

Sehr geehrte Damen und Herren,

„Quo vadis, Immobilienbranche? Zweifelsfrei eine der Fragen, auf die die Besucher der diesjährigen **EXPO REAL** Antworten suchten – und auch fanden“, so ließ die Münchner Messegesellschaft nach Ende der Immobilienmesse wissen. Damit wäre ja dann alles klar - oder etwa nicht? Die Messegesellschaft jedenfalls schien keine Kosten und Mühen gescheut zu haben, es den Teilnehmern und Teilnehmerinnen (immer noch in der Minderzahl, auf Fotos dominiert wie eh und je das Anzugschwarz) so gemütlich wie möglich zu machen und kaschierte nicht vermietete Hallenflächen mit Lounges, die nur selten gesponsert waren, sowie mehreren zusätzlichen Wohlfühlloasen im „Garden Café“, dem „Restaurant Rialto“, der „Howard Hughes Bar“ (ein opiate- und sexsüchtiger Kriegsprofiteur - war das als Abschreckung oder Vorbild gemeint?), oder der „Buddha Bar“ (also bitte, in welcher Bar hat jemals ein verzweifelter Projektentwickler, dessen Kreditlinie gerade geplatzt ist, statt einem doppelten Cognac Buddha gesucht, den Gott der Ausgeglichenheit?). Weil man dort aber selbst bezahlen musste statt der kostenfreien Versorgung an den Ständen, waren eigentlich nur die Würstchenbuden draußen in der Sonne gut besucht. Das nächste Mal sollte die Messegesellschaft die Müllmengen kommunizieren, aufgeschlüsselt nach Papier- und Verpackungsmüll sowie Essensresten und bei der Anmeldung abfragen, wie man anzureisen gedenkt, Flugzeug? Bahn? Auto? CO₂-Berwertung? Die Biennale Venedig tut das inzwischen! Die schiere Quantität (von Ausstellern und Besuchern) als Gradmesser für Erfolg ist Denke von gestern, jetzt ist Qualität Trumpf – oder sollte es zumindest sein.

Aber was heißt das im Spektrum der Immobilienwirtschaft? Alles neu bauen auf DGNB-Platin-Standard und ESG-konform, um schon in wenigen Jahren in den großen Topf der Stranded Assets zurückzufallen wenn neue Parameter verordnet werden? Oder Wege aus dem Hamsterrad suchen und dennoch die große Aufgabe nicht aus dem Blick verlieren, nämlich die Erde und ihre Ressourcen nicht länger über Gebühr zu belasten? Antworten, zumindest probeweise, gibt es in neuen Allianzen von Immobilien mit Energieproduktion oder dem Weiterdenken in Quartierszusammenhängen. Aus der Politik sind bereits die ersten leiseren Töne zu vernehmen, die von Maximalforderungen in der Gebäudeausrüstung abrücken und für einfachen Wohnungsbau plädieren – vorgefertigt und standardisiert als Plattenbau 2.0? Zusätzlich zum Neubau den gesamten Gebäudebestand aufzurüsten

selbst in gemäßigerer Form ist nicht finanzierbar (vgl. Kommentar von **Alcay Kamis, EBZ**, zum GEG in dieser Ausgabe) und würde de facto eine gigantische Stadtzerstörung bedeuten. Das **Institut Arbeit und Technik** fordert dagegen in seinem jüngsten Forschungsbericht nicht nur eine „Bauwende“ samt Stoffkreisläufen, sondern eine „Gebäudenutzungswende“, d.h. „weniger zu bauen und weniger Wohn- und Arbeitsraum in Anspruch zu nehmen“. Dies werde neue Möglichkeitsräume für produktive Nachnutzungen schaffen. **Daniel Fuhrhop**, der bereits vor Jahren mit dem Aufruf „Hört auf zu bauen“ die Frage auf die Spitze trieb, rechnet in seiner jüngsten Publikation vor, dass der Wohnungsneubau eines Jahres mit bislang etwa 300.000 Wohnungen dem Klima in seinem Lebenszyklus mit bis zu 74 Mio. t CO₂-Äquivalent beinahe genauso schade wie der jährliche Betrieb sämtlicher 43 Mio. Altbauwohnungen mit momentan 80 Mio. t CO₂-eq. Seine Lösung einer Bewirtschaftung des „unsichtbaren“ weil ungenutzten Wohnraums scheint mir allerdings kein gangbarer Weg zu sein, das hat selbst in Diktaturen noch nie funktioniert. Dagegen lohnt es sich, die Gesamtbilanz zu bewerten und ein konsistentes Handeln daraus abzuleiten, wie dies derzeit in Ruhrort bei dem Modellprojekt Urban Zero geschieht (vgl. Projekt des Monats). Die Blickrichtung zu ändern öffnet vielfältige Perspektiven. So machte **Avison Young** bereits im Sommer auf die volkswirtschaftlichen Folgen der Trockenheit mit u.a. viel zu niedrigen Wasserständen in den Flüssen und dadurch behinderten Transportwegen (sogar für Flusskreuzfahrten!) aufmerksam, schloss aber auch, dass alleine der Wunsch nach Schutz vor Klimarisiken den Weg für weitreichende Initiativen in den Unternehmen ebnen werde und **Colliers** fordert die Monetarisierung der Ökosystemleistung des Waldes in den Bereichen CO₂, Wasser und Biodiversität, was Waldflächen nicht nur emotional aufwerten und eine nachhaltige Aufforstung wirtschaftlich tragfähig machen würde. Zwangsläufig wird sich in den nächsten Jahren einiges bewegen müssen, denn ob der Zyklus 2025 oder 2027 oder noch später „wieder anspringt“, ein Zurück auf den Status der vergangenen Boomjahre wird es nicht geben.

n.b. Der denkbar größte Beitrag zum Klimaschutz wäre der weltweite Verzicht auf Krieg.

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



Editorial	1
Gute Vorsätze - aufgelesen auf der Expo Real	5
Immobilienmärkte - Daten und Tendenzen in der Metropole Ruhr	7
Logistik kann mehr	12
Büromärkte Duisburg, Bochum und Hamm H1 2023	14

Impressum

Anzeigenpartner der heutigen Ausgabe:

Aurelis Real Estate
RAG Montan Immobilien

Fremdbeitrag

von **Dirk Leutbecher**, Stony Real Estate: Meet@Ruhr 2023 3

Kommentar

von **Prof. Dr. Alcay Kamis**, EBZ: Hilfreich oder Hemmnis - was bewirkt das neue Gesetz GEG 10

Projekte des Monats

Urban Zero Ruhrort 15

Interview

mit **Frank M. Lichtenheld**, Ruhrwert: Flächenentwicklung als Stadt- und Quartiersentwicklung 7

Bilanzen

Hamborner Reit AG	20
Trei Real Estate AG	20
Hochtief	20
Vonovia	20
LEG	21

rohmertmedien

tagesaktuell. kostenlos. informativ.

www.rohmert-medien.de



Personalien

Die Ruhrwert Immobilien und Beteiligungs GmbH hat **Frank M. Lichtenheld** als Joint-Venture-Partner für den neu gegründeten Bereich „Urban Estate Development“ gewonnen. Bisher war er Vorstand bei **Cubion Immobilien** in Mülheim an der Ruhr, die er seit der Gründung vor 15 Jahre begleitet. Der neue Geschäftsbereich startet mit Projekten in Dortmund, Herne und Oberhausen.



MEET@RUHR 2023

Ein Rückblick in Stichworten von **Dirk Leutbecher**, **STONY Real Estate Capital GmbH & Co. KG**

Intensiv war es, interessant war es, speziell war es. Denn nach einer langen Zeit immer neuer "Bestmarken" vom Immobilienmarkt, steht die Branche derzeit in schwerer See, wenn nicht bereits am Beginn eines Hurrikans. Doch auch das war ein Resümee der zwei Tage in Bochum: "Bange machen gilt nicht" und "Den Kopf in den Sand stecken" auch nicht.

Wer dachte, dass Staatssekretäre nur "Politsprech" können, kennt **Daniel Sieveke** nicht! Erfrischend offen war seine Analyse der derzeitigen Situation auf dem Immobilienmarkt. Inklusiv einiger Ideen, wie Problemstellungen tatsächlich angegangen werden können. Weiter so, wir sind gespannt und werden schauen, wie sich das "Bauministerium" in NRW weiter positioniert.

Klaus Leuchtmann brachte die "Statistik der MEET@RUHR" mit. "Die Arbeitsproduktivität lag im Baugewerbe 2021 um 4,2% unter dem Niveau von 1991"! Richtig gelesen, wir sprechen von MINUS 4,2%. Das muss sich dringend



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





Bochum

CUBION hat im Büropark Trimonte 207 qm Bürofläche an die **Mark Ingenieure GmbH** vermietet. Das 1998 entstandene Bürogebäude Wasserstraße 219 befindet sich zwischen den Gebäuden der **Knappschaft Bahn-See** sowie den beiden Gebäuden Trimonte 7 und 8, wo noch drei Leerstände bestehen.

Nach dem Verkauf der Liegenschaft an die Essener **BS Grundbesitz Unternehmensgruppe** hat die **Gantner Electronic GmbH** die 1.100 qm Büro- und 600 qm Hallenfläche in der Porschestraße 13 angemietet. Vermittelnd war erneut **CUBION** tätig.

Daikin Airconditioning Germany wird Alleinmieter des rd. 4.400 qm großen Gebäudes C des Projekts "Trium" neben der Jahrhunderthalle. Auf dem rd. 6.900 qm großen Grundstück realisiert ein **Joint Venture der CFI Konzepte für Immobilien** und **Rotterdam Bau** rd. 13.500 qm Büro- und Multifunktionsflächen. **Cubion** betreute die Standortsuche, **Görg** hat den Vermieter und **Osborne Clarke** den Mieter beraten.

Unweit des Stadions hat der **VfL Bochum** in der Karl-Lange-Straße 29 rd. 360 qm Bürofläche zusätzlich zur bestehenden Geschäftsstelle angemietet. Vermieter ist die **Deutsche Telekom AG**, **Anteon** war beratend tätig

Castrop-Rauxel

Red Property hat das 1,6 ha große Areal des früheren Marmeladenherstellers **Zentis** in Merklinde für sein Family Office erworben, um dort ab 2024 ein Logistikobjekt für die "letzte Meile" mit ca. 9.500 qm BGF zu bauen.

ändern. Die Frage ist nur, wer im Angesicht der Krise den Mut hat zu investieren anstatt wie in den letzten Jahren nur wieder weiter abzuwarten?

Von **Werner Rohmert** kam der umfassendste Zeiten-Vergleich: Den derzeitigen Zinsanstieg, hat es so in den letzten 5.000 Jahren noch nie gegeben! Vielleicht beeindruckt das ja den einen oder anderen in der Politik. Die aktuellen Zahlen vom Investmentmarkt oder den Baugenehmigungen scheinen dort offensichtlich munter ignoriert zu werden.

Dank **Andreas Schulten** kennen wir jetzt den Hintergrund des Stockholm-Bau-Syndroms. Die Immobilienkrise in Schweden in den 90er Jahren, konnte auch damals schon nicht mit einem Mietendeckel verhindert bzw. bekämpft werden. Den gar nicht trockenen Geschichtsvergleich empfehle ich allen Verantwortlichen in der Politik als Pflichtlektüre!

Wir freuen uns über zwei neue Immobilienköpfe der Metropole Ruhr. Mit **Sandra Altmann** und **Timm Sassen** wurden zwei Personen ausgezeichnet, die sicherlich auch in Zukunft noch weiter die Immobilien im Ruhrgebiet "bewegen" werden. Danke hier an **Michael Schmidt-Russnak**, **Deutsche Pfandbriefbank AG**, für die gelungene Laudatio.

