

Sehr geehrte Damen und Herren,

Reisen bildet. Ich wurde jüngst zwischen Gänsekeule und Glühwein (wer mag da schon über BIPS und Schuldenbremsen belehrt werden) unübersehbar darauf gestoßen (sprichwörtlich, weil mit den Füßen) beim Betreten des sehr zu empfehlenden tinyTwice Hotels in Bonn-Bad Godesberg. Dort heißt es „read books not Fußmatten“. Das tat ich denn auch – wo doch selbst **Werner Rohmert** in seinem Editorial zur jüngsten Ausgabe von „Der Immobilienbrief“ zum Lesen animiert.

So möchte auch ich zu den Empfehlungen zweierlei beisteuern: „Die Kunst, seine Schulden (nicht) zu bezahlen. Ein Ratgeber aus der Druckerei von **Honoré de Balzac**“, Paris 1827 [deutsch 2023]. Dort heißt es in der „Zweiten Lektion. Die Schuldentilgung“: „Es ist besser, keinen Sou zu haben als keinen Kredit. Wobei das tief verwurzelte Vorurteil existiert, dass man früher oder später doch begleichen müsse, und das ist dann der Verlust, den die Konsumenten erleiden; denn ab dem Zeitpunkt, zu dem Sie zahlen, haben Sie keinen Kredit mehr....Wenn Sie sich im Alter von zwanzig Jahren an einem Kredit von 20.000 Francs erfreuen und diesen Leitfaden befolgen [nicht abzuzahlen], dann werden sie mit Sicherheit einen Kredit von 100.000 Francs haben, sobald Sie ihr vierzigstes Lebensjahr erreichen.“ – eine Erfahrung, die auch 200 Jahre später noch gilt, Ähnlichkeiten mit Verhältnissen lebender Personen wären rein zufällig. N.B. damals waren Zinsen von 20 bis 30% durchaus üblich!

Die andere Lektüre ist weniger sarkastisch-zynisch, nicht aber weniger aktuell: **Wilfried Lipp**, Corona – Klima – Krieg. Denkmalpflege im Folgensog der Katastrophen. **Verlag Berger** 2023. Gleich auf dem Cover bietet der philosophierende Denkmalpfleger fünf Thesen: „Krisen fordern die Kultur. Kultur fordert die Integration. Transformation fordert Opfer. Rettung fordert Allianzen. Hoffnung fordert Narrative.“ Auf weiten Strecken könnte man im folgenden Text Baudenkmale mit Immobilien im Sinne von ESG gleichsetzen. Katastrophen sind Verluste, die im Gegenzug das Bewahren und Beharren auf dem Vertrauten als Rettungsanker fordern. Denkmale sind qua Definition solche Rettungsanker, Baubestand in unseren Städten kann aber dieselbe Funktion erhalten, wenn beachtet, gepflegt und geschätzt. Dazu Lipp (S. 44): „Auch die Denkmalpflege hat einen Rettungsauftrag und ist ein Pfeiler des Überlebens, wenn

man darunter versteht, dass es nicht nur um das humanphysische und ökonomische, sondern generell auch um das kulturelle, das geistige und psychische Überleben geht.“ Das wird umso verständlicher, vergegenwärtigen wir uns etwa die gezielte Kulturzerstörung in der Ukraine als Angriff auf die Identität der Menschen. Nochmal Lipp (S. 51): „Erbe ist damit ‚verpflichtender‘ kollektiver Identitätsspeicher und Fundament für ein kulturelles commons-Bewusstsein, nicht bloß ein Beliebighkeits-Puzzle in einem McWorld Cultur Selbstbedienungsladen.“

Wie von hier aus die Kurve kriegen zur Immobilienwirtschaft? Ganz einfach mit Verweis auf das Moratorium „Stoppt den Abriss“ vom vergangenen Jahr oder auf den aktuellen Offenen Brief zahlreicher Institutionen an die Bauministerkonferenz „Gebäudeabbriss muss zur Ausnahme werden – Bestandserhalt durch Sanierung und Umnutzung ist aus ökologischen und sozialen Gesichtspunkten geboten.“ Die Hauptforderung ist die, dass jeder Antrag für Abriss und Ersatzneubau zwingend den Nachweis liefern müsse, dass der Neubau in der ökologischen Gesamtbilanz und in der baulichen und städtebaulichen Qualität gegenüber Weiternutzen oder Umbau einen Gewinn für die Gesellschaft darstellt. Auch 2023 sind die Bauordnungen samt Energiegesetzen immer noch am Neubau ausgerichtet und Umnutzen gilt als Ausnahme. Ohne den Bestand ist Wohnraumversorgung nicht unmöglich. Aber den Gesamtbestand allein der Wohngebäude auf Neubaustandard Jahrgang 2023 umrüsten zu wollen, ist nicht finanzierbar und schon deshalb unsinnig, weil diese Standards sehr bald so überständig sein werden wie das Smartphone Jahrgang 2023. Es müsste eigentlich jedem einleuchten, dass wir auf dem jetzt eingeschlagenen Weg die Klimaziele nie erreichen. Immerhin begrüßt **Axel Gedaschko** für den **GdW**, dass bei dieser letzten Bauministerkonferenz eine Vereinfachung des Bauens im Bestand beschlossen worden sei zusammen mit einem Belastungsstopp bei Bauvorschriften, mahnt aber zugleich die rasche Umsetzung in den Ländern an. Es komme jetzt darauf an, dass der Bund die notwendigen Mittel zur Lösung der sozialen Frage unserer Zeit langfristig absichere. - wenn da man nicht die umgekehrte Wagenreihung und die Verspätung aus vorausgehender Fahrt hindernd im Wege stehen.

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



Editorial	1
Regionalplan Ruhr: Auf dem Weg zur „Grünste Industrieregion der Welt“	3
Essen ist Spitze! Flächenumsatz am Büro- markt steigt in Essen und sinkt in Dortmund	5
5%-Studie von bulwiengesa: Was und in welche Immobilien investieren?	8
Impressum	15

Anzeigenpartner der heutigen Ausgabe:

Aurelis Real Estate
RAG Montan Immobilien

Interview

mit **Sebastian Hauptmann** - Im Zeichen des Wandels: 75 Jahre Aulinger Rechtsanwälte

6

Fremdbeitrag

Das Komplexitätsmonster zähmen: Schlanke, digitale Prozesse für Versicherungsschäden an Immobilien

10

Projekte des Monats

In Serien zur Energieklasse A+ in Witten

12

Bilanzen

Vonovia 14
Hamborner Reit AG 14
LEG 15

rohmertmedien

tagesaktuell. kostenlos. informativ.

www.rohmert-medien.de



Personalien

Karola Geiß-Netthöfel beendet im ersten Halbjahr 2024 ihre Amtszeit als Regionaldirektorin des **Regionalverbandes Ruhr RVR**. Unter ihrer Ägide wurde zuletzt der neue Regionalplan Ruhr erarbeitet, mit dem die Region ihre Planung wieder selbst in die Hand nimmt.

Alexander Pauls, bisher CDO der **Gerchgroup**, macht sich in Düsseldorf mit der **Pauls Development & Consulting** selbstständig. Das neue Unternehmen will Kapitalgeber, Insolvenzverwalter und Eigentümer beim Umgang mit notleidenden Projekten unterstützen und Projekte im Rahmen eines Fee-Development fortführen. Mit ihm wechseln **Annika Senft** und **Susann Dehmel** von Gerch zu Pauls.

REGIONALPLAN RUHR: AUF DEM WEG ZUR „GRÜNSTE INDUSTRIEREGION DER WELT“

Das Ruhrparlament hat nach fünf Jahren Vorbereitung den neuen, einheitlich für die gesamte Region geltenden Regionalplan beschlossen. Er löst – vorbehaltlich der Rechtsprüfung - die bestehenden Pläne der drei Bezirksregierungen in Arnsberg, Düsseldorf und Münster ab.

Das Ruhrparlament im **Regionalverband Ruhr RVR** hatte im Sommer 2018 die Verwaltung beauftragt, einen flächendeckenden Regionalplan für die Metropole Ruhr zu erarbeiten. Im Rahmen des Verfahrens gab es drei öffentliche Auslegungen mit mehr als 17.000 Eingaben. Nach dem Beschluss durch die Verbandsversammlung reicht die Verwaltung das Planwerk beim NRW-Wirtschaftsministerium als übergeordnete Landesplanungsbehörde zur Rechtsprüfung ein. Nach erfolgreicher Rechtsprüfung veröffentlicht die Behörde das Planwerk, das mit dem Tag der Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt in Kraft tritt. Der Regionalplan Ruhr ist der Rahmen für die zukünftige Entwicklung der Region mit 5,1 Mio. Menschen und ist zugleich Voraussetzung für die Flächennutzungspläne und Bebauungspläne der 53 Kommunen im Ruhrgebiet. Einen solchen gemeinsamen Plan für das Ruhrgebiet legte zuletzt der Siedlungsverband Ruhrkohlenbezirk 1966 als bundesweit ersten Regionalplan vor. ▶



FLÄCHEN ENTWICKELN, ZUKUNFT GESTALTEN.

Wir entwickeln industriell vorgeutzte 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 vorgeutzter Flächen**

Gebündelte Kompetenz hat einen Namen:



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



Bergkamen

Dr. Gregor Bräuer, Partner der Sozietät **hww** und Insolvenzverwalter von mehr als 20 Gesellschaften der **FAKT-Unternehmensgruppe**, hat den Campus Bergkamen der **FAKT Bildungsstätten GmbH** an die **Nehemia e.V.** und den **Campus Recklinghausen** an die **Stadt Recklinghausen** verkauft. Beide waren ursprünglich Bergmannsschulen, wurden später vom **TÜV Nord** genutzt und 2018 von FAKT übernommen. In Herne hatten zuvor **RUHR-WERT Immobilien** und die **RE|QUEST GmbH** eine ca. 1.500 qm große Bürofläche im „Shamrockpark“ an die **Stadt Herne** vermittelt.

