.

**Mülheim a.d. Ruhr:** Das Anlagenbauer **Menerga** ist auf der Alexanderstraße in Heißen von der Hausnummer 69 in die Nummer 38 mit nur noch 1.450 qm Bürofläche umgezogen. **Ruhr Real** vermittelte den Abschluss.

**Mülheim a.d. Ruhr:** **Signal Capital Partners** und die **Eurofund Group** wollen rd. 180 Mio. Euro in die Sanierung und Neuausrichtung des im Juli 2023 erworbenen Rhein-Ruhr Zentrums investieren. Neu geplant ist ein Hotel und das **CinemaxX**-Kino hat seinen Mietvertrag um 15 Jahre verlängert. Die Umbauarbeiten sollen drei Jahre dauern. Das Centermanagement bleibt bei **ECE**.

**Neukirchen-Vluyn:** **Mileway** entwickelt auf rd. 129.000 qm Gesamtfläche den Gewerbepark Niederrhein mit insgesamt rd. 47.000 qm Fläche. Für die ersten beiden Bauabschnitte liegen die Baugenehmigungen vor. Der Multiuser Park Am Hoschenhof 5 strebt eine DGNB-Gold-Zertifizierung an und wird u.a. mit PV auf den Dachflächen ausgestattet. **BNPPRE** berät den Entwickler.

**Oberhausen:** Im Fachmarktzentrum Sterkrader Tor hat **Kaufland** auf etwa 5.400 qm Fläche eröffnet. Die **Hahn Gruppe** als Eigentümerin hatte bereits 2022 den Anschlussmietvertrag für die bisherigen **Edeka**-Flächen abgeschlossen. Weitere Mietern sind u.a. **ALDI, dm, C&A** und die **Stadtsparkasse Oberhausen**.