Wie immer konnte ich nur einen Teil der Diskussionen in den Foren besuchen. Aber die Themen waren hoch aktuell. Ob Wohnen, Nachhaltigkeit und Digitalisierung (Dress & Sommer), öffentliche Immobilien (HOCHTIEF PPP Solution), Energie, Manage to ESG (Lankmarken) oder Urban Produktion (ecoParks) um nur einige zu nennen. Beim nächsten Mal bringe ich meinen digitalen Zwilling mit!

Vielen Dank für das rege Interesse und die Teilnahme an der MEET@RUHR 2023. Wir planen schon für 2024!

Ein bedenkenswertes Nachwort lieferte der IT-Spezialist **Christoph Naujoks** (SV Büro pbb GmbH): „Was materiell nicht gut ist wird immateriell nicht besser“ und „Vor KI erst NI (natürliche Intelligenz) nutzen!“ □



Großes Podium zum Thema Energie mit Dr. Andrea Hoppe, Wirtschaftsministerium NRW. Freigabe stony real estate



Castrop-Rauxel

Die **DORNIEDEN Gruppe** hat im derzeit neu entstehenden Wohngebiet „Beerenbruch Viertel“ im Stadtteil Ickern ein Musterhaus eröffnet. 46 Eigenheime sind dort bereits bezogen, weitere 173 Doppel- und Reihenhäuser der Bauträgermarke **VISTA Reihenhäuser** sind geplant.

Dortmund

thyssenkrupp nucera mit Hauptsitz Dortmund hat in Indien im Nordosten Mumbais als achten Standort ein neues Büro mit Engineering-Kompetenzcenter eröffnet und will im asiatischen Raum das Geschäft mit Energie- und Wasserstofftechnologie weiter ausbauen.

GUTE VORSÄTZE – AUFGELESEN AUF DER EXPO REAL

Stranded Assets, dieser Begriff sei zu endgültig und negativ besetzt. Positiv gewendet wird sich da einiges bewegen. In den Bewertungen seien pauschale Abschläge nicht sinnvoll. Wenn eine Sanierung bei 12 Euro erzielbarer Büromiete auf üblichen Standards nicht realisierbar sei, warum dann nicht low tech? Architektur und Technik bieten auch preiswertere, niederschwellige Lösungen, sogar ganz ohne Heizung. Vielleicht kommen keine glänzenden Zeiten für value add-Projekte, **„aber wir sind es der Erde schuldig!“**

DIUT – Deutsches Institut für Urbane Transformation, Anfang 2023 aus der Taufe gehoben von einigen Ruhrstädten und Wohnungsunternehmen, erhielt nicht das ganz große, aber immerhin ein Podium in einem der Konferenzräume der 1. Etage. Umso ambitionierter das Ziel einer **„Transformation in der Immobilienwirtschaft“**:

- Investitionen vervielfachen – in Bestand und Neubau
- Neue Qualitäten schaffen: Urbanität 2030+
- Multidimensional planen und handeln: Gebäude als Erfüllungsort für Leben, Arbeiten, Wohlfühlen, Versorgung
- Qualitätsentwicklung als tragende Strategie
- Neue Unternehmensformen: Assets vs. Services

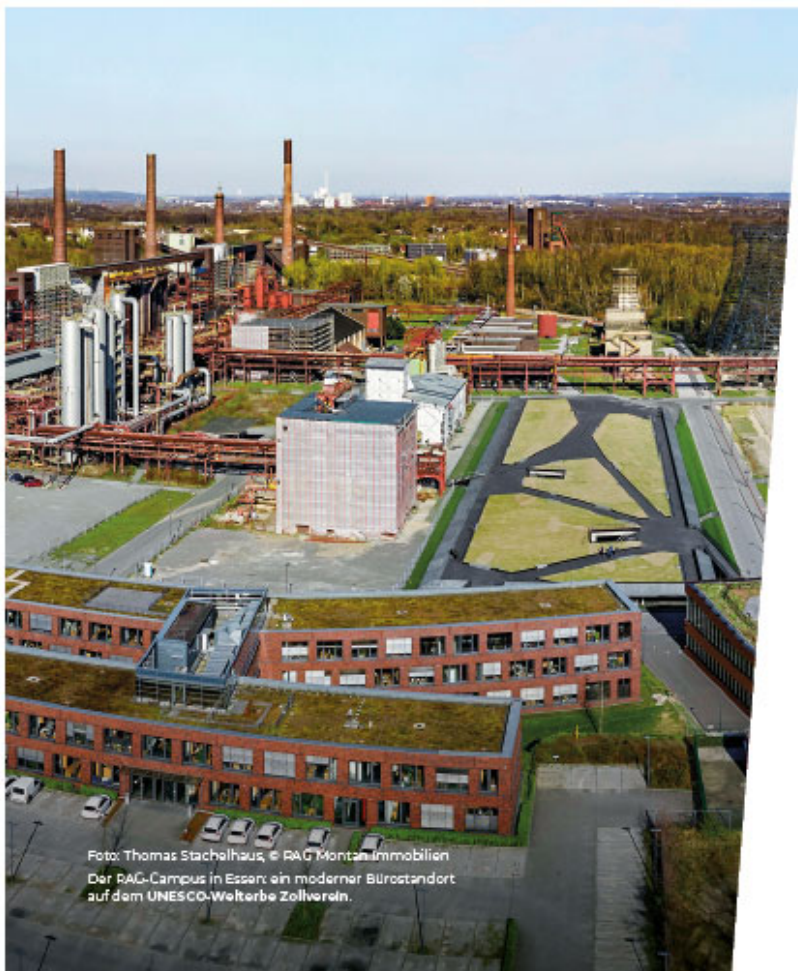


Foto: Thomas Stachelhaus, © RAG Montan Immobilien
Der RAG-Campus in Essen: ein moderner Bürostandort auf dem UNESCO-Welterbe Zollverein.



FLÄCHEN ENTWICKELN, ZUKUNFT GESTALTEN.

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

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

Gebündelte Kompetenz hat einen Namen:



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



Dafür stehen gemischte Quartiere mit Gebäuden, die flexibel anpassbar sind an verschiedene Nutzungen in dem Bewusstsein „Was wir heute planen, wird für 100 Jahre da stehen“ [und was sollen die Nachkommen dann von uns denken, genau so schlecht wie wir heute von der Generation der 1970er??]

Bei **BNP Paribas Real Estate** wurde offen ausgesprochen, dass der Markt für Büroflächen weit von der Normalität entfernt sei, obgleich die Spitzenmieten teils kräftig zulegen. Untervermietangebote werden zunehmen, aber dann oft doch nicht umgesetzt, weil zu aufwändig und vertraglich kompliziert. Das Baukostenrisiko schlage durch bis in Vorvermietungsverträge, die nachverhandelt werden müssten, weil die Projektentwicklungsmieten deutlich höher angesetzt werden müssen als Marktmieten im Bestand. Das gelte auf für B-Objekte. Da gebe es auch wenige Spielraum bei den Qualitäten, denn ESG sei im Neubau ein must-have, das Nutzer nachfragen. Bis der Investmentmarkt wieder ansprünge würden wohl noch 2-3 Jahre ins Land gehen. Zunehmend werde darauf geachtet, wie Standorte im Quartier integriert seien. Da laute die Kernfrage: „Was bringe ich dem Quartier als positiven Impact!“

PREA hat Erneuerbare Energien zu einem neuen Geschäftsfeld erhoben. Energie müsse mitgedacht werden



Alle wollen zu PREA; Foto: G. Escher

in jeder Phase vom Grundstück über die Genehmigungen und das Bauen bis zum Asset Management. Neubauten mit PV zu verbinden sei jetzt schon wirtschaftlich möglich. Anders im Bestand – statt alle Häuser in Dämmung einzupacken können grüne Strategien Ausgleich schaffen. Z.B.

Solarfelder auf devastierten, ausgelaugten Ackerflächen in Brandenburg, wo dann unter den Paneelen der Boden regenerieren kann. Wenn sanieren sich über die erzielbare Miete nicht rechnet, biete das Investment in Solarenergie eine Alternative, die sofort Renditen erzielt. Selbst Flächen, die schon vorbereitet würden, wo aber die Projekte derzeit ausbleiben oder verschoben werden, könne PV eine Interimslösung bieten. Deutschland habe in puncto Solar großen Nachholbedarf gegenüber anderen Ländern und das Vehikel „Mieterstrom“ sei viel zu klein gedacht. **Nur Immobilien, das ist „alte Welt“, die Immobilie der Zukunft ist diversifiziert!**

Das Alibi der Messegesellschaft in Zeiten der Energiewende hieß „Decarb“ für Decarbonisierung und ver-



Wer dabei war; Foto: G. Escher

sammelte an den drei Messetagen je verschiedene Unter-



Wohlfühlnische Decarb, Foto: G. Escher

nehmen, ob start-up oder etabliert, im hintersten Winkel der Messehallen zu Diskussionen in einer Miniarena zwischen Ministänden – natürlich alles in hölzerner Leichtbauweise – ob die Teile wohl wieder verwendbar sind? ►



Dortmund

Logicenters und **Oxenwood Real Estate** haben in einem JV 4,6 ha Bauland erworben für ein Logistikobjekt von 25.000 qm Fläche als Sale-and-Lease-Back-Deal, geplante Fertigstellung 2026. Die Beteiligten planen eine langfristige Partnerschaft. Logicenters wurde 2015 von **NREP** gegründet und hat rd. 2 Mio. qm Logistikfläche in Skandinavien und Polen im Bestand.

Die **Pfenning-Gruppe** hat insgesamt 33.858 qm im **Prologis** Park Westfalenhütte gemietet. Mit dem von **BNP Paribas Real Estate** vermittelten Abschluss ist der Logistikpark mit rd. 80.000 qm Gesamtfläche fertiggestellt und vollständig vermietet. Prologis hatte dafür 2017 ca. 16 ha der ehemaligen Sinteranlage erworben.

Das Logistikunternehmen **LFP**, Tochter des Abfüll- und Verpackungsanlagenherstellers **KHS**, hat seine Flächen im Logistikpark Westfalenhütte von **Garbe Industrial Real Estate** um rd. 20.000 qm erweitert und nutzt ab 2024 die gesamte Einheit mit ca. 40.000 qm Fläche. Weitere Mieter bei Garbe sind **Amazon**, **Decathlon** und **ID Logistics**.

CUBION vermittelte den Verkauf des voll vermieteten, 7.700 qm großen Commercial Center Airport am Rhenusplatz 2-3 in Holzwickede für einen ungenannten Preis an einen Privatinvestor. Verkäufer war ein Family Office aus NRW.

Düsseldorf

Ein Anlagevehikel der **Salmen Real Estate** aus Monheim hat an der Torfbruchstraße in Gerresheim rd. 38.700 qm Grundstück für ein gemischt genutztes Quartier mit Wohnungen und Nahversorgung von privat erworben. **Anteon** hat den Käufer beraten.

Am Gemeinschaftsstand von **DGNB** und **Stiftung Baukultur** stand **Biodiversität** auf der Agenda als ein zunehmend wichtiges Kriterium bei der Zertifikatvergabe – ein Bienenhotel irgendwo an einer Wand reiche da nicht, hieß es. Außenräume mit einer Vegetation, die einen Mehrwert für die Region bedeutet, gehörten künftig zu den Pflichtaufgaben bei Bauanträgen, einzureichen einschließlich Betriebskosten und Pflegeverpflichtung.



Am Ende waren die Liegestühle draußen in der Sonne besser besetzt. □

Biodiversität - eine ernste Sache;
Foto: G. Escher



Schnell aus der Komfortzone ehe der Chef es sieht;
Foto: G. Escher

IMMOBILIENMÄRKTE – DATEN UND TENDENZEN IN DER METROPOLE RUHR

Relativ robust – so zeigte sich das Marktgeschehen in den Ruhrstädten im ersten Halbjahr 2023.