Bochum

Die **Freundlieb Bauunternehmung** hat das Hochhaus Kortumstraße 46/48 mit 5.000 qm Nutzfläche von der **Solidare Real Estate** erworben und vollständig bis auf die Einzelhandelsflächen im EG an **Limehome** vermietet. Die **Bochum Wirtschaftsentwicklung** war vermittelnd tätig.

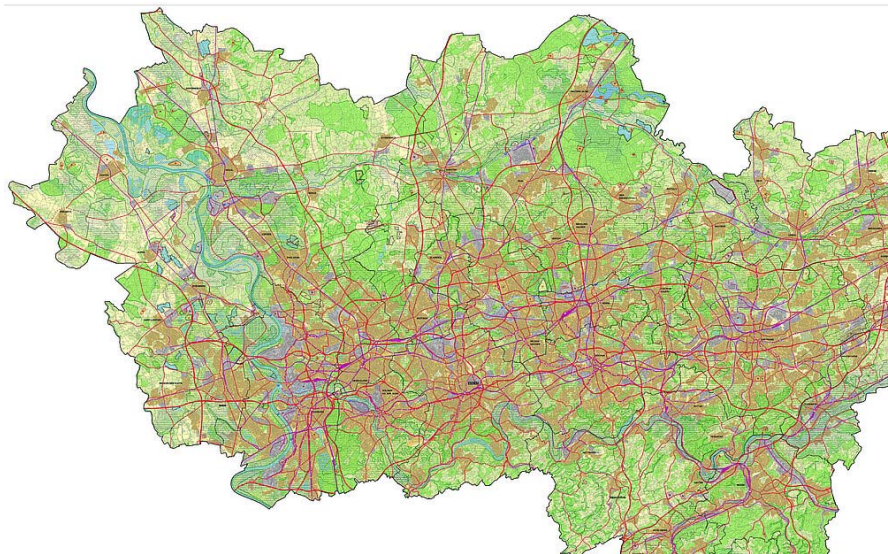
Bottrop

Die Objektgesellschaft des ehemaligen **Karstadt**-Gebäudes Hansastraße 7 hat beim Amtsgericht Eutin einen Insolvenzantrag gestellt. Gesellschafter der **EKZ Hansastraße 7 AG Co. KG** ist **Devello Immobilien**. Rechtsanwalt **Vanja Alexander Kovacev** von **BBL Brockdorff** wurde zum vorläufigen Insolvenzverwalter bestellt.

Der inzwischen "Bottrop 7" genannte Komplex verfügt über ca. 12.000 qm Einzelhandels- und 6.000 qm Hotelfläche. Verbliebene Mieter sind **Easy Fitness**, **Rossmann** und **Mr. Minit**. Der örtliche Projektentwickler **Oliver Helmke** soll nach Presseberichten mit der Hauptgläubigerin **Hypo Noe** aus Österreich über einen Ankauf verhandeln.

Eine Grundsatzentscheidung betrifft eine „bedarfsorientierte Flächenausweisung“, um den Herausforderungen der Zukunft Rechnung zu tragen. So ist z.B. festgeschrieben, dass der Wiedernutzung von Industrie- oder Verkehrsbrachflächen Vorrang eingeräumt wird vor dem Zugriff auf unbebaute Flächen. Der Regionalplan umfasst eine Fläche von 443.709 ha. Davon entfallen 485 auf Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche, 23% auf Siedlungsbereiche und 20% auf Waldbereiche i.e. 90.000 ha. Als Naturschutzgebiete sind 80.000 ha ausgewiesen und sog. Regionale Grünzüge, ein Erbe der **IBA Emscherpark** aus den 1990er Jahren für Freizeit und Erholung sowie als klimatisch Kaltluftleitbahnen wirksam umfassen rd. 108.000 ha. Für Siedlungsbereiche sind rd. 3.200 ha Wohnreserven für etwa 140.000 zusätzliche Wohnungen festgelegt. Für Gewerbe und Industrie stehen rd. 5.100 ha Potenzialflächen zusätzlich zur Verfügung, davon rd. 1.300 ha in mehr als 20 die Kommunalgrenzen überschreitenden sog. „Regionalen Kooperationsstandorten“ für flächenintensive Betriebe. Vgl. die interaktive Karte unter www.rvr.ruhr/themen/staatliche-regionalplanung/regionale-kooperationsstandorte.

Im Sektor Mobilität verzeichnet der Regionalplan rd. 660 km Bundesautobahnen und 2.640 km Bundes- und Land- und Regionalstraßen zuzüglich rd. 590 km Schienenwege für den Hochgeschwindigkeitsverkehr und 810 km für den überregionalen und regionalen Verkehr. Hinzu kommen rd. 260 km Wasserstraßen für den vergleichsweise umweltverträglichen Binnenschiffverkehrsverkehr und „Radschnellwege“ als „Initialzündung“ für den Ausbau des regionalen Radwegenetzes für eine besonders nachhaltige Form der Mobilität.



Regionalplan Ruhr_Plangebiet_Quelle: RVR

Mit besonderem Vorbehalt wird die problematische Gewinnung von Rohstoffen wie Kies und Sand vor allem im westlichen Ruhrgebiet bedacht und am linken Niederrhein. Mit einem fraktionsübergreifenden Begleit Antrag zum Regionalplan-Beschluss wollen die politischen Vertreter im RVR gewährleisten, dass die dafür vorgesehenen Bereiche künftig nach Inkrafttreten der angekündigten Änderung der landesplanerischen Vorschriften im Sinne einer „nachhaltigen Flächenentwicklung“ angepasst werden, d.h. die Ausweisung von Gewinnungsgebieten auf Basis älterer Bedarfsprognosen soll kritisch überprüft werden. Ergänzend wird die RVR-Verwaltung beauftragt, mit den betroffenen Kommunen und Kreisen in den Dialog zu treten, heißt es in der Pressemitteilung, um gemeinsam für die künftigen Rohstoffgewinnungsbereiche Konzepte für eine Nachfolgenutzung zu entwickeln, an denen auch die Kiesindustrie beteiligt werden soll. Die Landschaftsräu-



Bottrop

Prologis baut bis Ende 2024 An der Knippenburg 65 in Batenbrock das neue europäische Zentrallager für **Yusen Logistics** in zwei Baukörpern mit insgesamt rd. 57.200 qm Fläche auf 103.000 qm Grundstück. Prologis hatte das frühere Areal des Stahlrohrwerkes Benteler 2020 im Rahmen einer von **Colliers** vermittelten Sale-Lease-Back-Akquisition erworben. **Goldbeck International** übernahm die Abrissarbeiten.

Das interkommunale Modellprojekt "Freiheit Emscher" wird vom **Land NRW** mit 1,34 Mio. Euro gefördert. Zielgruppe für die 17 qkm Bergbaubereichen zwischen Bottrop und Essen sind wissens- und technologieorientierte Unternehmen sowie Start-ups. Für die Entwicklung wurde die **Freiheit Emscher Entwicklungsgesellschaft mbH** mit den Gesellschaftern Bottrop, Essen und **RAG Montan Immobilien** gegründet.

me könnten nach Beendigung der Auskiesung für Freizeit und Erholung, Naturschutz, erneuerbare Energien oder auch neue Wohnformen auf dem Wasser umgestaltet und für die Bevölkerung zugänglich gemacht werden. *[N.B. keineswegs ein neuer Ansatz. Die Seenlandschaft am Niederrhein frisst bereits seit Jahrzehnten wertvollen Ackerboden und der ökologische Wert von Freizeitgewässern ohne Zu- und Abflüsse dürfte in Zeiten sinkender Grundwasserstände langfristig zumindest fragwürdig sein.]*

Näheres unter www.regionalplanung.rvr.ruhr

ESSEN IST SPITZE!

Flächenumsatz am Büromarkt steigt in Essen und sinkt in Dortmund. Zum Halbjahr zeigten die Kurven noch für beide Ruhrstädte nach oben, jetzt nach drei Quartalen konnte nur noch Essen eine positive Entwicklung verkünden – als einzige Bürostadt in Deutschland!

Essen

BNP Paribas Real Estate hat die Zahlen zum Ende des dritten Quartals 2023 veröffentlicht. Demnach hält sich Essen auf der Positiv-Seite mit wachsenden Flächenumsätzen, dies allerdings sei den Sondereffekten einiger – so nicht wiederholbaren – Großabschlüssen geschuldet, darunter die bereits früher gemeldeten 9.900 qm für **E.ON**, 5.600 qm für **RWE** und 8.200 qm für die Hochschule **FOM**. Die



WIE WIR IMMOBILIEN KAUFEN?

SUPERSCHNELL.

VERSPROCHEN IST VERSPROCHEN.

Wir bilden alle Prozesse rund um die Immobilienwelt inhouse ab und können dank unserer Finanzstärke Grundstücke und Gewerbeimmobilien schnell und zuverlässig ankaufen. Vertrauensvoll und immer Seite an Seite mit dem Verkäufer. Die oft leerstehenden oder sanierungsbedürftigen Objekte revitalisieren unsere Experten-Teams anschließend und auf den Arealen entwickeln wir moderne Quartiere.