JLL die stärker um sich greifende konjunkturelle Schwächephase hat nun auch die Büervermietungsmärkte voll erwischt. Sorgen bislang noch Nachholeffekte aus der Coronazeit und ein vor allem bei den Dienstleistern starker Arbeitsmarkt für eine gute Nachfrage, so sind diese treibenden Kräfte mit Ende des dritten Quartals erst einmal aufgebraucht. Insgesamt erzielt der Markt einen Dreivierteljahresumsatz von 1,8 Mio. qm, was im Vergleich zum Vorjahreszeitraum in der Summe der sieben Immobilienhochburgen einem Rückgang von 36% entspricht. Gegenüber der Halbjahresbetrachtung hat sich der Zwölfmonatsvergleich nur marginal verbessert. Denn eines ist offensichtlich: Unternehmen haben damit begonnen, sich auf eine unruhige wirtschaftliche Phase einzurichten. Insbesondere 2022 war noch geprägt von einem Abbau der während der Coronapandemie verschobenen Umzüge. Das hat zu einer „Vermietungsinflation“ im vergangenen



Jahr geführt. Kurz- und mittelfristig stehen nun aber wieder explizit geschäftsbestimmende Indikatoren im Fokus der strategischen Ausrichtung, weiß **Helge Scheunemann**, Head of Research JLL Germany. „Dazu gehören neben Digitalisierung und ESG auch kostensenkende und umsatz erhöhende Maßnahmen. Auch das Werben um Talente bleibt sicherlich noch eine Weile oben auf der Agenda, die Bedeutung im Kontext einer unternehmerischen Gesamtperformance sinkt allerdings, was auch daran liegt, dass die Arbeitsmärkte sich etwas entspannt haben. Ebenso fallen Aspekte wie die Etablierung von hybriden und flexiblen Arbeitskonzepten in ihrer relativen Bedeutung zurück.“

BNP Paribas Real Estate veröffentlicht Office-Investmentzahlen für das 3. Quartal 2023. In den A-Standorten wurden in den ersten neun Monaten rund 3,2 Mrd. Euro in Büroimmobilien investiert. Der Umsatzrückgang gegenüber 2022 in Höhe von rund -78% liegt leicht über dem Rückgang des bundesweiten Niveaus (-76%). A-Standorte dominieren zwar die Büro-Investmentmärkte, kommen jedoch aktuell auf einen gegenüber den Vorjahren niedrigeren Anteil von 70% (Ø 10 Jahre: 78%). Mit deutlichem Abstand bestimmte die Bundeshauptstadt Berlin mit einem Anteil von 26% am bundesweiten Umsatz das Investmentgeschehen. Mit 1,2 Mrd. Euro knackte Berlin als einziger Standort die Milliardenmarke. Dahinter folgen München mit 599 Mio. Euro, Hamburg mit 472 Mio. Euro und Stuttgart mit 294 Mio. Euro. Düsseldorf und Frankfurt verzeichneten starke Umsatzrückgänge von -88% bzw. -94% und kommen auf 237 Mio. Euro respektive 200 Mio. Euro. Mit 151 Mio. Euro erzielt Köln den geringsten Umsatz der A-Städte.

Kleinere Städte steigern Umsatzanteil deutlich, großvolumige Deals entfallen als Umsatztreiber

Gegenüber dem Vorjahr war in fast allen Städte kategorien ein Umsatzrückgang zu beobachten. Nur in kleinen Städten bis 100.000 Einwohner fiel das Investmentvolumen mit 399 Mio. Euro um rund 64% höher aus als im Vorjahreszeitraum. Dies könnte dafürsprechen, dass diese kleineren Büromärkte sich bereits in einer späteren Phase des Konsolidierungszyklus befinden und daher hier bereits wieder eine positive Entwicklung des Investmentvolumens zu verzeichnen ist.

Ein Grund für das schwache Abschneiden ist das Fehlen von großvolumigen Deals (>100 Mio.), die nur auf einen Anteil von knapp 33% kommen und entgegen der Vorjahre als Umsatztreiber ausfallen. Der Umsatz in dieser Größenklasse lag rund 82% unter dem langjährigen Durchschnitt. Bezeichnend für den kleinteiligeren Markt ist eine Verschiebung der Verteilung über die Größenklassen und ein relativer Bedeutungsgewinn der kleineren Segmente. So stieg der Umsatzanteil von kleinen Büroobjekten unter 10

Mio. Euro um 5,1 Prozentpunkte bzw. um 14,2 Prozentpunkte in der Größenklasse 10 bis 25 Mio. Euro. Absolut betrachtet liegen die Volumina in diesen beiden kleineren Segmenten zwar im Bereich des Vorjahres, notieren aber dennoch jeweils rund 42% unter dem langjährigen Durchschnitt.

Die Umsätze verteilen sich relativ gleichmäßig über die verschiedenen Käufergruppen. Dabei kommen drei Investorengruppen auf zweistellige Umsatzanteile. Auf den höchsten Anteil kommen Spezialfonds mit fast 13%, gefolgt von offenen Fonds mit gut 13%, privaten Anlegern mit rund 11%, der öffentlichen Hand mit knapp 10% sowie Projektentwicklern und Family Offices mit jeweils rund 9%.

Die Marktdaten aus der Metropole Ruhr für das erste Halbjahr 2023 werden traditionell gemeinsam mit einem Runden Tisch der Makler durch **bulwiengesa** im Auftrag der **Wirtschaftsförderung BMR** erarbeitet und kurz vor der Messe Expo Real publiziert. Der Presse vorgestellt und erläutert wurden sie diesmal – gemeinsam mit der **Stadt Essen** – in der Baustelle des künftigen „Königshof“ (vgl. DIB Ruhr 131 Projekt des Monats). Dabei handelt es sich um die Neukonzeption des zentral gelegenen ehemaligen **Kaufhof**, ein Projekt der privatwirtschaftlichen **Körfer-Gruppe** mit Sitz in Köln und Ursprung in Essen. Am selben Tag präsentierte weiter westwärts die **Stadt Duisburg** ihre Zahlen auf einem der letzten freien Grundstücke im linksrheinischen Business Park Niederrhein, unter herbsterlicher Sonne auf der grünen Wiese. Hier wird das Duisburger Traditionsunternehmen **Espera** neu bauen, um Produktion, Forschung und Verwaltung besser zu koordinieren als das im angestammten innerstädtischen Werk möglich ist.

Beide Standorte erscheinen kennzeichnend für die Verfassung der Immobilienmärkte der Metropole Ruhr, denn in beiden Fällen investieren Unternehmen in rein privater Hand erhebliche Summen in Immobilien für den eigenen Bestand. Beide Abschlüsse spielen in den reinen Marktdaten nur eine untergeordnete Rolle, wobei es sich in Duisburg sogar nur um eine Verlagerung handelt, und beide sind bereits in frühere Berichte integriert. Beide Projekte, die wegen ihrer gesamtstädtischen Bedeutung starke kommunale Unterstützung finden, untermauern die Robustheit der Märkte in den B- und C-Städten - ohne die großen Höhenflüge international orientierter Märkte, aber eben auch ohne die entsprechenden Abstürze, wenn wie derzeit die Big Deals ausbleiben. Die allgemeinen Trends machen sich auch in den Ruhrstädten bemerkbar, aber immer noch in abgeschwächter Form. So ist die Konsolidierungsphase im



Düsseldorf

Für die Umwandlung in eine AG mit Börsennotierung will die **Dr. Lübke & Kelber GmbH** ihr operatives Geschäft in die - inaktive - **Deutsche Geothermische Immobilien AG** einbringen und sie in **Lübke Kelber AG** umfirmieren. Die **JFK Vermögensverwaltungs GmbH**, das Family-Office von Hauptgesellschafter Jürgen Kelber, bleibt mit über 90% größter Anteilseigner.

Covivio hat einen vermieteten Wohnungsneubau mit rd. 7.100 qm Wohnfläche plus Gewerbeeinheit in Berlin Prenzlauer Berg an **MPC Capital** für einen nicht genannten Kaufpreis veräußert. **HPBA** war vermittelnd tätig.

Cushman & Wakefield hat einen Mietvertrag über rd. 800 qm Bürofläche im Objekt „ALTO Medienhafen“ an die **Agentur Dentsu** vermittelt, das von der Johannstraße an die Kesselstraße umzieht. Eigentümerin ist die **IMMOFINANZ Medienhafen GmbH**.

Die **Mondial Kapitalverwaltungsgesellschaft** hat für ihren Artikel-8-Fonds "**Mondial Medico Deutschland I**" ein Ärztehaus mit rd. 2.500 qm Mietfläche in der Einbrunger Straße 66 in Wittlaer von der **Graf Recke Stiftung** erworben, Gesamtinvest ca. 10 Mio. Euro. Die Mietverträge haben eine durchschnittliche Restlaufzeit von 8,8 Jahren.

Hines baut bis 2026 das frühere **Commerzbank**-Gebäude Königsallee 37 um. Das künftige „Le Coeur“ mit Mixed-use-Konzept wird von **BNP Paribas Real Estate** als Leadmakler betreut. Erster Mieter ist die Kanzlei **Clifford Chance** über rd. 5.000 qm Bürofläche.

Einzelhandel nicht abgeschlossen, was allerdings den stationären wie den Online-Handel betrifft, der das Umsatzwachstum aus den Corona-Jahren nicht fortsetzen konnte. Flächenumsätze wie Spitzenmieten gehen zurück. Stabil allein der tägliche Bedarf, der rd. 60 % des Nachfragevolumens generiere. Ein gutes Beispiel dafür der künftige „Königshof“, der im EG genau darauf fokussiert, in den OGs dann aber auf Zahnmedizin und Büros setzen wird. Dennoch: Unter den zehn umfangreichsten Transaktionen in H1 2023 rangieren der Verkauf des Mülheimer Rhein-Ruhr-Zentrums an **Eurofund** und **Signal Capital** für 58 Mio. Euro und das SB-Warenhaus in Voerde an die **Hahn Gruppe** für 26,3 Mio. Euro.

Zu den Zahlen

In der Metropole Ruhr wird zwischen dem ganzen Gebiet und der Kernzone mit den Großstädten Duisburg, Essen, Bochum und Dortmund unterschieden. Die Gesamtfläche beträgt knapp 4.500 qkm, die Kernzone 868 qkm vergleichbar mit Berlin auf 892 qkm. Auf Grund dieser Größenverhältnisse verfolgt bulwiengesa seit einigen Jahren die These, die Metropole Ruhr als 8. Top-Markt Deutschlands zu werten, und zieht als Vergleichszahlen diejenigen von Berlin bis Stuttgart heran.

Demnach sei das Neubauvolumen im Sektor Büroimmobilien im ersten Halbjahr 2023 im Jahresvergleich in der Kernzone zwar wie andernorts zurückgegangen, aber nur um 10,4% (Gesamt Ruhr – 27,0%) gegenüber Berlin mit – 20,7% und Köln mit – 27,8%. Zugenommen habe es nur in Düsseldorf, Frankfurt und Hamburg. Der Büroflächenumsatz wuchs in der Kernzone noch gegenüber H1 2022 von 131.500 auf 154.000 qm (gesamt Ruhr etwa gleich 193.000 qm), während in Berlin oder Düsseldorf die Umsätze einbrachen. Die Spitzenmieten werden mit einem Anstieg um 5,6% auf 17,00 – 20,50 Euro/qm angegeben und die Nettoanfangsrenditen mit 4,6 – 5,0%, in Nebenlagen des Ruhrgebiets sogar bis 6,9%. Die Top-7 kommen in diesem Ranking nicht über 3,9% hinaus. Wie sich bereits 2022 andeutete ist auch das Transaktionsvolumen mit Gewerbeimmobilien stark zurück gegangen um – 34,7% auf rd. 743 Mio. Euro, aber im Verhältnis doch nicht so stark wie etwa in Düsseldorf mit – 67,8%.