Win-win-win für alle Beteiligten.
Worauf warten Sie noch?

KLAR & TRANSPARENT



VERLÄSSLICH & FINANZSTARK



PERSÖNLICH & BERATEND



AURELIS.DE

aurelis



Anmietungen der **Stadt Essen** summierten sich mittlerweile auf satte 22.400 qm. In der Bilanz machten lt. BNPPRE die Abschlüsse jenseits 5.000 qm bereits 47% des Gesamtum-

Trend wichtiger Marktindikatoren			
	Q1-3 2022	Q1-3 2023	Trend Restjahr
Flächenumsatz	87.000 m ²	88.000 m ²	↗
Leerstand	181.000 m ²	227.000 m ²	↘
Flächen im Bau (gesamt)	33.000 m ²	54.000 m ²	↘
Flächen im Bau (verfügbar)	9.000 m ²	8.000 m ²	↘
Höchstmietpreis	16,80 €/m ²	18,00 €/m ²	↗

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2023

Quelle: BNPPRE

satzes aus, auch dies ein Rekordwert. Dennoch sei die Leerstandsrate weiter gestiegen, wenn auch moderat auf jetzt 7,2%, wobei besonders ältere und kaum mehr vermietbare Flächen am meisten ins Gewicht fielen. Der Leerstand im modernen Segment mache nur noch knapp 18% aller zu vermietenden Flächen aus. Ein Grund dafür die weiterhin hohe Nachfrage nach modernen bzw. Neubauf Flächen, weshalb die Spitzenmiete um weitere 7% auf jetzt 18,00 Euro/qm gestiegen sei. Aber auch die Durchschnittsmiete konnte noch 2% zulegen auf jetzt 12,80 Euro/qm. Von den 54.000 qm Flächen im Bau stünden jetzt kurz vor Jahresende nur noch 8.000 qm bzw. 15% dem Markt zu Verfügung, auch dies ein sehr niedriger Wert. Nach 88.000 qm zum Ende Q3 (Q3 2022 87.000 qm) hält **Amedeo Augenbroe**, Niederlassungsleiter in Essen, für das Gesamtjahr noch einen Flächenumsatz von 120.000 qm entsprechend dem langjährigen Durchschnitt für möglich. Gleichzeitig dürften Mieten und Leerstände weiter wachsen. Wenn wie zu erwarten die Neubautätigkeit im kommenden Jahr nachlässt, wird der Druck auf die Spitzenmiete anhalten.

Dortmund

Dort fehlen bisher die ganz großen Abschlüsse, aber 39% entfallen auf die Größenklasse zwischen 5.000 und 10.000 qm, darunter wie bekannt die 7.400 qm für die Krankenkasse **BIG** am Phoenix-See. Alles zusammen reichte nur für 51.000 qm, fast die Hälfte weniger als im Vorjahr. Zum Halbjahr waren es lt. BNPPRE 38.000 qm. Die **Stadt Dortmund** trug insgesamt 12.200 qm bei und liegt wie in Essen in der Branchenverteilung an der Spitze. Der Leerstand sei entgegen dem Trend in anderen Städten in Dortmund im Jahresverlauf weiter gesunken auf jetzt 4,6%, darunter lediglich 23.000 qm in moderner Qualität (9.400 qm am Cityrand) entsprechend 16% des Gesamt leerstandes. Die Flächen im Bau werden mit hohen 78.000 qm angegeben, um ein Drittel weniger als im Vorjahr, davon aber seinen nur 2.000 qm nicht vorvermietet oder für Eigennutzer vorgese-

hen. Gebaut werde ausschließlich in den Nebenlagen, so vor allem am Standort Stadtkrone Ost (34.000 qm) und Phoenix-West (30.000 qm). Die Spitzenmiete verharrt seit Ende 2022 bei 17,00 Euro/qm, die Durchschnittsmiete bei 13,30 Euro/qm. Auf Prognosen zum Jahresumsatz verzichtet Amedeo Augenbroe hier, hält aber wegen der geringen Verfügbarkeit moderner Büroflächen einen Anstieg der Spitzenmieten für wahrscheinlich. □

IM ZEICHEN DES WANDELS: 75 JAHRE AULINGER RECHTSANWÄLTE

*Wo steht die Anwaltskanzlei mit Notariat nach so langer Zeit und welches sind die aktuellen Themen im Immobilienwirtschaftsrecht? Fragen an **Sebastian Hauptmann**, Partner von **Aulinger Rechtsanwälte**.*



Frage: 75 Jahre zurückgerechnet heißt das 1948 – vor Gründung der Bundesrepublik Deutschland und vor der Verabschiedung unseres Grundgesetzes, als nach dem Zweiten Weltkrieg noch Besatzungsrecht galt. Was trieb

den Gründer der heutigen Kanzlei, Hermann Josef Dufhues, dazu, sich als Anwalt in Bochum niederzulassen?

Sebastian Hauptmann: Hermann Josef Dufhues war der Auffassung, dass eine wirtschaftliche Existenz das Fundament politischer Unabhängigkeit neben der Politik ist. Diese Haltung schloss beides ein, die Tätigkeit als Rechtsanwalt und später Notar in eigener Kanzlei und politisches Engagement; letzteres insbesondere in seiner Funktion als Innenminister in NRW in der Regierung **Franz Meyers** (1958 – 1962). In diesem Sinne war er bereits vor dem Krieg als Anwalt tätig; nach dem Krieg zog er – aus Castrop-Rauxel stammend – zurück ins Ruhrgebiet.

Frage: Die Chronik der Kanzlei liest sich phasenweise wie ein Who is Who der Ruhrwirtschaft, kaum ein namhaftes Unternehmen, das die Kanzlei nicht vertreten hätte. Ist Wirtschaftsrecht nach wie vor ein Schwerpunkt?

Sebastian Hauptmann: Besser gesagt, der Kern mehrerer Schwerpunkte. Wir verstehen uns als eine „Full Service Kanzlei“, die die klassischen Bereiche wie z.B. das Gesellschaftsrecht, Arbeitsrecht, Baurecht, Mietrecht, Steuerrecht und Notariatsangelegenheiten ebenso wie mehrere



Datteln

Der B-Plan für den ersten Bauabschnitt über 60 ha Fläche des Industrieareals newPark auf der Stadtgrenze zu Recklinghausen ist rechtskräftig. Der newPark ist mit 290 ha Gesamtfläche eines von vier Arealen für industrielle Großvorhaben in NRW. Für die Erschließungsmaßnahmen hofft die **newPark Planungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH** auf Fördermittel des Landes.

Dorsten

Im Industriepark Große Heide Wulfen ist nach nur 21 Monaten Bauzeit Deutschlands erstes Positive Footprint Warehouse mit einer Gesamtfläche von rd. 72.000 qm fertiggestellt und vom Entwickler **Delta Development** an den künftigen Mieter **Levi Strauss & Co.** übergeben worden, geplante Inbetriebnahme Frühjahr 2024. Die Mietdauer beträgt 20 Jahren mit 10-jähriger Verlängerungsoption. Für das nach dem Cradle-to-Cradle® Prinzip konzipierte Großprojekt auf Gelände der stillgelegten **Zeche Wulfen** wurden u.a. vorhandene Betonfundamente recycelt und im Neubau wiederverwendet sowie C2C-zertifizierte Materialien eingesetzt und in einer Materialdatenbank dokumentiert. Das Projekt wurde mit dem Sonderpreis des **Deutschen Brownfield Verbandes** ausgezeichnet.

Dortmund

Die **Sparkasse Dortmund** hat die seit 2011 leerstehende denkmalgeschützte frühere **Hoesch-Zentrale** mit ca. 16.000 qm Fläche Rheinische Straße 167-173 von privat für einen kommunalen Zweck erworben. Zuvor waren mehrere Versuche zur Revitalisierung gescheitert. **Seil Real Estate** aus Frankfurt beriet die Käuferseite, die **Kanzlei Aderhold** übernahm die notarielle Abwicklung in Dortmund.

Spezialdisziplinen abdeckt, z.B. das Kartell-, Vergabe- und Beihilferecht, Energiewirtschaftsrecht und eben das Immobilienwirtschaftsrecht. Letzteres ist ein Schnittstellenbereich, der viele der genannten Rechtsgebiete betrifft.

Frage: Wie haben Sie in der Kanzlei die Boomjahre der niedrigen oder sogar negativen Zinsen erlebt?

Sebastian Hauptmann: Im Prinzip bis zur Zinswende im Sommer 2022 hatten wir einen reinen Verkäufermarkt. Seither sind die Transaktionen im Markt stark zurück gegangen, von privater Seite wie durch institutionelle Investoren. Dafür sind andere Themen in den Vordergrund getreten, z.B. die Rechtsberatung im Zusammenhang mit ins Stocken geratenen Projektentwicklungen. Auch die frühzeitige Sanierungsberatung bzw. die insolvenznahe Rechtsberatung – ebenfalls ein Schwerpunkt der Kanzlei – nehmen wieder zu.

Frage: Gerade bei größeren Projektentwicklungen, die ganze Quartiere betreffen, sind ja die Kommunen mit betroffen.

Sebastian Hauptmann: Das ist richtig. Selbst wenn beim Verkauf kommunaler Grundstücke für Neuentwicklungen vorsorglich Vereinbarungen getroffen worden sind, die eine Rückabwicklung ermöglichen würden, wenn die Realisierung ins Stocken gerät, führt das natürlich nicht ohne weiteres zu dem gewünschten Erfolg. Wenn Bauarbeiten bereits begonnen haben, wer baut weiter, wer übernimmt die Mehrkosten? In der heutigen Situation erweisen sich viele Projekte als jedenfalls derzeit nicht mehr umsetzbar. Das kann Bauträger im Bereich des Wohnungsbaus ebenso treffen wie Projektentwickler, deren Forward Deals neu verhandelt werden müssen. Letztlich heißt es oft: wer teilt sich wie das Leid? Wir können das nicht immer lösen, aber wertvolle Hilfestellung leisten.

Frage: Was würden Sie den kommunalen Partnern raten?

Sebastian Hauptmann: In den vergangenen Jahren sind die Kommunen unserer Erfahrung nach selbstbewusster gegenüber Investoren und Projektentwicklern geworden und stellen höhere Anforderungen in städtebaulicher, sozialer und energetischer Hinsicht. Unter den heutigen kritischen Umständen ist es zudem wichtig, die eigenen Flächen und deren Belastungen oder Restriktionen gut zu kennen und vor allem Baurecht zu schaffen

Frage: Welchen Stellenwert hat die regionale Bindung der Kanzlei und was ist für ihre Zukunft besonders wichtig?

Sebastian Hauptmann: Der besondere Bezug zu Bochum und zum Ruhrgebiet insgesamt zeigt sich schon darin, dass Hermann Josef Dufhues maßgeblich an der Ansiedlung der Opel-Werke in Bochum und an der Gründung der **Ruhruniversität** mit Standort Bochum beteiligt war. Das **Opel-Areal** wird inzwischen als Mark 51^{o7} sehr erfolgreich vermarktet und weiter entwickelt und die RUB ist eine der größten Universitäten in Deutschland.

Für die Kanzlei ist tatsächlich die Rekrutierung von Spitzenpersonal, das auch bereit ist, als Partner Verantwortung zu übernehmen, ein zentrales Thema. Wir wollen jedenfalls weiter wachsen. ►



Frage: Wie sehen Sie die Zukunft der Region Ruhr?

Sebastian Hauptmann: Positiv, wenn es weiterhin gelingt, den Pfad der Diversifizierung in der Unternehmenslandschaft zu verfolgen. Wir merken das bei der Rekrutierung und stellen fest, dass Bewerber zunehmend gern ins Ruhrgebiet wechseln. □

WO UND IN WELCHE IMMOBILIEN INVESTIEREN?

Die „5 %-Studie“ von bulwiengesa, Bildungsimmobilien und sozioökonomische Disparitäten.

Die Nullzinsphase habe viel zu lang gedauert und zu Übertreibungen geführt, deren Resultate nun immer sichtbarer werden, so leitet **Sven Carstensen**, Vorstand **bulwiengesa AG**, die neunte Ausgabe der „5%-Studie“ ein. Sie gibt auf Basis des umfangreichen Analysematerials Hinweise darauf, wo das Investieren derzeit am aussichtsreichsten ist – unter der Voraussetzung eines IRR nach zehnjähriger Haltedauer. Das muss betont werden, denn eine Projektentwicklung zum direkten Weiterverkauf ist hier nicht gemeint. Die Schlüsselfrage laute, so heißt es weiter: „Wie weit müssen die Renditen noch steigen, damit der Markt wieder anspringt?“

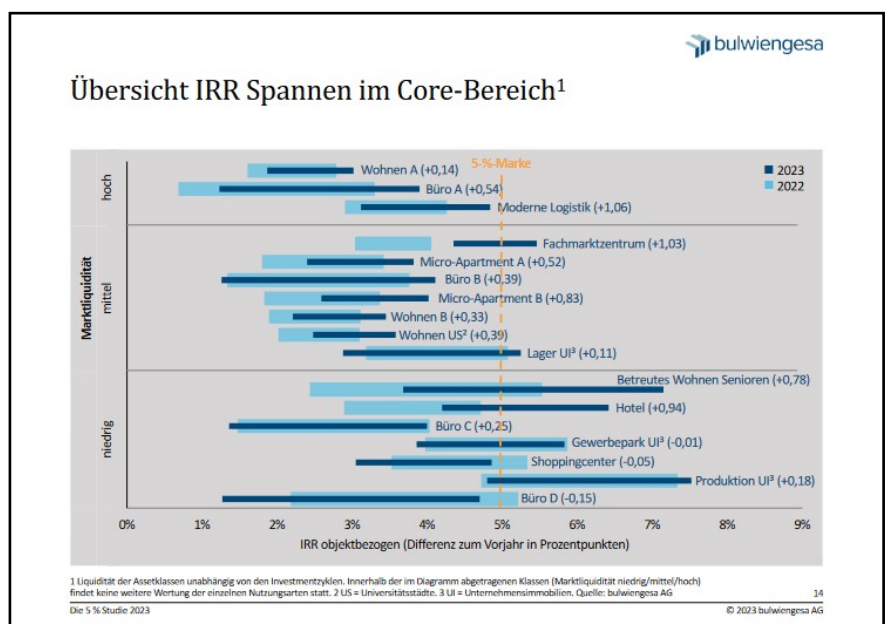
Das Renditeranking für Core-Immobilien werde derzeit von **Unternehmensimmobilien** angeführt, dem Sondersegment im Sektor Logistik und Gewerbe, denen bei einem anziehenden Markt gute Aussichten attestiert werden mit erzielbaren IRRs von 3,9% bei Lagerimmobilien und 5,88% bei Produktionsimmobilien. **Logistikimmobilien** allgemein gelten als Profiteure der Corona-Pandemie. Auch wenn hier eine Beruhigung eingetreten ist, sehen viele Investoren in dem Sektor noch hohe Potenziale besonders bei der Mietentwicklung, was zum Anstieg der IRRs führt zwischen 3,1 und 4,8% bei modernen Flächen. Im non-Core-Segment sind die Renditen in allen Objektkategorien im Verhältnis zu den höheren Risiken ebenfalls entsprechend höher anzunehmen.

Unübersichtlich ist die Lage auf dem **Büromarkt**. Dort könne von einem Renditeanstieg um 30 bis 40% im Vergleich zur Vorkrisenzeit ausgegangen werden resultierend aus massiven Abwertungen, die aber auch Chancen bedeuten können. Finanzierungsbedingungen haben sich die verschärft und es bleibt das Fragezeichen, ob die baulichen Forderungen

für Nachhaltigkeit wirtschaftlich darstellbar sind. Home Work und New Work bedeuten zusätzliche Risiken sei es durch drohende Leerstände oder Anpassungsbedarf an neue Arbeitsprozesse. Vor diesem Hintergrund wurden für

A-Märkten Renditen zwischen 1,2 und 3,9% ermittelt, in D-Märkten bis zu 5,0%. Ein erstaunliches Comeback zeigen **Hotelimmobilien** und hier vor allem Cityhotels trotz Personalnöten und hoher Kosten insgesamt. Für Bestandsimmobilien werden IRRs zwischen 3,4 und 6,8% ausgewiesen, abhängig von den Pachtverträgen und dem Status des Betreibers. Allerdings bleibt das Interesse von Investoren noch verhalten. Ähnlich ist im Sektor **Einzelhandel** zu differenzieren. Shoppingcenter würden, so die Studie, weiter nur sehr selektiv gehandelt und der Abwärtsprozess in den Innenstädten geht weiter, obwohl die Mietpreise im Einzelhandel weitgehend angepasst sein dürften. Dagegen werden **Fachmarktzentren** mit Lebensmittelanteil vermehrt von Investoren gesucht und erzielen IRRs von 4,28%, bei stabilisierten Shoppingcentern seien 4,59% möglich.

Bei **Wohnimmobilien** steigen die errechneten IRRs nur leicht trotz steigender Ankaufsrenditen, denn die längerfristig notwendigen Investitionen in energetische Modernisierung steigen bei gleichzeitig eingeschränkten Möglichkeiten für Mieterhöhungen. Angesichts der derzeitigen Inflation ist die Assetklasse Wohnen – zumindest in A-Städten – nur bedingt als Inflationsschutz geeignet. Die erzielbaren IRRs liegen im Basiswert zwischen 2,4% in den A-Märkten und 3,0% in den Universitätsstädten. Besser steht im Wohnungssektor angesichts des Wohnraum Mangels in Ballungszentren das Segment **Microliving** bzw. Möblierte





Dortmund

Harpen hat das bisher von **QVC** selbst genutzte Büroobjekt mit Parkhaus Lise-Meitner-Allee 1 in Hochschulnähe von QVC erworben. Das 2002 gebaute Bürohaus mit rd. 7.500 qm vermietbarer Fläche soll nachhaltig modernisiert werden unter Berücksichtigung von Mieterwünschen gemäß einer Machbarkeitsstudie von **apoprojekt**. **Husemann & Partner** haben den durch **Savills** vermittelten Ankauf rechtlich begleitet. Die Technische und ESG-Due Diligence hat **CBRE** durchgeführt.