Der Sektor Logistik zeigte sich auch in H1 23 stark. Die sinkenden Neubauzahlen von nur 115.800 qm in der ganzen Region sowie der Flächenumsatz von 228.150 qm sind eher dem Flächenmangel als einer fehlenden Nachfrage geschuldet. Zudem werde nur noch auf Brown Fields neu gebaut, was die Prozesse verzögert. Entsprechend nahm der Druck auf die Mieten zu mit + 13% in der Kernzone und + 10,4% im Gesamtgebiet auf Mieten von 4,70 – 7,00 Euro/qm. Auch auf diesem Sektor seien inzwischen Nettoanfangsrenditen von bis zu 6,8% erzielbar. Unternehmensimmobilien werden hier gesondert ausgewiesen, auch hier mit geringerer Neubaufertigstellung sowie steigenden Mieten und Renditen, alles dem aktuellen Marktumfeld geschuldet. Die Aufbereitung von Brachflächen zur weiteren Nutzung sei zurzeit nicht wirtschaftlich darstellbar. Deshalb könnten Flächenanfragen für das Gebiet Stadthafen oder auch Freiheit Emscher nicht unmittelbar befriedigt werden. Die schwierige Flächensituation insgesamt veranlasse die BMR, den beiden Ministerien für Wirtschaft und Bauen ein „Flächenpapier“ zu überreichen als Grundlage für Gespräche über Möglichkeiten in der Flächenpolitik der Zukunft für die Metropole Ruhr.

Neben diesem Thema standen die Defizite im Sektor Mobilität auf den Programm bei dem von der BMR organisierten gemeinsamen Auftritt von 13 der



15 Kommunen und Kreise auf der Expo Real. Konkret hatten die Beteiligten ein ganzes Bündel von „Zukunftsquartieren“ für unterschiedliche und oftmals gemischte Nutzungen im Gepäck. Auch die Stadt Essen hat einiges zu bieten, etwa den Stadthafen, der neue Chancen als Entwicklungsgebiet eröffnet oder das Innovationsquartier Thurmfeld, dessen 5,8 ha große Brache Raum bietet für Forschungseinrichtungen der benachbarten Uni Duisburg-Essen und externe Partner. Auch **Thyssen-Krupp** öffnet den Essener Standort als neuen „Ruhr Tech Kampus Essen“, ausgelöst durch den reduzierten Büroflächenbedarf im eigenen Haus. □

HILFREICH ODER HEMMNIS - WAS BEWIRKT DAS NEUE GEBÄUDE ENERGIE GESETZ GEG?

Ein kritischer Kommentar von Prof. Dr. Alcaj Kamis, EBZ Business School Bochum

Vor dem Hintergrund des neuen „Gebäude Energie Gesetz“ GEG ist es unbestreitbar, dass sowohl die bisherigen Entwürfe des GEG als auch die geplanten Förderungen erhebliche Auswirkungen auf die Wohnungswirtschaft und Immobilien-Eigentümer haben. Es war unakzeptabel, dass der erste Entwurf offensichtlich mit der heißesten Nadel auf den letzten Drücker gestrickt wurde. Es zeugt jedoch von einem schockierenden Mangel an Sorgfalt, Weitsicht und Verantwortungsbewusstsein seitens des Gesetzgebers, dass auch der 2. Entwurf völlig realitätsfremd und sowohl technisch als auch finanziell nicht umsetzbare Regelungen enthält. 399 Abgeordnete votierten für die Reform, 265 Parlamentarier stimmten mit „Nein“ und fünf enthielten sich. Einigkeit sieht nach der langen Vorbereitung sicherlich anders aus.

Die Eckpunkte des Gesetzes geben der professionellen Wohnungswirtschaft zu denken und stellen eine realistische Umsetzung infrage. So soll es für den Heizungstausch (reduzierte) direkte Zuschüsse in unterschiedlichen Ausprägungen geben, jedoch werden Vermieter größerer Wohngebäude benachteiligt. Für die professionelle Wohnungswirtschaft gilt im Gegensatz zum selbstgenutzten Eigentum eine 30 statt bis zu 70-prozentige Förderung. Zudem wird es eine abnehmende Abschichtung und damit Reduzierung der Förderung je nach Anzahl der Wohnungen geben. Das heißt, dass diesen Unternehmen weniger Investitionsmittel für die zwingend erforderlichen Modernisierungen zur Verfügung stehen. Der Wohnungsneubau kann unter den aktuellen Gegebenheiten für bezahlbaren Wohnraum nachweislich nicht stattfinden. Zudem kann die Grundförderung seitens des Eigentümers nicht auf die Mieter umgelegt werden, hierdurch

soll der Anstieg der Mieten durch energetische Sanierungen begrenzt werden.

Zwar hat sich die Bundesregierung mit technologie-offenen Regelungen und einer engen Kopplung an die kommunale Wärmeplanung in die richtige Richtung bewegt, im Kern jedoch setzen die bei der GEG-Novelle federführenden Ressorts Bauen und Wirtschaft insbesondere auf elektrische Wärmepumpen. Die durchaus knapp bemessene Förderung und die Ungleichbehandlung von Vermietern werden sich am Ende als Investitionsbremse erweisen.

Die von der Regierung in Auftrag gegebene und im Jahr 2022 veröffentlichte Studie „Gebäudestrategie Klimaneutralität 2045“ beschreibt die nötigen Schritte zur Erreichung der Klimaziele. Demnach erfordert ein klimaneutraler Gebäudebestand eine Erhöhung der Zahl der Fernwärmeanschlüsse in Wohngebäuden von über 6 Mio. im Jahr 2020 auf rund 9 Mio. im Jahr 2030. Grob erhöhte sich vom Jahr 2015 bis 2020 die Anzahl der Anschlüsse um jährlich 100.000. Es bedarf also in etwa einer Verdreifachung der jährlichen Leistung, die vor allem auf den Tiefbau entfällt. Dort gibt es einen großen Arbeits- und Fachkräftemangel. Die Vakanzzeit offener Stellen verdoppelte sich vom Jahr 2015 bis zum Jahr 2022 auf rund 200 Arbeitstage. Die geringe Zahl an Arbeitstagen, um Gebäude an das Fernwärmenetz anzuschließen, stimmt im Zweifel mangels Alternativen optimistisch. So werden für Einfamilienhäuser typischerweise vier und für Mehrfamilienhäuser sechs Arbeitstage benötigt. Der hohe politische und gesellschaftliche Druck auf die Städte und Kommunen, das Fernwärmeziel zu erreichen, dürfte sicherlich viele Ressourcen in diesen Bereich umlenken. Die Zahl der Wärmepumpen soll sich sogar vervierfachen, von aktuell rund 1,5 Mio. auf rund 6 Mio. bis zum Jahr 2030. Dies ist auch besonders ambitioniert, weil beim Einbau einer Wärmepumpe in ein Einfamilienhaus aktuell typischerweise zwei Wochen Arbeitszeit angesetzt werden. Laut den in der Studie gemachten Einschätzungen erfordert das Erreichen der Wärmepumpenziele die Arbeitszeit von rund 50.000 Vollzeitäquivalenten. Im Jahr 2022 gab es laut der Arbeitsagentur rund 190.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, die in der Sanitär-, Heizungs- und Klimatechnikbranche arbeiten. Fast alle arbeiten Vollzeit und 180.000 sind Fachkräfte. Die Zahl der Fachkräfte nur im Heizungssektor ist über die Berufsklassifikation der Arbeitsagentur nicht ermittelbar. Unterstellt man jedoch 100.000 Fachkräfte im Heizungssektor, müssten künftig in etwa die Hälfte der Beschäftigten Wärmepumpen einbauen. Jeden zweiten Beschäftigten auf eine neue Technologie umzuschulen, wäre zweifellos herausfordernd. Gegen die Erreichung des 6-Millionen-Ziels



Duisburg

Die Hafengesellschaft **duisport**, deren Anteilseigner die **Stadt Duisburg** und das **Land NRW** sind, ist dem von den DeltaPort Niederrheinhäfen gegründeten Verein **EcoPort 813 – Förderverein Wasserstoff & nachhaltige Energie e.V.** beigetreten, um die Zusammenarbeit im Bereich Wasserstoff zu intensivieren.

Die **BayWa r.e. Solar Energy Systems GmbH** zieht von der Aakerfährstraße 40 an die Schifferstraße 20-22 um und hat im „Kontorhaus“ ca. 450 qm Bürofläche angemietet. Vermieterin ist die **DEVK Allgemeine Versicherungs-AG**.

Hoist Finance AB verlegt seinen Standort an den Innenhafen und hat rd. 1.500 qm Fläche im Objekt Mitsubishi Power Office angemietet. Eigentümer ist eine Investmentgesellschaft, vermittelnd war **RUHR REAL** tätig.

Essen

Eine Objektgesellschaft der Mülheimer **German Real Estate Development GmbH** hat ein 3.090 qm großes Grundstück mit 1.830 qm Büro- und Lagerflächen mit Erweiterungsoption angrenzend an den **ALDI Nord** Campus von privat erworben. **RUHR REAL** war beratend tätig.

Das "thyssenkrupp Quartier" wird zum "ruhr tech kampus essen". **thyssenkrupp** will den firmeneigenen Standort an der Altendorfer Straße weiterentwickeln und auch für Fremdnutzer öffnen, ohne die eigene Präsenz aufzugeben. Der Raumbedarf habe sich durch hybride Arbeitsmodelle und moderne Raumkonzepte mit weniger Einzelbüros verringert.

spricht, dass nicht jeder umgeschult werden kann und will. Insbesondere unter den Arbeitnehmern über 55 Jahren, deren Anteil rund 19% beträgt, könnte die Bereitschaft begrenzt sein. Ebenso kann in etwa ein Sechstel der 180.000 Fachkräfte keine Ausbildung vorweisen. Auch in dieser Gruppe könnten Umschulungen kein Selbstläufer sein. Zudem ist der schon heute hohe Fachkräftemangel zu berücksichtigen.

So sind vom Jahr 2012 bis zum Jahr 2022 (also in den letzten 10 Jahren) die Vakanzenzeiten von offenen Stellen in den Sanitär-, Heizungs- und Klimatechnikberufen von rund 100 Tagen auf fast 240 Tage angestiegen. Die anstehende Verrentungswelle dürfte die Lage weiter verschärfen. Mal abgesehen von den baulichen Hindernissen, die es gar nicht überall zulassen, Wärmepumpen aufzustellen. Alles in allem erscheint es aus derzeitiger Sicht aufgrund der aktuellen Datenlage fragwürdig, ob das 6-Millionenziel im Jahr 2030 erreicht wird. Der Trend der letzten Jahre legt zumindest eine deutliche Zielverfehlung nahe.

Vor 50 Jahren erschien das Buch „Die Grenzen des Wachstums“ (30 Mio. Exemplare in über 30 Sprachen verkauft) vom Club of Rome. Anhand detaillierter Computermodelle prognostizierten die beteiligten Wissenschaftler ein düsteres Zukunftsszenario. Sie berechneten, dass im Jahr 1979 alle bekannten Goldvorkommen schöpft sein werden, dicht gefolgt von Silber im Jahr 1983, Zinn 1985, Zink 1988, Erdöl 1990, Erdgas 1992 und viele weitere. Die Vorhersagen haben sich bekanntlich so nicht bewahrheitet, im Gegenteil, dank neuer Verfahren der Ausbeutung sind zumal die Energieträger Öl und Gas keineswegs erschöpft. Die Grundaussage aber ist unwiderlegbar: Die Ressourcen dieser Erde sind endlich und wir haben sie bereits in vielen Bereichen überstrapaziert und dabei unsere Lebensumwelt nachhaltig geschädigt. Hier eine Umkehr herbeizuführen, ist unerlässlich. Aber die Versäumnisse der letzten 50 Jahre in einer Legislaturperiode bereinigen zu wollen, erscheint in diesem Zusammenhang, gelinde ausgedrückt, sehr ambitioniert.