Düsseldorf

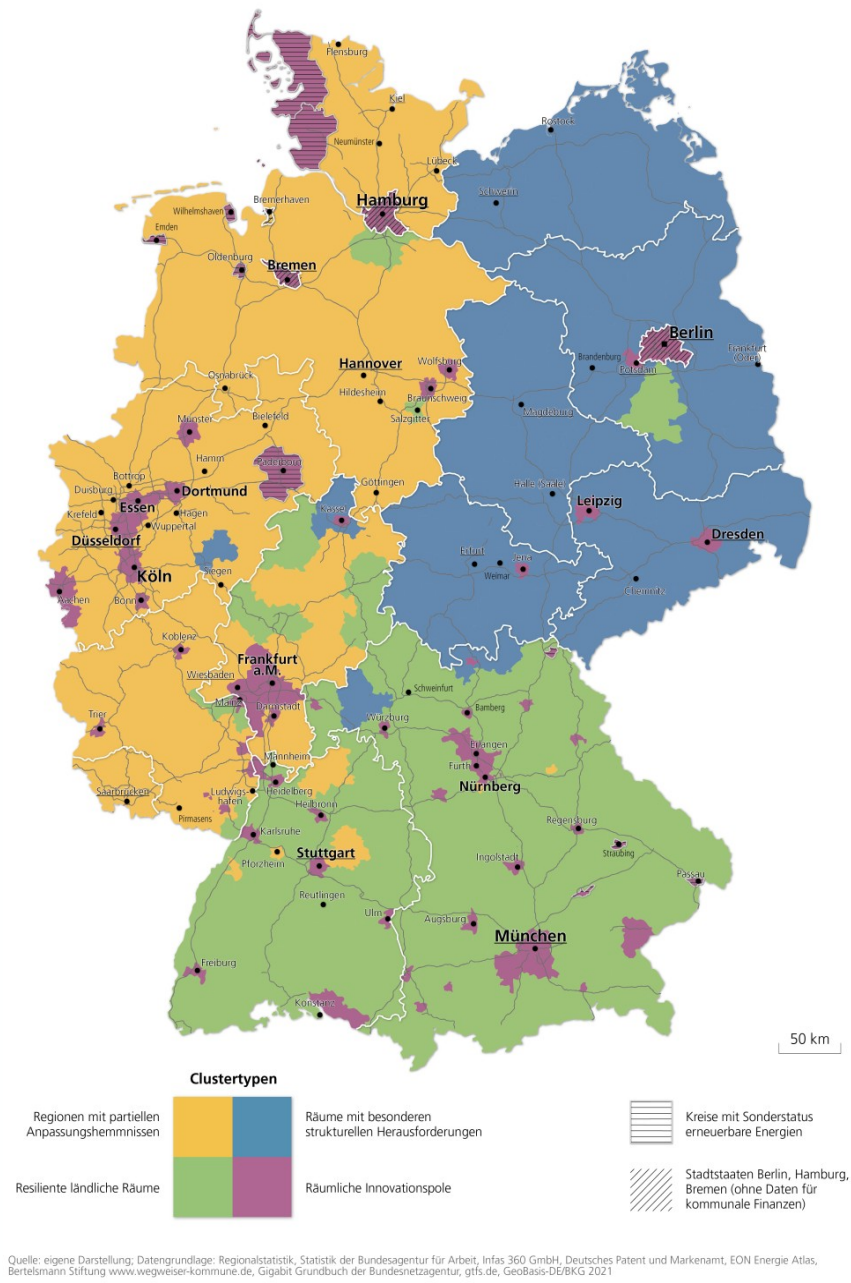
Die **Pi Konzept – Gesellschaft zur Überbauung von Infrastrukturen** will nach Entwurf von **StructureLab** einen Abschnitt der Hauptverkehrsachse Münchener Straße mit einer Plattform für ein Wohnprojekt überbauen. Dort sollen etwa 300 Wohneinheiten in modularer Bauweise entstehen zuzüglich Co-Working-Räume und Gemeinschaftsflächen sowie ein Parkhaus als "Mobility-Hub". Die Stadt unterstützt das Pilotprojekt.

Die **First Retail Consult** aus Bielefeld entwickelt den bisherigen Standort des **Deutschen Roten Kreuzes** in der Ludwig-Beck-Straße 11 neu. Statt Abriss und Neubau sollen in den Bestandsbauten 99 vollstationäre Pflegeplätze sowie Kurzzeit- und Tagespflege eingerichtet werden, dazu 65 Seniorenappartements. Nur die Kita wird neu gebaut. Geplante Fertigstellung Q1 2025.

Der US-amerikanische Möbelhändler **Restoration Hardware (RH)** hat für seinen deutschlandweit ersten Store ca. 1.600 qm Königsallee 17 angemietet und übernimmt die leer stehende Einzelhandelsfläche von **Abercrombie & Fitch**.

Apartments da. Es etabliert sich als Core-Klasse mit 3,6% erzielbaren Renditen in A-Märkten. Zu den Gewinnern zählt auch das Einrichtungen für Betreutes Wohn-

Abbildung 4
Resilienz und Zukunftsfähigkeit 2023



nen für Senioren zwar mit niedriger Marktliquidität aber mit um 0,78% höherem IRR als im Vorjahr.

So wie Microliving oder Betreutes Wohnen ein Nischensegment darstellt, so sind es auch Bildungseinrichtungen. Kitas haben sich bereits als Alternative etabliert zumal sie in der Bewertung nach ESG wegen der Sozialbindung Pluspunkte beim „S“ bedeuten. Zunehmend aber dürften **Bildungsimmobilien** insgesamt in den Fokus geraten in dem Maße wie Kommunen mit der Bereitstellung von Einrichtungen für die wachsenden Bedarfe überfordert sind. Der Sektor Kitas ist meist sehr kleinteilig, kann aber auch größere Einrichtungen umfassen von der



Krippe bis zum Hort für die offene Ganztagsbetreuung, wie **Alexander Eggert** für **HIH Invest** in einem Pressegespräch von **Rücker Consult** erläuterte. Auch für Schulen geht etwa die Stadt Köln neue Wege und sucht die Zusammenarbeit mit Projektentwicklern schon allein deshalb, weil ihr die Grundstücke fehlen. Bisher werde in GU/GÜ-Verfahren gebaut, dazu aber forcieren man Investorenverfahren als ÖPP mit Bestandshaltern und Vorkaufsrecht für die Kommune. Den erhöhten Mietaufwendungen über die Laufzeit stünden die Vorteile aus einer rascheren Realisierung gegenüber. Man kalkuliere mit einem notwendigen Gesamtinvestmentvolumen von 2,35 Mrd. Euro. Dabei werde sorgfältig geprüft, ob nicht leer stehende Büroobjekte als Schulen umgenutzt werden können, was bisher in einem Fall gelungen ist, und ob nicht auf längere Sicht heutige Schulen für Seniorenwohnungen umgebaut werden könnten.

Wo aber dürften sich die besten lokalen und regionalen Rahmenbedingungen für ein Investment bieten? Ein Team der **ILS Research** hat im Auftrag der **Friedrich-Ebert-Stiftung** untersucht, wie es mit der Zukunftsfähigkeit in 400 kreisfreien Städten und Landkreisen steht gemessen an ausgewählten repräsentativen Indikatoren wie den Bruttogehältern, den kommunalen Schulden oder dem Wanderungssaldo. Deutschland, so stellte sich heraus, ist ein sozial und räumlich ungleiches Land, aber der pauschale Gegensatz zwischen Stadt und Land gelte nicht mehr, einige ländliche Räume insbesondere auch im Osten Deutschlands hätten in jüngerer Vergangenheit deutlich aufholen können. In einigen strukturschwachen Regionen seien etwa die Mediangehälter gestiegen und die Abwanderungsquoten gesunken. „In den Großstädten steigt hingegen die Gefahr sozialer Polarisierung und viele Menschen wandern ins Umland ab“, so einer der Autoren beim **ILS Bastian Heider**. Hinsichtlich der Zukunftsperspektiven werden Großstädte, so Heider weiter, auch in Zukunft die wichtigsten Innovations- und Wachstumspole bleiben. „Dazu gehören allerdings nicht nur dynamische Metropolen wie München, Hamburg oder Frankfurt, sondern auch einige Großstädte im Ruhrgebiet wie Essen, Dortmund oder Bochum, die aktuell immer noch mit den Folgen des Strukturwandels zu kämpfen haben.“ In einer Cluster-Karte „Resilienz und Zukunftsfähigkeit“ zeigt sich der Rhein-Ruhr-Raum von Köln bis Dortmund als einer der größten räumlich zusammenhängenden „räumlichen Innovationspole“ in Deutschland.

Regionale Resilienz und Zukunftsfähigkeit sollten künftig bei der Unterscheidung in Core- oder non-Core-Immobilien ähnlich viel Gewicht erhalten wie die Tatsache Neubau oder Bestand. □

DAS KOMPLEXITÄTSMONSTR ZÄHMEN: SCHLANKE, DIGITALE PROZESSE FÜR VERSICHERUNGSSCHÄDEN AN IMMOBILIEN

Schadenmanagement 4.0 mit Software aus Essen vermeidet Medienbrüche und umfangreiche Abstimmungsprozesse von tradierten Abwicklungsprozessen.

Von **Michael Hirz**, Vorstand des Frankfurter Versicherungsmaklers **MRH Trowe**



Dass die Digitalisierung auf der diesjährigen Expo Real eines der dominierenden Themen war, überrascht nicht. Ein steigendes Angebot im Bereich PropTech von Zugangssystemen bis zur Gebäudebewertung schafft immer mehr Optimierungsmöglichkeiten.