Diese kritischen Anmerkungen sollten keinesfalls als Angriff auf den Umweltschutz oder politische Entscheidungsträger verstanden werden. Vielmehr handelt es sich um einen Aufruf zu einem konstruktiven Dialog und einer ausgewogenen Herangehensweise. Die Wohnungswirtschaft ist bereit, ihren Beitrag zur Energiewende zu leisten, benötigt jedoch klare und realistische Rahmenbedingungen, um dies erfolgreich umzusetzen. Die GEG-Novelle ist nicht nur eine Verschwendung von Zeit, Ressourcen und Steuergeldern, sondern auch eine Verhöhnung derer, die von der GEG-Novelle betroffen sind. Anstatt sich mit den tatsächlichen Herausforderungen auseinanderzusetzen und pragmatische Lösungen zu finden, wird die Wohnungswirtschaft derzeit mit einem Haufen Unsinn konfrontiert, der in der Praxis nicht umsetzbar ist – was in der Konsequenz nicht zu mehr, sondern eher zu weniger tatsächlichen Umwelt- und Klimaschutzmaßnahmen führt.



Autor: Prof. Dr. Alçay Kamis lehrt an der EBZ Business School Bochum Strategisches Management und Controlling. Der Autor ist seit 2003 in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft tätig, Geschäftsführer der SGW Bad Oeynhausen und agiert freiberuflich in der Strategie- und Organisationsberatung. □



LOGISTIK KANN MEHR

Als Assetklasse mit stabiler Nachfrage und guten Renditen galt dem Sektor Logistik auf der Expo Real hohe Aufmerksamkeit, nicht zuletzt als Infrastruktur-HUB – ein Thema mit besonderer Relevanz für die erfolgreiche und kürzlich preisgekrönte Logistikregion Metropole Ruhr.

Eine gute Nachricht vorweg: Bei einem der zahlreichen Festakte auf der Messe **Expo Real** in München wurde der **Logix Award 2023** verliehen: Preisträger ist **Swiss Life Asset Managers** für das Projekt „Duisburg Nord I“ im Delta Port Wesel (Foto). Die Expertenjury der **Initiative Logistikimmobilien** (Logix) lobte besonders das konse-



quent innovative Energiekonzept (vgl. Projekt des Monats DIB Nr. 154). Es konnte dort durch das gut koordinierte Zusammenspiel mit der städtischen Hafengesellschaft und dem Nutzer **Rhenus** realisiert werden. 25 Bewerber konkurrierten diesmal um den alle zwei Jahre ausgelobten Logix Award für Projekte, die den Ansprüchen von Nutzern und Investoren gleichermaßen gerecht werden und zugleich unter ökologischen, sozialen, ökonomischen sowie städtebaulichen Aspekten überzeugen. Nachweis erbracht, dass Qualität wirtschaftlich reüssiert.

Die nächste gute Nachricht betrifft die Halbjahreszahlen und Mietentwicklungen in der Region Ruhr. Sowohl an den Flächenumsätzen als auch den Spitzenmieten lässt sich die hohe Bedeutung der Region für den nationalen wie internationalen Warenverkehr ablesen. Lt. **BNP Paribas Real Estate** lag zwar der Flächenumsatz in H1 2023 von insgesamt 157.000 qm (BMR 228.000 qm, vgl. gesonderter Bericht) um 49% unter dem Vorjahreswert und noch 31% unter dem langjährigen Durchschnitt, aber nicht wegen mangelnder Nachfrage, sondern weil die entsprechenden Flächen fehlen. Zudem relativiert sich das Ergebnis im Vergleich mit

den übrigen Top-Märkten, wo die Umsätze z.T. noch stärker zurückgingen, dies vor allem als Folge der eingetrübten Konjunktur und des Zinsanstiegs. Lt. **Savills** lag das Transaktionsvolumen in Deutschland der ersten neun Monate 2023 mit knapp 3,6 Mrd. Euro im Sektor Logistik um 56% unter dem Vorjahreswert. Dagegen stiegen die Mieten überdurchschnittlich stark an, ein Trend der sich im Q3 unvermindert fortsetzte. Hatte **BNPPRE** für das Ruhrgebiet zur Jahresmitte noch eine Spitzenmiete von 6,60 Euro/qm und eine Durchschnittsmiete von 5,40 Euro/qm genannt (BMR 4,70 - 7,00 Euro) mit einem Plus um 14% (BMR max. +13%), so berichtet **JLL** für Q3 aus Duisburg nochmal ein Plus von 15% auf 7,75 Euro/qm und aus Bochum + 8% auf 7,00 Euro/qm. Im Jahresvergleich habe der Mietanstieg in Düsseldorf und Essen je +30% betragen sowie in Duisburg +29%, was die stärksten Anstiege deutschlandweit bedeutet. In Bochum wurden um 22% und in Dortmund um 15% (bzw. **Garbe** Pyramid map +1 Euro seit Jahresbeginn) höhere Mieten erzielt. Dieses Mietpreiswachstum ist nicht zuletzt darauf zurückzuführen, dass angesichts der allgemeinen Flächenknappheit 47% der Transaktionen außerhalb der Top-Märkte stattfinden, wie **bulwiengesa** berichtet. Die absolut höchsten Mieten würden mit 10,70 Euro/qm immer noch im Raum München verzeichnet. **Adrian Zellner**, Head of Business Development bei **GARBE**, rechnet wegen der dort noch vorhandenen Flächenpotentiale sowie verfügbarer Arbeitskräfte derzeit vor allem das Ruhrgebiet, OWL/Osnabrück sowie Kassel zu den dynamischsten Regionen abseits der Top-7-Standorte. **Tobias Kassner**, Mitglied der Geschäftsleitung und Head of Research bei **GARBE Industrial Real Estate** ergänzt: „Für institutionelle Anleger, die auf laufende Ausschüttungen abzielen und nicht den Verkaufserlös in den Mittelpunkt stellen, sind Logistikimmobilien aufgrund von dauerhaft hohen Cashflowrenditen bei nachhaltig stabiler Marktentwicklung weiterhin eine attraktive Anlagemöglichkeit für die kommenden Jahre.“ Im Ranking von **bulwiengesa** steht **GARBE** hinter **Panattoni** und **VGP** auf Platz drei der aktivsten Entwickler, die auch für das laufende Jahr noch umfangreiche Pläne haben zumal sich die Baukosten allmählich stabilisierten nicht zuletzt weil verschobene oder abgesagte Wohnungs- oder Büroprojekte Kapazitäten frei machten.

Auf eine weitere Folge der Flächenknappheit weist **Bastian Hafner**, Head of Logistics & Industrial Advisory **BNPPRE** hin: „Damit Gesuche auch im zweiten Halbjahr realisiert werden können, spielt das Segment der Untervermietungen eine immer wichtigere Rolle. Dies wird auch dadurch gefördert, dass spekulative Neubauprojekte aktuell rar gesät sind und die hohen Nutzeransprüche gerade in puncto Energieeffizienz und ESG-Konformität nur teil-



Essen

Thyssenkrupp Automotive Body Solutions hat in Leingarten 15.180 qm Gewerbefläche von **Beos** gemietet bestehend aus 10.200 qm Bestand und 4.980 qm Neubau, letzterer in Holzhybrid-Bauweise für eine DGNB-Zertifizierung in Gold. Ein Fonds, für den Beos das Asset- und Propertymanagement verantwortet, hatte 2022 das ehemalige Areal der **Bühler-Group** in der Daimlerstraße 8 erworben.

RUHR REAL hat ein ca. 16.185 qm großes Grundstück im Gewerbegebiet Dellwig Heinz-Bäcker-Straße 31-33 an die **Markus Mertens Vermögensverwaltung** vermittelt. Verkäufer ist eine Grundstücksgesellschaft aus Essen.

Gelsenkirchen

Die Einzelhandelskette **Pepco** hat knapp 750 qm Ladenfläche in der Bahnhofstraße 62 angemietet für eine weitere Filiale im Ruhrgebiet. Vormieter war der Schuhhändler **Reno**. Die Vermieterin **Deka Immobilien** wurde von **JLL** beraten.

CUBION vermittelte eine rd. 4.250 qm große, dreiteilige Hallenfläche in der Pommernstraße 19 an die **Linlei Deutschland GmbH**. Vermieter ist die **Gelco GmbH**.

Gladbeck

Salmen Real Estate hat drei vollvermietete Mehrfamilienhäuser aus den 1980er bis 1990 Jahren mit zusammen 114 Wohneinheiten und rd. 8.000 qm Mietfläche in der Gilden-, Buersche- und Mittelstraße erworben. Verkäufer ist eine Erbgemeinschaft. **JLL** hat den Käufer beraten.

weise in Bestandsobjekten abgebildet werden können.“ Allerdings dürfte eine Untervermietung sich auch im Logistikbereich zuweilen vertragstechnisch ebenso schwierig erweisen wie im Bürosektor, weshalb dort die Pläne oft nicht umgesetzt würden, wie es in anderem Zusammenhang hieß.

Ein vielfach auf der Expo Real diskutiertes Thema war eine erweiterte Definition von Logistikimmobilien als Infrastruktur-HUB z.B. bei **Garbe** bzw. Energielieferant. Damit gemeint ist die naheliegende Möglichkeit, auf den Dachflächen PV zu installieren oder sogar PV und kleine Windkraftanlagen kombiniert mit Energiespeichern im Fuhrpark oder/und Wasserstofftechnologie. So existierten z.B. schon wasserstofftaugliche Deckstrahler für Hallen. Neben der Energienutzung vor Ort, wo zunehmende Automatisierung auch höhere Energiebedarfe generiere, eröffnete der Austausch mit Energieabnehmern in der Nachbarschaft in einem Quartiersnetz erweiterte Optionen, weil Energiegewinnung und Nutzung zeitlich nicht immer zusammenpassen. **Patrick Frank, GLP**, verwies darauf, dass bisher nur 10 – 20% der Dachflächen für PV genutzt würden, die Einspeisung ins Netz aber bereits die Installationskosten decken würde und der Nutzer mit bis zu 30% Einsparung rechnen könne. Für die große Masse der ca. 11 Mio. qm Dachflächen allein auf Logistikhallen seien angepasste Batterielösungen nötig. Ein beachtliches Hemmnis in Deutschland stellen dagegen die sehr hohen Netzentgelte dar. In der Hinsicht erhofft die Branche sich einen Schub von dem in Vorbereitung befindlichen EU-Gesetz für den erleichterten nachbarschaftlichen Energieaustausch ohne Netzgebühren.



Garbe Panel, Foto: G. Escher

Insgesamt scheinen die technischen wie organisatorischen Möglichkeiten vielfältig und bei Weitem nicht ausgeschöpft. Ansätze aber würden ausgebremst durch unflexible und zu komplizierte und zeitaufwändige Antragswege oder Fördermaßnahmen (z.B. würden nur Großrotoren für Windkraft gefördert). Insbesondere wurde mehrfach beklagt, dass zu wenig auf die Anwender gehört werde. Theoretisch eröffnen sich nicht nur für die Projektentwicklung in Sachen Logistik neue Geschäftsfelder als Energielieferant, auch Speditionen würden schon weiter denken, um ihre Fahrzeuge als mobile Energiespeicher zur Versorgung von größeren Abnehmern einzusetzen. Netzausbau und Speicherung seien die Stolpersteine der Energiewende. □



BÜROMÄRKTE DUISBURG, BOCHUM UND HAMM H1 2023

*In Essen und Dortmund konnten die Flächenumsätze in H1 2023 bemerkenswerte Zuwächse verzeichnen (vgl. DIB Ruhr Nr. 154 vom Juli 2023) – und lt. BNPPRE blieb Essen gemeinsam mit Leipzig auch im dritten Quartal die einzige bedeutende Großstadt mit einem Umsatzplus, wobei allerdings die drei größten Abschlüsse in Essen bereits in H1 zu Buche schlugen. Dagegen heißt es beim Maklerhaus **Cubion** für Duisburg „ruhige Fahrt voraus“ und für Bochum „heiter bis wolkig“. Hamm betritt erstmals mit einer eigenen Büroflächenanalyse das Parkett.*

In **Duisburg** konnte das leicht unterdurchschnittliche Niveau des Vorjahreszeitraums von 29.000 qm Umsatz in diesem ersten Halbjahr mit 27.000 qm knapp gehalten werden, wobei sogar ein Abschluss mehr zustande gekommen sei als 2022. Auch seien diesmal keine Eigennutzer zu verzeichnen gewesen. Die Daten der **Wirtschaftsförderung Duisburg DBI** weichen mit der Summe von 27.500 qm geringfügig davon ab. Der größte Einzelabschluss betraf 3.100 qm für das Ausweichquartier der Verwaltungsberufsgenossenschaft **VBG** an der Düsseldorfer Landstraße. Zwei weitere größere Abschlüsse gab es am Innenhafen, wo sich ebenso wie im Citykern jeweils 20% der Flächenumsätze konzentrierten, gefolgt von Ruhrort mit 11%. Ein Drittel aller Verträge ist im übrigen Stadtgebiet lokalisiert. Der Leerstand ist lt. Cubion von ehemals 2,5% auf 4,0% gestiegen, lt. DBI auf 3,8%. Etwa 3.000 qm stehen zur Untermiete bereit. Da die vorwiegend nachgefragten modern ausgestatteten bzw. Neubautflächen in Duisburg auf Grund geringer Neubautätigkeit zunehmend fehlen, stiegen auch die Spitzenmieten lt. **Cubion** auf 18,00 Euro/qm, lt. DBI auf 18,50 Euro. Auch im Durchschnitt ohne Neubau stiegen die Mieten von 10,70 Euro auf 11,90 Euro/qm. Von den im laufenden Jahr zu erwartenden 14.000 qm Fertigstellungen sind lt. Cubion nur noch 3.900 qm verfügbar. Das bedeutet, dass weniger als 10 % des Leerstandes die gesuchten Qualitäten bieten. Für das Gesamtjahr geht **Markus Büchte** von Cubion davon aus, dass die 48.500 qm des Vorjahres sicher übertroffen würden, auch der mittelfristige Durchschnittswert von 60.000 qm Büroflächenumsatz sei möglich zumal bereits drei Abschlüsse in der Größenklasse über 5.000 qm verhandelt würden und selbst im kleinteiligen Segment rege Nachfrage herrsche.

Die Duisburger Wirtschaftsförderung DBI bezieht in ihre Bilanz auch die anderen Assetklassen ein. So wird für den Einzelhandel von einem allmählichen Aufschwung berichtet mit einer Zentralitätskennziffer von inzwischen 108,2. Ein Entwicklungskonzept solle die Innenstadt weiter attrakti-

ver machen. Den seit 2015 kontinuierlich sinkenden Durchschnittsmieten in 1a-Lagen auf zuletzt rd. 34,00 Euro/qm stehen steigende Nettoanfangsrenditen auf 6,5% gegenüber. Das Transaktionsvolumen in H1 2023 wurde jedoch nicht vom Einzelhandel gepuscht, sondern vom Ankauf eines Hotels für 19,5 Mio. Euro, was wesentlich zu der Summe von 28,5 Mio. Euro beitrug. Im Sektor Logistik, der in der Hafenstadt traditionell hohe Bedeutung hat, stieg lt. DBI der Flächenumsatz in moderner Ausstattung im Jahresvergleich um 22% auf rd. 51.000 qm und sowohl in der Spitze wie im Durchschnitt konnten die Mieten gesteigert werden. Im Segment Unternehmensimmobilien trat nach den Boomjahren 2020 und 2021 eine Pause ein, der Bestand blieb mit 205.600 qm konstant, da kein neues Angebot auf den Markt gekommen ist. Umso bedeutungsvoller die Umsiedlung des Traditionsunternehmens **Espera-Werke GmbH** aus der Innenstadt auf die linke Rheinseite in den Business Park Niederrhein, wo ein eigener Neubau von Produktion, Verwaltung und Forschungsabteilung auf rd. 36.000 qm Grundstück bevorsteht.

In **Bochum** legte das Marktgeschehen im H1 2023 eine Pause ein. Lt. Cubion halbierten sich fast die Flächenumsätze auf 24.000 qm incl. 1.500 qm für Eigennutzer nach 40.000 qm im Vorjahreszeitraum. Auch hier blieb wie in Duisburg der größte Abschluss unterhalb der 5.000 qm mit den 4.450 qm, die **DAIKIN** an der Jahrhunderthalle anmietete. Dabei ging die Anzahl der Abschlüsse in allen Größenklassen zurück und sank auf 32 nach 48 im Vorjahr. Gleichzeitig stiegen die Leerstände auf 58.000 qm bzw. 3,4% (Vj. 2,6%) zuzüglich 10.500 qm Untermietangebote, macht zusammen eine Quote von 4%, ein „gesundes Niveau“, wie Markus Büchte es einordnet. Anders aber als in Duisburg boomt in Bochum noch der Neubau insbesondere im Entwicklungsgebiet Mark 51°7 mit seinem Flächenreservoir: Von den in diesem Jahr zu erwartenden 63.500 qm fertig gestellter Büroflächen – der höchste je registrierte Wert – stehen lediglich 3.900 qm noch zur Verfügung. Im Mietniveau spiegeln sich gegenläufige Entwicklungen. So stieg die Durchschnittsmiete ohne Neubau um 10,5% auf jetzt 11,52 Euro/qm, während die Spitzenmiete auf 15,50 Euro (Vj. 16,40 Euro) zurückging, obgleich Cubion nach wie vor 18,00 Euro für erzielbar hält. Insgesamt attestiert Cubion der Stadt in ihrer zentralen Lage und der besonderen Hochschullandschaft eine hohe Attraktivität. Nur dieses Jahr wird sie wohl ohne Rekordergebnisse auskommen müssen und beim zehnjährigen Durchschnitt von rd. 50.000 qm Umsatz bleiben.

Die Hammer **Wirtschaftsagentur GmbH IMPULS** hat durch das Büro **Volker-Schmidt Ort+Plan** mit Sitz in Eberswalde im Frühjahr 2023 erstmals den Büroflächenbestand erheben lassen. Identifiziert wurden 500 Objekte (BGF



Haltern am See

Die **INP-Gruppe** hat für den Artikel 8-Fonds "**INP Deutsche Pflege Invest III**" das Seniorenzentrum Kahrstege mit 81 vollstationären Pflegeplätzen erworben. Betreiber ist die **Auvictum Holding** aus Hanau. Das Investitionsvolumen beträgt rd. 330 Mio. Euro.

Hamm

Beta Bauland hat rd. 11 ha landwirtschaftlich genutzte Fläche in Hövel erworben für ein neues Wohnquartier zwischen Tarnowitzer Straße und Am Südgeist. Dafür muss der bestehende BPlan von 1967 neu aufgestellt werden wobei die Stadt eine Kita und ein Feuerwehrgerätehaus dort erwartet. Vorab ist ein städtebaulicher Wettbewerb vorgesehen.

Der französische Assetmanager **Paref Gestion** hat für den Fonds **SCPI Novapierre Allemagne 2** das an **Kaufland** vermietete Fachmarktzentrum in der Römerstraße 16 mit 4.638 qm Mietfläche erworben, Restlaufzeit des Mietvertrages mindestens 7,1 Jahre.

Hattingen

Immowerk Invest will auf dem rd. 100.000 qm Grundstück des früheren Rolltreppenherstellers **O&K** an der Nierenhofer Straße ein gemischtes Stadtquartier mit bis zu 50.000 qm Gewerbeflächen und ca. 600 Wohnungen im ersten Bauabschnitt schaffen. Der vom Stadtrat genehmigte Masterplan des Büros **Stahm Architekten Braunschweig/Mülheim** sieht neben nicht störendem Gewerbe ein Hotel, ein MVZ, ein Pflegeheim und eine Kita vor. Mindestens ein Viertel des Wohnraums wird sozial gefördert.

je > 250 qm), in Summe rd. 660.000 qm BGF Büroflächen, nach gif ca. 528.000 qm MF. Damit liege die Stadt im Mittelfeld der Städte vergleichbarer Größenordnung. 21,6% davon entstanden in den 1970er- und 80er Jahren und weitere 18,7% in den 1950er und 60er Jahren. Etwa ein Viertel der Objekte aber ist neuer mit Fertigstellungsjahren nach 2000. Die Leerstandsquote wird mit mageren 1,9% angegeben nach einem Büroflächenumsatz in H1 2023 von überdurchschnittlichen rd. 6.500 qm (10-Jahres Durchschnitt Gesamtjahr 6.750 qm). Die größten Abschlüsse tätigte die öffentliche Hand mit 3.000 qm im Südring-Center und weiteren 1.200 qm in der City-Galerie. Zudem hat ein Call-Center-Betreiber 750 qm im Gebäude der **DB Netz AG** in der Unionstraße und ein Unternehmen aus dem Verarbeitenden Gewerbe 650 qm in der Werler Straße angemietet. Die erzielbare Spitzenmiete sei auf 13,50 - 14,50 Euro/qm angestiegen und auch die Durchschnittsmiete von 7,80 Euro/qm auf 8,00 Euro/qm. Da die meist gesuchten modernen Büroflächen nicht kurzfristig verfügbar seien, blieben die Rahmenbedingungen für Projektentwicklungen günstig. Zum Abschluss des Berichts liste **IMPULS** die Flächenpotentiale auf, darunter etliche Brachen und vor allem Parkplätze. Am umfangreichsten und kurzfristig entwicklungsreif seien die 12.000 qm des SCI:Q Business Park und die Brache Das-becker Weg/Dessauer Straße mit 12.500 qm Grundfläche.

Als Zielgruppe für moderne Büroflächen ließen sich, so heißt es, in Hamm insbesondere juristische Dienstleistungen und Einrichtungen der öffentlichen Hand adressieren. In Hamm sei das größte Oberlandesgericht in Deutschland mit den dazugehörigen Rechtsanwalts- und Notarkammern beheimatet. Weitere Nachfrageimpulse erhofft man sich durch wissensintensive und hochschulaffine Unternehmen, die von der Hochschule Hamm-Lippstadt profitieren könnten. □

PROJEKT DES MONATS: URBAN ZERO RUHRORT

Nach zwei Jahren des Sammelns und Analysierens der Basisdaten ist der Startschuss für konkrete Maßnahmen gefallen, um Ruhrort in einen umweltneutralen Stadtteil zu verwandeln. Ruhrort soll „enkelfähig“ werden.

Man kann alles feiern, auch das 125-tägige Bestehen des „Umweltlokals“ im Duisburger Hafendstadtteil Ruhrort. Warum ausgerechnet Ruhrort als Referenzstadtteil für das weltweit einzigartige Experiment, das Leben in einem bestehenden städtischen Umfeld so umzugestalten, dass künftig keine schädlichen Umweltbelastungen mehr von den Menschen dort ausgehen? Ruhrort ist ein kompakter, gut abgegrenzter Stadtteil und bildet fast eine Insel am Zusammenfluss der Ruhr mit dem Rhein. Aber der Stadtteil ist stark belastet durch den Hafen- und LKW-Verkehr und umzingelt von Industrie. In Vorgesprächen für ein Reallabor fand **Dirk Gratzel**, Initiator und Spiritus Rector von **Greenzero**, dort potente und für die ambitionierte Idee aufgeschlossene Partner: in erster Linie die Stadt Duisburg, dann den Konzern **Haniel** und die Duisburger Hafengesellschaft **duisport**, die beide in Ruhrort ihren Hauptsitz haben, sowie die städtische Wohnungsgesellschaft **GEBAG**. In der 2022 gegründeten Projektgesellschaft „Urban Zero“ sind die GEBAG mit 51%, duisport mit 10% sowie Haniel und Greenzero mit je 19,5% beteiligt. Im Frühjahr dieses Jahres hat Urban Zero in Ruhrort eines der leer stehenden Ecklokale angemietet und zum „Umweltlokal“ umfunktionierte. Als Aushängeschild für das Projekt, als Begegnungsstätte und Infopoint ist der Standort an einer engen Kurve der Straßenbahnlinie, die den Stadtteil von der Karl-Lehr-Bücke bis zum Friedrichplatz durchquert, gut gewählt, denn hier, wo viele Men-



schen an- und vorbeikommen, hofft man, die Ruhrorter am besten zu erreichen. Schließlich soll das Projekt in erster Linie ein Projekt der Ruhrorter werden, denn ohne sie geht es nicht. In dieser Hinsicht ähnelt Urban Zero dem vorangegangenen Bottroper Projekt „Innovation City“, bleibt jedoch nicht wie dort bei Energieeinsparmaßnahmen zur Reduktion von CO₂-Emissionen stehen.