Enormes Potenzial gibt es auch beim Management von Versicherungsschäden. Für größere Verwalter von Wohnungs- oder Gewerbeimmobilien sind diese Prozesse extrem komplex. Bei einem Schadenfall sind oft bis zu acht Beteiligte involviert: Der Mieter meldet sich beim Hausmeister, dieser bei der Hausverwaltung. Über den Makler geht der Fall an die Versicherung, die wiederum einen Regulierer oder einen externen Gutachter beauftragt. Nach der Reparatur durch ein oder mehrere Handwerksunternehmen wird dann womöglich durch den Versicherer ein weiteres Unternehmen zur Rechnungsprüfung eingesetzt: Ein Komplexitätsmonster mit vielen Fehlerquellen und zeitraubenden Abstimmungsschleifen, ohne dass durch die Einschaltung der vielen Instanzen ein Mehrwert geschaffen wird. Diese Komplexität wird durch Beschaffungsprobleme, Fachkräftemangel und die hohe Volatilität von Schadenfrequenzen durch Naturereignisse noch verschärft. In ungünstigen Konstellationen können an sich einfache Schäden so zu unzufriedenen Mietern und zusätzlichen Kosten aufgrund von Mietkürzungen führen. Das geht besser – der Digitalisierung sei Dank. Dabei wurde auf der Expo Real deutlich, dass Immobilienunternehmen von Eigenentwicklungen absehen und stattdessen auf Spezial-Expertise und Outsourcing setzen.

Zentrale Koordination und gemeinsame Schadenakte

Die Prozesse müssen verkürzt und Kosten reduziert werden, um Mietausfälle durch zu lange Bearbeitungszeiten zu vermeiden. Das Ziel sind zufriedene Mieter! Dafür braucht



Düsseldorf

Frasers Property Industrial hat mit der Entwicklung von "the tube" auf dem 14 ha großen früheren Werksgeländes von **Vallourec** in der Henkelstraße 209 begonnen. Ziel ist eine Gesamtnutzfläche von ca. 74.000 qm, davon 41.200 qm für Nutzer aus Industrie, Produktion und Logistik und 32.000 qm als Business- und Gewerbepark. Ausgewählte Bestandsimmobilien sowie Maschinenteile aus über 100 Jahren Betriebszeit sollen erhalten bleiben. Als GU ist **Goldbeck International** beauftragt, Fertigstellung im Q1 2025. Die Vermarktung übernimmt **BNP Paribas Real Estate**.

Die **Kanzlei Freshfields Bruckhaus Deringer** hat 11.000 qm Büro- und Terrassenflächen in der Projektentwicklung „Le Coeur“ von **Hines** an der Benrather Straße angemietet. Geplante Gesamtmietfläche für Büros und Einzelhandel ca. 47.000 qm, davon die Hälfte bereits vermietet, Bezug Ende 2026. Freshfields wurde von **Cushman & Wakefield**, **CSMM** und **JSWD** beraten, Hines von **Rotthege**. Eigentümer ist die **Fondus Zweite Immobilienbesitz GmbH & Co. KG**.

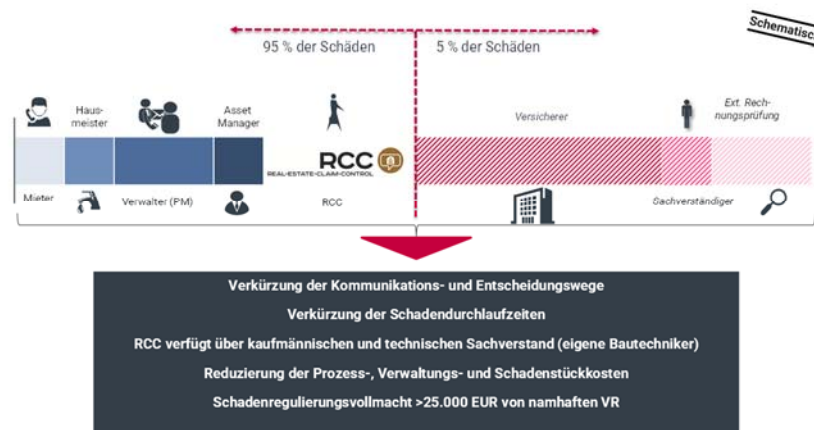
Duisburg

Nach elf Monate Bauzeit hat **Aurelis Real Estate** den Unternehmerpark Baumstraße mit rd. 5.530 qm Hallen- und 430 qm Bürofläche auf 12.000 qm Grundstück an den alleiniger Mieter **Yixinou International Freight GmbH** vermietet. GU für das Projekt war **Max Bögl** und Generalplaner **phase 5 international**. Die Immobilie erfüllt die Vorgaben nach EEG 55 sowie DGNB-Gold.

RUHR REAL hat der **VIDACTA Schulen GmbH** für den fünften Standort im Ruhrgebiet 1.010 qm Fläche Mülheimer Straße 46 von privat vermittelt.

es eine Koordinierungseinheit, die wichtige Funktionen in der Abwicklung übernimmt und die Schnittstellen steuert. Ausgestattet mit einer Regulierungsvoll-

Standard Prozess in der Schadensabwicklung 4.0
Warum RCC?



#360 - Ihr Nutzen

1

MRH Trowe Grafik, Quelle MRH Trowe

macht kann schnell gehandelt werden. Rahmenpreisabkommen mit technischen Dienstleistern und Handwerkern ermöglichen eine automatisch ausgeführte Abrechnung.

Der große Vorteil ist, dass der Dienstleister sowohl für das Wohnungsunternehmen als auch für die Versicherung Arbeitsschritte übernehmen kann und damit den Abstimmungsaufwand erheblich reduziert. Grundlage dafür ist eine gemeinsame digitale Schadenakte. KI-Funktionen sorgen dafür, dass eingehende Dokumente automatisch dem richtigen Schadenfall zugeordnet werden. Zugleich haben alle Beteiligten – auch mobil – Zugang zum aktuellen Stand der Akte. Neben Versicherungsexperten nutzt der Koordinator festes technisches Personal, um bei der Schadensabwicklung zu unterstützen. Dies hilft vor allem bei der technischen Rechnungsprüfung und beschleunigt die Prozesse von Schadensfällen, die aufgrund ihrer Höhe einen Freigabeprozess durchlaufen. Die technischen Mitarbeiter begleiten zudem die Schadensbesichtigungen vor Ort und geben Erstmaßnahmen und Sanierungskonzepte nach Prüfung schnellstmöglich frei. So sind die Kosten im Blick und die Qualität der Instandsetzung ist sichergestellt.

Schneller und kostengünstiger

Bei einer durchschnittliche Schadenhöhe um die 1:200 Euro bei Wohnimmobilien und vielen Tausend Schäden pro Jahr machen sich klare Prozesse und zentrale Verantwortung deutlich bemerkbar. Mit der Konzentration des Prozesses auf durchschnittlich nur noch vier Beteiligte und dem Einsatz einer digitalen Plattform lässt sich Durchlaufzeit um die Hälfte reduzieren. Bei komplexeren Schäden kann die technische Expertise zudem bei der Schadenbeurteilung und Auftragsvergabe unterstützen. Der Zeitaufwand für eine Schadenbearbeitung im System sinkt dabei dramatisch – von durchschnittlich etwa 30 auf unter 5 Minuten. Für Wohnungsunternehmen mit einer hohen Zahl von Schäden, bedeutet das eine erhebliche Einsparung von Personalkapazitäten. ►



Mehrwert für Immobiliengesellschaften

Für Immobiliengesellschaften, insbesondere im Segment der Wohnungswirtschaft mit vielen Einheiten, lässt sich durch eine zentrale Steuerungsplattform eine spürbare Optimierung und Effizienzsteigerung erreichen: Verschlankung der Abstimmungsprozesse, Datenaustausch ohne Medienbruch, Qualitätssicherung und Kostenkontrolle sowie Einsparung eigener Ressourcen.

Als einer der größten Versicherungsmakler im Bereich der Immobilienversicherungen hat MRH Trowe einen solchen Rundum-Service mit einer selbstständigen Schadedienstleistungsgesellschaft, der **Real-Estate Claims-Control** RCC, im Einsatz und bereits bei über 30 Immobilienkunden mit rund 50.000 Einheiten erprobt. In Zusammenarbeit mit dem Softwareanbieter **ClaimFlow Technology GmbH** aus Essen wurden die Prozesse nun noch weiter digitalisiert und der Umfang des KI-Einsatzes bei der Dokumentenklassifikation und -bearbeitung erweitert. Die Software integriert die Schnittstellen zwischen den beteiligten Unternehmen und reduziert die Zahl der Datentöpfe, die sonst aufwändig synchronisiert werden müssten. □

PROJEKT DES MONATS: IN SERIE ZUR ENERGIEKLASSE A+ IN WITTEN

Vonovia hat die Umwandlung eines 8-geschossigen Wohnhochhauses zum energetischen Eigenversorger erfolgreich abgeschlossen.

Ältere Wohnungen zu sanieren, um Heizenergie einzusparen und gleichzeitig von fossilen Energieträgern auf erneuerbare Quellen umzuschalten, ist das Gebot der Stunde im Zeichen von Klimawandel und Energiekrise. Nach welchem



Gesamtkonzept, mit welchem Materialeinsatz und zu welchen Kosten ist allerdings eine nicht leicht zu lösende Frage.

Wie andere Wohnungseigentümer auch hat die **Vonovia** ihre Investitionen in Modernisierungen angesichts steigender Kosten in Folge von Zinserhöhungen und Materialknappheit plus Arbeitskräftemangel zuletzt zurückgeschraubt. Laufende Projekte aber wurden planmäßig abgeschlossen, so auch in Witten, dort unter dem Stichwort „Energiesprung“, was statt vorsichtiger Schritte einen „Sprung“ in eine neue Dimension meint.

Die Wohnhäuser zwischen Schulze-Delitzsch- und Damaschke Straße in Witten-Heven, die für eine energetische Sanierung ausgewählt wurden, sind für ein solches serielles Verfahren mit millimetergenau vorgefertigten Elementen besonders geeignet, denn sie wurden in den 1970er Jahren selbst in Serie aus Betonfertigteilen errichtet. Die Anordnung in unterschiedlich gestaffelten, flach gedeckten Blöcken zwischen Grünflächen entsprach dem damaligen Credo der aufgelockerten und durchlichteten Stadt. Was beim Bau jedoch noch keine Rolle spielte, waren die Energieverbräuche zum Heizen der Wohnungen. Dafür gab es ja Erdgas. In der heutigen Einstufung heißt das Gebäudeklasse E, nicht ganz schlecht, aber doch grenzwertig. Um den entsprechend hohen Wärmeenergiebedarf zu reduzieren, wäre das übliche Verfahren das Einpacken in Wärmedämmverbundsysteme plus Abdichten von Kellerdecken und Flachdächern – nicht ohne vorher alle Mieterparteien für die Dauer der Bauarbeiten zu behelligen oder gar umzuquartieren. In dem Verfahren, das Vonovia hier anwendet, geht das einfacher, denn nur für den Austausch der Fenster müssen Handwerker überhaupt in die Wohnungen. Nach einem ersten Test an dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern mit Satteldach in Bochum gelang jetzt in Witten erstmalig der erfolgreiche Einsatz an drei Flachdachgebäuden mit zusammen 112 Wohnungen, darunter einem 8-Geschosser.

Der neue Energielieferant ist die Sonne und zwar auf mehrfache Weise: Solarpaneele auf den – zuvor gedämmten - Dächern generieren Strom für den Betrieb von Wärmepumpen. Weil aber bei dem 8-Geschosser die Energieausbeute von der Dachfläche im Verhältnis zur Wohnfläche nicht ausreicht, sind auch dafür geeignete, fensterlose Seitenwände mit Photovoltaik ausgestattet. Sonnenenergie ist es auch, die die Außenmauern insgesamt erwärmt und diese Energie zeitverzögert in die Innenräume abstrahlt. Dies gelingt über vorgehängte Fassadenelemente. Deren Aufbau geht zurück auf das System einer Transparenten Wärmedämmung TWD, die schon Mitte der 1990er Jahre vom **Fraunhofer Institut** für solare Energiesysteme entwickelt wurde. Dabei wurde nach dem Vorbild eines Eisbärenfells eine Schicht Waben aus transparenter Kunststoffolie zwischen eine geschwärzte und eine klare Glastafel gepackt. Bei niedrigem Sonnenstand



Duisburg

Thyssenkrupp Steel hat den Neu- und Umbau von vier Anlagenkomplexen mit einem Investitionsvolumen von 800 Mio. Euro begonnen im Rahmen seiner "Stahlstrategie 20-30". Dabei liegt der Fokus auf hochwertigen Stahlgütern für die Bereiche E-Mobilität, Automobilbau und Industrieanwendungen.

Emmerich

Der Süßwarenproduzent **Katjes** hat 30.000 qm Gelände von **Ebbers Immobilien** für eine Produktionserweiterung erworben angrenzend an den Katjes-Stammsitz Dechant-Sprüngen-Str. 53-57.

Essen

Instone hat im Düsseldorfer Quartier „Wohnen im Hochfeld“ auf dem Areal des ehemaligen **REWE**-Zentrallagers im 2. BA 52 Eigentumswohnungen und 18 Reihenhäusern im KfW-55-Standard fertiggestellt. Insgesamt sind 390 WE vorgesehen. Mehr als 95% seien bereits verkauft.

Die Schweizer **Sulzer Chemtech** hat rd. 11.500 qm Industrie- und Logistikfläche im Gewerbepark Econova von **BS Grundbesitz** gemietet. Beratend war **Cushman & Wakefield** für den Mieter tätig.

Der Self-Storage-Betreiber **Homebox** hat rd. 5.000 qm in der historischen Druckhalle der **Funke Mediengruppe** Scheiderhofstraße 55 angemietet. Die **Greyfield Group** hat 2021 gemeinsam mit **Mount Real Estate Capital Partners** das ehemalige Druckhaus erworben und baut es bis Frühjahr 2024 zu einer Multi-Use Immobilie um.. Mit den Ankermietern **Knuspr** auf rd. 15.000 qm, **Meta Biomed Europe**, **Funke Dialog** und **PadelOne** ist jetzt Vollvermietung erreicht.

können die Sonnenstrahlen ungefiltert hindurch dringen und heizen den Hintergrund auf, bei hohem Einstrahlungswinkel im Sommer dringen die Strahlen nicht durch, die Mauer hinter der TWD bleibt kühl. In der Praxis setzen sich die Elemente nicht durch, sie waren zu teuer und die Folien heizten sich in den Zwischenjahreszeiten doch noch zu stark auf. **Hans Aschauer**, der in den 1990er Jahren am Österreichischen Energieinstitut tätig war, entwickelte das System weiter und gründete für die Produktion der verbesserten Elemente das österreichische Unternehmen **CAP³ Solutions GmbH**. Jetzt bestehen die Waben aus Holz hinter der luftdicht abschließenden Glastafel. Die Eigenschaften dieser Luftpolster als Wärmespeicher oder Dämmschicht je nach Sonnenstand und Einstrahlungswinkel bleiben erhalten, aber der Materialaufwand und die Kosten sind geringer und die Elemente heizen sich in den Übergangszeiten weniger auf. Obendrein können die Waben jetzt farblich variieren und zur Fassadengestaltung beitragen. Das System CAP ist als Patent geschützt. In Graz, um nur einige Beispiele aus dem Sektor Wohnen zu nennen, wurde bereits 2014 eine Großwohnanlage auf diese Weise energetisch optimiert, in Deutschland folgte 2019 die kommunale Wohnungsgesellschaft **WWS Herford** für vier Mehrfamilienhäuser mit 24 Wohnungen. Vonovia ist jetzt das erste Großunternehmen der Wohnungswirtschaft, das mit CAP Solution zusammen arbeitet.

Dank der Außenhülle aus Glas hat sich das Erscheinungsbild der bereits sanierten Wohnblöcke in Witten stark verändert. Die Fassaden zeigen jetzt das schwarze Rechteckraster der Elementrahmen und dazwischen entweder weiße, spiegelnd glatte Flächen oder wiederum schwarz gerahmte Fenster. Um keine Wärmebrücken entstehen zu lassen, fasst die neue Hülle ab der Oberkante der Kellerdecke bis zur Dachkante die Gebäude vollständig ein und umschließt auch die Veranden und Balkone. Die aber können an den Vorderseiten mit Schiebefenstern geöffnet werden und bieten auf diese Weise entweder als Freisitz oder Wintergarten eine Wohnraumerweiterung, ohne dass dafür erhöhte Mieten berechnet würden. Diese vorgehängte zweite Fassade erlaubt es zudem, alle neuen Leitungen und Installationen in dem Zwischenraum zwischen Bestandsmauer und Paneelen zu verlegen. Neben PV auf den Dächern und den Fassaden ergänzen als drittes Element neue Fenster das Gesamtkonzept. Sie bestehen jetzt aus vier Scheiben, wobei zwischen dem Dreischiebenglas und der vierten zusätzlichen Innenscheibe Jalousien angebracht sind. Um Schimmelbildung wegen falscher Lüftung zu vermeiden, ist in die Fensterrahmen kontrollierte Wohnraumlüftung integriert, trotzdem aber können die Fensterflügel bei Bedarf normal geöffnet werden.



Die umlagefähigen Kosten der Sanierung sind für die Maßnahme in Witten so kalkuliert, dass je qm Wohnfläche ca. 1,60 Euro Energie- und Warmwasserkosten eingespart werden sollen. Dadurch werde sich der Aufpreis auf die Miete auf ca. 0,40 Euro reduzieren. Zukünftig aber sollen energetische Sanierungsmaßnahmen für die Mieter im Ergebnis kostenneutral bleiben. Der Projektmanager bei Vonovia **Samuel Paulsen** ergänzt: „Bei dem jetzt laufenden Projekt in Witten prüfen wir die Machbarkeit an Wohnblocks mit bis zu



acht Geschossen und die Einbindung von Loggien und Balkonen. Im strategisch nächsten Schritt werden die bisherigen Erfahrungen in die Planungen für ein größeres Quartier eingebracht. Das Ziel ist die Skalierung des Verfahrens, um die Effizienz zu steigern und unsere Klimaziele einzuhalten.“ □

BILANZEN

Vonovia

Die Bilanz zum Ende des 3. Quartals 2023 dokumentiert eine Kehrtwende des Unternehmens weg vom Wachstum durch Zukauf von Wohnungsbeständen und hin zur Konsolidierung durch massiven Verkauf. Dadurch sei es gelungen, so **Rolf Buch** bei der Präsentation der Zahlen, den LTV auf 45,0% am oberen Ende des Verschuldungskorridors zu senken. Die Verkäufe der ersten drei Quartale mit Abschlüssen ungefähr zu Buchwerten summierten sich auf 3,7 Mrd. Euro. Da der unbesicherte Finanzierungsbedarf nun bis März 2025 gedeckt ist, sei eine Kapitalerhöhung derzeit nicht erforderlich und die Stabilität der Bilanz gewährleistet. Das werde auch so von den Ratingagenturen bewertet.