Urban Zero spannt den Rahmen deutlich weiter auf der Basis einer ganzheitlichen Ökobilanzierung. Dafür wurden ISO-Standards aus der Bewertung von Produkten und Dienstleistungen über den gesamten Lebenszyklus von der Produktion bis zum Ende der Nutzungsphase an die komplexen Parameter städtischen Lebens angepasst. Die jetzt erstellte Ökobilanz nach dem internationalen Standard des Life Cycle Assessment LCA berücksichtigt zehn Wirkungskategorien hinsichtlich der Beeinträchtigung der Atmosphäre einschließlich Treibhausgaswirkungen und Ozonminderung, der Qualität von Wasser hinsichtlich Versauerungspotential und Eutrophierung von Süß- bzw. Meerwasser, den Ressourcenverbrauch, die Feinstaubbildung und die Landnutzung. Die Auswertung erfolgte nach DIN EN ISO

14044:2018. Die Datengrundlagen aus den Bereichen Energie, Transport, Abfall, Gebäudeinfrastruktur und Privater Konsum für das Jahr 2021 wurden mit Unterstützung der städtischen Wirtschaftsbetriebe, der Unternehmen vor Ort und durch Befragungen gewonnen und nach anerkannten wissenschaftlichen Methoden aufbereitet und hinsichtlich der Umweltkosten für das Stichjahr 2021 ausgewertet. Demnach beträgt das Treibhauspotential 65.710 t CO₂-Äquivalente, Feinstaubbildung 53 t M_{2,5}-Äquivalente, die Terrestrische Versauerung 146 t SO₂-Äquivalente, die Landnutzung 2 km² a-crop-Äquivalente, der Wasserverbrauch 250.000 cbm und die Eutrophierung von Süßwasser 19 t p-Äquivalente. Der private Konsum wurde in dieser Abschätzung der Umweltkosten durch Sekundärdaten berücksichtigt und wird in Zukunft durch Primärdaten präzisiert. Die stärksten Auswirkungen haben die Sektoren Energie (Wärme und Strom privat und in Unternehmen) und Transport (privat und Gütertransport im Hafenteil) auf die Atmosphäre - z.B. zu über 90% bei der Ionisierenden Strahlung - und auf das Wasser die Sektoren Gebäudeinfrastruktur und Abfall mit knapp 70% bei der Eutrophierung, d.h. Überdüngung, von Meerwasser. ►



Urbanzero Ruhrort; Freigabe: Urban zero



Herne

Das Land NRW hat Hochtief mit dem Bau und dem Betrieb über 20 Jahre einer neuen Hochschule für Polizei und Öffentliche Verwaltung (HSPV) beauftragt. Der neue Hochschulcampus aus drei Gebäuden um einen Platz soll dem Gold-Status der DGNB entsprechen. Mehr als 5.000 Menschen sollen dort ab 2027 studieren.

Marl

Der Buchhändler Thalia plant im Gewerbegebiet gate.ruhr einen Omni-Channel Hub für die zentrale Auslieferung von Onlinebestellungen. In das Produktions- und Logistikzentrum auf rd. 56.000 qm Fläche werden rd. 100 Mio. Euro investiert, geplante Inbetriebnahme H2 2025.

Mülheim an der Ruhr

Primonial REIM Germany wird bei der ESG-Beratung und Umsetzung gebäudespezifischer Dekarbonisierungsmaßnahmen mit Apoprojekt zusammenarbeiten, um langfristig Bestandsgebäude im Portfolio zu optimieren. Pilotprojekt für das Energy Audit ist ein Pflegeheim in Mülheim.

Neuss

Union Investment und ECE Marketplaces wollen das Rheinpark-Center repositionieren und im 2. OG ein rd. 12.000 qm großes Gesundheitszentrum einrichten. Baubeginn ist im 1. Halbjahr 2024.

Oberhausen

Zara, ein Unternehmen des Inditex-Konzern, zieht innerhalb des CentrO um und verdoppelt seine Mietfläche auf rd. 6.000 qm in der zentralen Achse des EG. Vermieter ist Westfield.

Die Umweltkosten für Ruhrort summieren sich 2021 demnach auf gut 20 Mio. Euro, davon im Sektor Energie rd. 8 Mio. und beim privaten Konsum rd. 3,4 Mio. Euro. Verteilt auf die 10 Wirkungsbereiche entfiel mit 26% der größte Anteil auf den privaten Konsum gefolgt von der Gebäudeinfrastruktur mit 16%, während Transporte auf dem Wasser mit 3% und auf der Schiene (die Straßenbahn und anteilig die Hafengebäude) sowie Abfall und Abwasser nur mit je 2% zu Buche schlugen. Mit der so gewonnenen **weltweit ersten Ökobilanz für einen urbanen Raum, die die schädigenden Wirkungen auch monetarisiert**, steht eine Blaupause zur Verfügung für eine umweltneutrale Stadtentwicklung der Zukunft. Daraus lassen sich kurz- und langfristig wirksame Maßnahmen ableiten und deren Effekte auf die ersten Analyseergebnisse verifizieren. Für die kontinuierliche Evaluation und wissenschaftliche Begleitung ist die **FH Dortmund** mit im Boot. Ruhrort soll nun zeigen, ob und wie das geht und bis 2029 den Status der Umweltneutralität erreichen – in den ersten Schritten durch Vermeidung, Umsteuern, Reduktionen und erst in letzter Konsequenz durch Kompensation im Stadtteil selbst und ggf. im Stadtgebiet von Duisburg vor allem über mehr Grün im öffentlichen Raum. Dort hinein spielen bereits laufende Strategien bei Duisport für E-Ladeinfrastruktur sowie Wasserstofftankstellen für LKW und Schiffe mit entsprechenden Liegeplätzen, für mehr Photovoltaik auf Hallendächern und Freiflächen und insgesamt eine bessere Steuerung der Verkehre. Bei der Stadt laufen Sondierungen für Tiefengeothermie im Stadtgebiet oder Möglichkeiten zur Abwärmenutzung aus Abwasser. Die GEBAG nimmt nicht nur ihren Gebäudebestand in Ruhrort unter die Lupe, sondern engagiert sich hinsichtlich Mobilität und Konsum mit unterstützenden Maßnahmen zur Stadterneuerung. Eines der ersten konkreten Projekte betrifft den alten Werfthafen mit dem denkmalgeschützten Packhaus, für dessen vorbildlich nachhaltige Revitalisierung ein Investor bereit stünde, wie Dirk Gratzel bestätigte. Pläne gebe es auch für das Kirchenquartier und den Haniel Campus, der sich der Öffentlichkeit öffnen will.

Haniel möchte mit Urban Zero eine sichtbare Verbesserung der Lebensverhältnisse für die Menschen vor Ort erreichen. Ein Problem seien die Leerstände vor allem in den Erdgeschossen, die zunehmend von Kneipen und Geschäften verlassen wurden. Da bietet sich Raum für nachhaltige Nahversorgung und andere Initiativen aus der Bürgerschaft wie dem **Verein „Kreatives Ruhrort“**, der bereits seit einigen Jahren den Boden für Belebung und Erneuerung bereitet und ein tragfähiges Netzwerk aufgebaut hat. Jüngste Maßnahme die weitgehende Verkehrsberuhigung des Neumarktes durch das Aufstellen von Pflanzkästen mit Küchenkräutern und Sitzbänken – jetzt spielen wieder Kinder auf dem Platz: ELRO lautet das Motto: Enkelfähig leben in Ruhrort!

p.s.1: Die vollständige Studie ist unter www.urbanzero.de verfügbar.

p.s.2: Für Schimmi-Fans: „seine“ Lieblingskneipe „Zum Anker“ am Neumarkt existiert weiter, modernisiert mit neuem Betreiber! □

FLÄCHENENTWICKLUNG ALS STADT- UND QUARTIERSENTWICKLUNG

Die **Ruhrwert Immobilien und Beteiligungs GmbH** Oberhausen hat **Frank M. Lichtenheld** als Joint-Venture-Partner für den neu gegründeten Bereich „Urban Estate Development“ gewonnen. Was damit gemeint ist, erklärt Frank Lichtenheld im Gespräch. ►



Frage: Aus Ihrer Tätigkeit für die kommunalen Wirtschaftsförderungs- und Tourismusgesellschaft der Stadt Oberhausen, der ENO – Entwicklungsgesellschaft Neu-Oberhausen mbH, einer PPP-Gesellschaft und andererseits bei der Beratung von Unternehmen bei der Suche nach neuen Standorten mit dem Mülheimer Maklerunternehmen CUBION Immobilien AG haben Sie Erfahrungen aus Sicht beider Seiten gesammelt. Nun „Urban Estate Development“. Fokussieren Sie damit auf Liegenschaften in städtischem Besitz?

Frank Lichtenheld:

Nicht nur, aber auch. Unser Ansatz ist der einer ganzheitlichen Herangehensweise mit Kombination verschiedener Maßnahmen und in langfristigen Prozessen.



Die Situation in der Metropole Ruhr ist von starken Disparitäten geprägt: Es fehlen ad hoc verfügbare Gewerbeflächen, obwohl es noch viele altindustrielle Brachflächen gibt. Hier fehlt bezahlbarer Wohnraum, dort drückt Leerstand. Die generell hohen Umweltbelastungen machen an Kommunalgrenzen nicht Halt, um nur einige der Herausforderungen bei der Stadt- und Quartiersentwicklung zu nennen.

Frage: Was gehört aus Ihrer Sicht noch dazu?

Frank Lichtenheld: Ein ganzes Bündel übergeordneter Problemstellungen: Letztendlich handelt es sich um ein komplexes Gebilde mit vielen Herausforderungen, wo unterschiedliche Bereiche und Parteien berücksichtigt werden müssen. Bei allen Stadt-Entwicklungsprozessen, die letztendlich zu Quartieren mit eigener Identität und den darin befindlichen einzelnen Immobilienprojekten führen, ist eine ganzheitliche Prozess- und Projektsteuerung unabdingbar.

Die Region der Metropole Ruhr ist geprägt vom Strukturwandel mit Bevölkerungsrückgang, darüber hinaus gibt es verschiedene Bereiche innerhalb der einzelnen Stadtteile, wo es soziale Ungleichheit gibt. Die Mobilität mit den entsprechenden Verkehrsproblemen, der Umweltbelastung und einer steigenden Wohnraumknappheit stellen eine weitere Herausforderung dar. Um sich alles leisten zu können, was zukunftsfähig ist, bedarf es einer gezielten Wirtschaftsförderung und der entsprechenden Innovationsstrategien. Ohne entsprechende wirtschaftliche Diversifizierung wird es keine zukunftsfähige Wirtschaftsstruktur geben.

Alle notwendigen Planungsprozesse müssen die Öffentlichkeit und alle fachlichen Partner miteinander verbinden, damit es zur entsprechenden Akzeptanz kommt. Darüber hinaus sind wir nur zukunftsfähig, wenn wir entsprechende CO2-Neutralität und die ESG Kriterien nachhaltig und wirtschaftlich verankern.

Letztendlich ist die Umsetzung dieser Prozesse auf politischer und wirtschaftlicher und gesellschaftlicher Ebene nur miteinander möglich, um eine nachhaltige Zukunft der Metropole Ruhr zu schaffen.