Noch nicht in die Bilanz zum Stichtag 30.09. eingegangen sind zwei weitere umfangreiche Abschlüsse für Wohnungsbestände in Dresden und Berlin. Nachdem die Stadt Dresden und Vonovia im Frühjahr 2022 eine Kooperationsvereinbarung getroffen hatten, übernimmt die städtische **WiD** jetzt 1.213 Wohnungen plus 12 ha unbebaute Grundstücke für zusammen 87,8 Mio. Euro entsprechend dem Buchwert zum 30.06.2023. In Berlin verkauft Vonovia 1.200 Neubau-Wohnungen an **CBRE Investment Management** für 357 Mio. Euro (4% unter dem Buchwert), nach einem ersten Portfolio für 560 Mio. Euro im Frühjahr. In einem weiteren Joint Venture mit **Apollo** erhält Vonovia 1,0 Mrd. Euro für 30% an 31.000 Wohnungen in Kiel, Bremen und Lübeck.

Im operativen Bereich sei, nicht zuletzt um die inflationsbedingte Kostensteigerung aufzufangen, eine Kostensenkung durch Effizienzsteigerung gelungen vor allem durch den Abbau doppelter Abteilungen bei der **Deutsche Wohnen** und Vonovia. Der FFO wird zum Stichtag mit 1,4 Mrd. Euro 8% unter dem Vorjahreswert angegeben, die Jahresprognose von 1,75 bis 1,95 Mrd. Euro aber bestätigt. Pro Aktie weist Vonovia einen Group FFO von 1,78 Euro aus (Vj. 1,89 Euro). Im kommenden Jahr dürfte der FFO aufgrund von höheren Steuern, bedingt u.a. durch die Ver-

käufe, und Zinsen "moderat" weiter sinken. Im Kerngeschäft zahlte sich der hohe Vermietungsstand mit einer Leerstandsquote von nur 2,1% plus realisierter Mieterhöhungen aus. Die Durchschnittsmiete stieg im Jahresvergleich von 7,47 Euro/qm auf 7,67 Euro. Das EBITDA aus der Vermietung beträgt 1.803,3 Mio. Euro und liegt damit 7% über dem Vorjahresniveau von 1.685,3 Mio. Euro. Wie angekündigt wurden angesichts der ungünstigen Rahmenbedingungen die Investitionen im laufenden Jahr um 41,3% zurückgefahren. Dennoch gelang die Fertigstellung von 1.800 WE. Bei der Modernisierung im Bestand waren Anpassungen im energetischen Konzept notwendig weg vom Gas und hin zu Wärmepumpen und Photovoltaik im seriellen „Energiesprung“-Verfahren (vgl. *Projekt des Monats*). 2024 solle wieder mehr investiert werden, auch um die selbstgesteckten Umweltziele bis 2030 einzuhalten. Das größte Hemmnis sieht Rolf Buch in den weiter bestehenden Unsicherheiten in der Förderkulisse, was vorausschauende Planungen unnötig verzögere und verteuere.

Hamborner Reit AG

Die Miet- und Pächterlöse beliefen sich auf 66,2 Mio. Euro und lagen damit 4,8% über dem Niveau der Vorjahresperiode, bedingt durch Zukäufe sowie Indexvereinbarungen für Mietverträge. Die hieraus resultierenden Effekte beliefen sich zum Stichtag 30. September 2023 auf 3,8%. Für die Erhöhung des FFO in den ersten drei Quartalen 2023 um rd. 4,9 Mio. Euro bzw. 13,3% auf 42,2 Mio. Euro wirkten sich u.a. Zinserträge und Erträge aus vorzeitigen Mietvertragsauflösungen aus. Die Eigenkapitalquote lag zum Stichtag bei 56,5 % (- 3,1% gegenüber Ende 2022), der LTV bei 42,4% (+ 3,3% gegenüber Ende 2022). Nach der außerplanmäßigen Portfoliobewertung zum 30.06. unterblieb eine weitere Bewertung zum 30.09. Bei einem Gesamtwert von 1.542,2 Mio. Euro für 67 Objekte reduzierte sich der NAV je Aktie gegenüber dem Jahresende 2022 um 9,3% auf 10,76 Euro. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge beträgt jetzt 6,5 Jahre, im Sektor Einzelhandel 7,8 Jahre u.a. auf Grund vorzeitiger Vertragsverlängerungen mit **OBI**. Die zuvor umbaubedingt höhere Leerstandsquote sank zum 30.09. wieder auf 2,7%.

Auf Basis der bisherigen Geschäftsentwicklung wird die Prognose für die Erlöse aus Mieten und Pachten von 88 bis 89 Mio. Euro bestätigt. Der FFO wird mit 53 bis 54 Mio. Euro sogar etwas höher erwartet als bisher prognostiziert vor allem weil Aufwendungen für Instandhaltungen weniger erforderlich bzw. in das kommende Jahr verschoben werden. ►



Gelsenkirchen

VIVAWEST hat mit dem Bau für das neue Majolika-Quartier im Stadtkern von Rheinbach begonnen. Geplant sind bis 2026 eine Tagespflege und 174 neue Wohnungen, darunter 24 öffentlich geförderte Senioren-Appartements, Gesamtinvest rd. 67 Mio. Euro.

Hattingen

Die **Safety Products Holdings GmbH** aus Hilden hat als neuen, erweiterten Standort eine 1.890 qm große Büro- und Hallenkombination in der Beuler Höhe 16-20 angemietet. **Brockhoff** hat die Anmietung vermittelt.

Herten

Die **Imvent-Gruppe** aus Dresden hat mehrere Wohnungsbestände der **LEG Immobilien** für 5,75 Mio. Euro erworben, darunter eine Reihenhaussiedlung mit 26 Einfamilienhäusern und einem Wohn-/Gewerbeobjekt in Herten. Imvent strebt nach Sanierung die Privatisierung an.

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.

LEG

Bereits zum Ende des dritten Quartals 2023 stieg der operative Gewinn (AFFO) um 54,4% auf 176,9 Mio. Euro, was die Prognose für das Gesamtjahr von 165 bis 180 Mio. Euro bestätigt. Der Leerstand ging um 20 Basispunkte auf 2,4% zurück, die Durchschnittsmiete stieg (I-f-I) um 4,0% auf 6,55 Euro/qm. Verkäufe von rd. 1.600 Wohn- und Gewerbeeinheiten erbrachten rd. 130 Mio. Euro. Für 2024 sind Investitionen vor allem in die energetische Modernisierung von 32 Euro/qm Wohnraum geplant, nochmals weniger als 2023, jedoch inflationsbereinigt etwa auf dem Niveau von 2017. Nach einer Abwertung des Immobilienbestands um 7,4% im ersten Halbjahr wird zum Jahresende ein Wertrückgang um 4 bis 6% erwartet. Dadurch bedingt fiel der NTA je Aktie von 153,52 Ende 2022 auf 137,57 Euro bei einer Bruttorendite von 4,6%. Der LTV lag zum 30.09. bei 46,8 % (+ 3,1% gegenüber Ende 2022) und damit noch über der angepassten Zielvorgabe von max. 45%. Die durchschnittlichen Finanzierungskosten liegen aktuell bei 1,65% mit einer Durchschnittslaufzeit von 6,6 Jahren. Durch ein Commercial-Paper-Programme in Höhe von 600 Mio. Euro und freie Betriebsmittellinien in Höhe von 675 Mio. Euro verfüge die LEG über eine solide Liquiditätsreserve über die bestehende Liquidität von 326 Mio. Euro zum Stichtag hinaus. □

WEITERE NACHRICHTEN

Kamp-Linfort: Die städtische Immobilienentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft **IWG** hat das Rathaus-Center mit rd. 11.000 qm Fläche für den Eigenbetrieb erworben. Letzter Eigentümer war die **SME**. Geplant ist ein Anbau mit 250 qm Fläche für Gastronomie. Ankermieter sind **Kik**, **Woolworth** und **Cleverfit**. 1.500 qm Fläche nutzt die Stadt für die Stadtbibliothek.

Ratingen: Die **HW-INOX GmbH** erweitert die bereits bezogenen Flächen im Gewerbepark Zapp-Platz und hat von **Aurelis Real Estate** weitere rd. 20.000 qm Hallen- und Bürofläche angemietet für den Umzug vom bisherigen Standort Breitscheider Weg. Der Mieter wurde von **JLL** beraten, der Vermieter von **Gebau**. Damit sind die Hallen am Zapp Platz voll vermietet, verfügbar noch 1.300 qm Bürofläche. Aurelis hatte den Gewerbepark Ende 2015 erworben.

Ratingen: **Westgard** von **Philipp Tecklenburg** hat das Calor Carré mit Fachmarktzentrum, Büros und Hotel von **LEG Immobilien** erworben. Der Komplex Baujahr 2004 auf ehemaligem Betriebsgelände der **ABB Calor Emag** umfasst 21.743 qm Mietfläche mit 7,1% Leerstand. Zusätzlich will Westgard das angrenzende 10.610 qm große Baugrundstück entwickeln. **Heuking Kühn Lüer Wojtek** und **Anteon** waren für den Verkäufer tätig, **Rotthege** und **JLL** für den Käufer. **Käßler Projekt übernahm** die technische Prüfung.

Ratingen: **RUHR REAL** hat die **MicroPort Scientific GmbH** im Zuge einer Betriebserweiterung 1.370 qm Lager- und 340 qm Bürofläche an der Borsigstraße 15a vermittelt, in Nähe zum bisherigen Standort.

Schwelm: **Grund und Grün Immobilien** aus Düsseldorf hat das Möllenkotterquartier mit 14 Häuser und 10.030 qm Wohnfläche erworben. Von den 147 Wohneinheiten stehen derzeit 41 leer. Finanzierungspartner war die **Volksbank** im Bergischen Land. Die Investitionskosten für Sanierung und Aufwertung von 12 Mio. Euro werden im Rahmen der Modernisierungsoffensive+ des Landes NRW in Kooperation mit der **NRW Bank** bereitgestellt. □