Frage: Da spricht der Praktiker, der sicher in den vergangenen Jahren nicht nur Erfolge erlebt hat. Aber diese Analyse klingt wie aus dem Lehrbuch für Stadt- und Raumentwicklung oder wie ein politisches Programm und weniger nach einer Strategie für ein Beratungsunternehmen. Was würde Ihre Kommunalberatung von der anderer Anbieter unterscheiden und wo sehen Sie Ihre Chancen?

Frank Lichtenheld: Um die vorhandenen Kapazitäten der Region auszuschöpfen und auszubauen, müssen wir den Mut haben, bisher gewohnte Pfade zu verlassen. Wenn das Ziel darin besteht, nachhaltige, CO2-neutrale, resiliente und wirtschaftlich zukunftsfähige Quartiere nach ESG-Richtlinien zu entwickeln, müssen auch alle darin enthaltenen Prinzipien in Richtung Umwelt, Soziales und Governance Berücksichtigung finden. Statt selektiver Ansätze von Anfang an integrativ, in Kreisläufen denken. In der Richtung wollen wir unterstützend wirken.

Fragen: Heißt konkret?

Frank Lichtenheld: Bezogen auf einen konkreten Einzelfall wollen wir niederschwellig Partner aus allen relevanten Bereichen zusammenbringen, dabei die großen Zusammenhang mit denken. Voraussetzung ist Transparenz auf allen Seiten, bei Kommunen, privaten Eigentümern und ansiedlungswilligen Unternehmen. Darüber hinaus müssen lokale Gemeinschaften mit eingezogen werden. Die Nachverdichtung von Bestandsobjekten im Mixed-Use-Bereich. Außerdem ist die Berücksichtigung von Kultur und Bildung, Forschung und Entwicklung, Innovation und Technologie unumgänglich.

Frage: Wo wollen Sie ansetzen?

Frank Lichtenheld: In allererster Linie im Bestand der Städte und Quartiere mit ihren emotionalen Qualitäten, dem was man den genius loci nennt. Somit eine zukunftsorientierte Stadtentwicklung mit ihren Quartieren und Pro-



dukten, den einzelnen Immobilien. Die Freien Flächen und Grundstücke sind endlich, der Bestand ist die Gegenwart und Zukunft. Konkret somit der Gebäudebestand, bei Verkehrsflächen und im ÖPNV, im öffentlichen Raum, auf Quartiersplätzen und Grünflächen. Nur eine integrative, ganzheitliche Stadtentwicklung ist in der Lage die attraktiven Quartiere zu schaffen! Es entsteht dadurch ein positives Klima für grüne Technologien und Start Ups - diese machen eine Region wirtschaftlich lebensfähig und zukunftsorientiert. Dafür wird die eng verzahnte Zusammenarbeit zwischen Land, Kommune, Privatwirtschaft und Gemeinschaften erforderlich sein.

Frage: Wer bezahlt die Zeche und letztlich Ihre Arbeit?

Frank Lichtenheld: Ganz bestimmt sprechen wir von einem hohen Anspruch, der zukunftsfähige Räume schafft. Das erfordert die Verzahnung einer PPP-Finanzierung über neue Instrumente von EU, Land, Kommune und Privatwirtschaft. Wir sind ein umsetzungsorientierter Begleiter, Berater und Projektmanager für die notwendigen Prozesse mit den entsprechender Partnern in unseren Netzwerken.

Frage: Was nehmen Sie von der diesjährigen Expo Real mit?

Frank Lichtenheld: Die diesjährige Expo Real in München war geprägt von entsprechender Vorsicht, was zukünftige Projekte angeht. Darüber hinaus, verschiedene risikobehafteten Projektentwicklungen, welche tagtäglich neue Nachrichten in die Immobilienwirtschaft bringen. Andererseits gab es zahlreiche Gespräche mit Kommunen und privaten Flächeneigentümern, die konkret an einer zukunftsorientierten und wirtschaftlich tragfähigen Stadt-Quartiers- und Produktentwicklung interessiert sind. Die zukünftigen Immobilien werden nur eine wirtschaftlich-nachhaltige Zukunft haben, wenn die entsprechenden Kriterien Ihre Berücksichtigung finden. Insofern bleibt es weiterhin spannend! □

BILANZEN

HAMBORNER REIT AG

Trotz des schwierigen Marktumfeldes habe das Unternehmen im Hj.1 2023 die Miet- und Pachterlöse um 4,3% auf 43,7 Mio. Euro steigern können bedingt vor allem durch Objektzugänge sowie Indexmieten. Entsprechend entwickelte sich der FFO positiv und stieg im Jahresvergleich um 16,3% auf 28,1 Mio. Euro bzw. je Aktie auf 0,35 Euro. Die bereits angekündigte Neubewertung des Portfolios

zum Stichtag 20. Juni 2023 ergab wie erwartet Wertminderung sowohl für Büros als auch für Einzelhandelsimmobilien um 5,7%. Eingerechnet den Verkauf eines Objektes in Mosbach betrug der Verkehrswert zum Stichtag 1.516 Mrd. Euro (Jahresende 2022 1.608,6 Mrd. Euro). Noch nicht einbezogen zwei an **Edeka** vermietete Objekte, deren Besitzübergang erst am 20. Juli erfolgte. Weitere An- oder Verkäufe sind in Hj.2 nicht geplant. Die EK-Quote fiel um 3,2% auf 56,4%, womit der LTV auf 42,2% anstieg nach 39,1% zum Jahresbeginn. Der NAV je Aktie lag zum Stichtag bei 10,58 Euro (-10,8% YTD). Obwohl mit einer verzögerten Belegung der Märkte gerechnet wird, erhöht das Unternehmen seine Umsatzprognose auf einen FFO für 2023 zwischen 51,0 und 53,0 Mio. Euro.

Trei Real Estate GmbH

Der Entwickler und Asset Manager für Wohn- und Einzelhandelsimmobilien hat sich im Hj.1 von seinen Landesgesellschaften in Portugal, der Tschechischen Republik und der Slowakei getrennt und wird sich auf die drei Kernmärkte Deutschland, Polen und die USA konzentrieren. Durch die Verkäufe reduzierten sich die Assets under Management um ca. 20% auf 1,3 Mrd. Euro. Weiterhin stünden 1,9 Mrd. Euro für Neuentwicklungen bereit, davon 1,7 Mrd. für Wohnungen. Dafür wurden neue Fremdfinanzierungen über ca. 171 Mio. Euro abgeschlossen, wodurch die Fremdkapitalquote auf 33% anstieg. Aktuell hat die Trei 16 Fachmarktzentren in Polen und insgesamt 5.900 Wohneinheiten in Entwicklung, davon 1.400 in Deutschland. Wie aktuell verlautet sollen für die Projektentwicklung künftig vermehrt Joint Ventures mit institutionellen Investoren eingegangen werden bevorzugt für Wohnimmobilien in Deutschland, Polen und den USA.

Hochtief

Hochtief steigerte den Umsatz in Hj.1 2023 um 9% auf 13 Mrd. Euro. Ebenfalls um 9% gegenüber dem Vorjahreszeitraum bzw 262 Mio. Euro stieg der nominale Konzerngewinn. Der operative Gewinn legte um 8% auf 270 Mio. Euro zu. Die Prognose für 2023 mit einem operativen Konzerngewinn im Bereich von 510 bis 550 Millionen Euro wird bestätigt.

Vonovia

Vonovia hat zur Jahresmitte eine Abwertung von 6,8% für sein deutsches Portfolio und knapp 5% für die schwedischen und österreichischen Wohnungsbestände vorgenommen. Der Gesamtwert liegt jetzt bei nur noch 88,2 Mrd. Euro (Ende 2022: 94,7 Mrd. Euro). Der LTV stieg auf 46,8%. Infolge der Abwertung fällt ein Konzernverlust von 6,4 Mrd. Euro



Oberhausen

Die gemeinnützige **intego gGmbH** zieht ihre Standorte zur psychosozialen Betreuung zusammen und hat 2.100 qm Fläche Marktstraße 180 angemietet. Vermittelnd war **RUHR REAL** tätig.

Cinthia Real Estate hat das Bürogebäude Lindnerstraße 94-98 in Buschhausen mit Baujahr 1997 mit rd. 5.773 qm Mietfläche auf 9.828 qm Grundstück an ein Family Office aus dem Ruhrgebiet veräußert. Hauptmieter zu ca. 60% sind der **BLB NRW** und **Apleona Healthcare**. Der Kaufpreis von rd. 8,2 Mio. Euro würde einem Verfielfältiger vom 13,6-fachen entsprechen. Cinthia hatte das Objekt 2018 als Teil eines Büroportfolios von **Hansainvest** erworben. **Blue Tree Real Estate** hat vermittelt.

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.

an (Vj. + 3,1 Mrd. Euro). Der FFO sank um 9,5% auf 1,1 Mrd. Euro, wogegen das Ebitda aus dem Vermietungsgeschäft um 7,8% zulegte. Das Unternehmen hält an der FFO-Jahresprognose von 1,75-1,95 Mrd. Euro fest (Vj. 2,0 Mrd. Euro). Ausgesetzt wurde der Einzelverkauf von Wohnungen sowie das Neubaugeschäft. Rd. 60.000 geplante Wohneinheiten werden derzeit realisiert.

LEG

LEG hat seinen Bestand zur Jahresmitte um 7,4% abgewertet, was für das 1. Halbjahr zu einem Konzernverlust von 1 Mrd. Euro führt (Vj. +1 Mrd. Euro). Der LTV stieg von 43,9 auf 46,6%. Die Nettokaltmieten stiegen um 4,6% auf 414,3 Mio. Euro (frei-finanziert + 4%, preisgebunden +5,4%) Wegen deutlich gesenkter Capex-Ausgaben verbessert sie die operative Gewinnkennzahl AFFO um 49,4% auf 119 Mio. Euro. Die im Juni angehobene AFFO-Prognose von 165 bis 180 Mio. Euro wird bestätigt. Im 1. Hj. Konnte LEG fast 700 Wohneinheiten im Schnitt zum Buchwert veräußern. Die Neubauaktivitäten wurden stark eingeschränkt. □

WEITERE NACHRICHTEN

Olpe: Die Stadt wird lt. Beschluss der Stadtverordnetenversammlung das 2,7 ha große ehemalige Werksgelände von **Thyssenkrupp** in Lütringhausen erwerben. Statt neuer Industrieansiedlung soll dort ein Mischquartier mit Wohn- Gewerbe- und Freiflächen entstehen. Teile werden als Hochwasserrückhalteflächen vorgehalten.

Ratingen: Die **Seven Principles Solutions & Consulting GmbH** hat seinen bestehenden Mietvertrag über rd. 910 qm Bürofläche in dem **Patrizia**-Objekt Balcke-Dürr Haus vorzeitig verlängert. **Savills** war beratend tätig sowie die zu Savills zugehörige **Brickbyte GmbH** als Workplace-Berater.

Schwelm: **Hillwood** wird auf dem 7 ha großen früheren Firmengelände von **Avery Dennison** In der Graslake 41-49 ein Logistikzentrum mit 51.510 qm Mietfläche entwickeln. Geplant sind sechs Hallenabschnitten.

Weeze: Die **Rheinmetall Immobilien GmbH** entwickelt nahe dem Flughafen Weeze einen neuen Produktions- und Lagerstandort für Rüstungsgüter auf ca. 60.000 qm Fläche. Ab 2025 solle die Produktion beginnen. Mit der Ansiedlung von Zulieferern wird gerechnet.

Wesel: **Swiss Life Asset Managers** wurde auf der Expo Real für das vollständig an **Rhenus** vermietete Objekt Duisburg Nord I mit dem **Logix Award** ausgezeichnet (vgl. Der Immobilienbrief Ruhr Nr. 154) vor allem wegen seiner konsequent innovativen Energiegewinnung. □