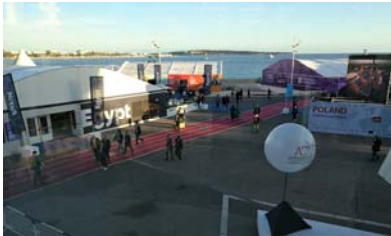


Sehr geehrte Damen und Herren,

ESG sei das beherrschende Thema der 32. MIPIM in Cannes gewesen, so die offizielle Version. Verglichen mit dem ersten Nach-Corona-Jahr 2022 seien 15% mehr Besucher und Aussteller registriert worden aus insgesamt 90 Ländern - ohne dass deren Standareale alle gleichermaßen frequentiert gewesen wären. Einige fehlten ganz, wie nicht anders zu erwarten, andere nutzten die Lücke



z.B. Ägypten in dem sonst von Moskau belegten Zelt direkt am Eingang. Ich habe nicht hochgerechnet, wie viele Einwohner die diversen neuen Städte bevölkern sollen, die lt. Touchscreen im Nildelta geplant sind, alleine für eine neue „Verwaltungsstadt“ werden 6,5 Millionen genannt. Ist Afrika das neue Investoren- und Entwickler-Mekka mit Goldgräber-Appeal? Wer ist zuerst da, Saudis, Chinesen, Russen?? Fragen über Fragen. Die Ukraine war im Tiefgeschoss in einer kleinen Kojе zu finden mit dem Angebot von Leichtbauhäusern in Holz – für westliche Ferienggebiete oder ukrainische Wiederaufbauggebiete. Colliers Ukraine beziffert im aktuellen Marktreport allein die Kriegsschäden an Infrastruktur auf knapp 140 Mrd. USD. Wo viel Geld im Spiel ist wie auf der Immobilienmesse in Cannes, die sich immer noch als die wichtigste weltweit bezeichnet (die MIPIM New York geht noch in diesem Jahr an den Start), schwangen auch ganz andere Themen mit, bilanzschädigende Abwertungen von Portfolien, Anschlusskredite, unkalkulierbare Renditen und ähnlich Spannendes. Als das neue Banken-Debakel ruchbar wurde, waren die meisten schon abgereist.

Nicht nur die Zinswende sorgt für Abwertungen, das ist das Lästige am Thema ESG auch für diejenigen, die keinerlei Ambitionen hegen zur Rettung des Klimas. Laut der geplanten EU-Gebäuderichtlinie sollen Wohngebäude bis 2030 die Energieeffizienzklasse E, bis 2033 die Klasse D erreichen. Aber nur etwas mehr als die Hälfte der z.B. über **Interhyp** finanzierten Immobilien erreichen E und besser, nur 7% die Klassen A bis C. Das heißt, dass alles andere à la longue an Wert verlieren wird. Soweit

zum Wohnen. Lt. **Cushman & Wakefield** müssten 62% der Büroflächen in Europa „neu positioniert“ werden, um den Investoren- und Mieteransprüchen zu genügen, drei Viertel der Bestände könnten als veraltet gelten mit hohem Abwertungsrisiko. In Berlin seien etwa 33% der Objekte älter als 30 Jahre, in München und Frankfurt noch mehr, in Mailand am meisten. Da helfe nur investieren in Modernisierung oder verkaufen (an wen?) - und der Ruf nach Fördermitteln z.B. aus den Töpfen der Städtebauförderung.

Der Bedarf steige, weiß der Bundesverband **DIE STADTENTWICKLER** zu berichten, gleichzeitig aber auch die Höhe der „Ausgabereise“, d.h. der nicht abgerufenen Mittel aus dem Programm. Da liegt Geld bereit und keiner holt es ab? So wirksam die Städtebauförderung vor Ort sei, so bürokratisch und umständlich, kompliziert und unflexibel seien ihre Verfahren und die Vorschriften von Bund, Ländern und Kommunen. Zur Harmonisierung werde für 2023/2024 eine „Verwaltungsvereinbarung“ vom Bund vorgelegt. „Das freut uns sehr, stellt es doch eine große Erleichterung in der Praxis dar“, heißt es in der Meldung. Aber gilt die Vereinbarung schon?

Eine Expertenrunde bei **Colliers** befand, dass gewohnte Geschäftsmodelle im Wohnsektor nicht mehr funktionieren, Kreislaufwirtschaft sei angesagt, Vorfertigung, Modularisierung. Ohne Reuse kein Resell. Im Ausland seien 10% Preisabschlag für Objekte ohne BIM-scoring üblich und überhaupt würden die Erwartungen steigen bei einer Generation mit 15 Jahre Smartphone-Erfahrung. Schon beginnt sich ein neues Geschäftsfeld abzuzeichnen: Anbieter von Analysetools zur einfachen Erstellung von Energieausweisen oder Gebäude-Ressourcenpässen, Beratung als Komplettangebot mit Maßnahmenkatalog oder als "One-Stop-Shop" einschließlich Durchführung der Modernisierung u.s.w. Gerade öffentliche Auftraggeber würden den eigenen Innovationszielen hinterher hinken. Noch treiben private die Themen voran. - War das Kümmern um den Bestand nicht schon einmal nach der Finanzkrise der 2010er Jahre das Credo? Wo sind die damaligen hehren Ansätze geblieben? Im Rausch der 0-Zins-Politik untergegangen? „MIPIM 2023 – eine Branche auf Entzug“, diagnostiziert **Klaus Franken**, CEO der **Catella Project Management**.

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



Editorial 1

Immobilienmarkt Ruhr - Nachhaltiger als man denkt 3

Logistikmarkt Ruhr: Ein Marktgebiet mit knappem Flächenangebot 7

Warum war von den Ruhrstädten nur Duisburg auf der MIPIM präsent?
Statement von Rasmus C. Beck,
Geschäfts-führer Duisburg Business &
Innovation GmbH 12

Impressum 14

Bilanzen 13

Trei Real Estate
Instone Real Estate
Vonovia

Anzeigenpartner der heutigen Ausgabe:

Aurelis Real Estate
RAG Montan Immobilien

Interview

Praxisnah vernetzen für „digital experts“ 5

Der Digital Campus Zollverein e.V. ist mehr als ein Hot Spot der digitalen Transformation, aber was ist er dann? Der geschäftsführende Vorstand Christian Kleinhans und Marco Boksteen, Vorsitzender des Aufsichtsrates der Ruhrwert Immobilien GmbH und Mitglied des Campus, erläutern die Ziele.

Interview...

Neuer Player auf dem Immobilienmarkt Ruhr 11

Die Mähren AG aus Berlin hat mit ersten Ankäufen auf dem Markt für Wohnimmobilien in der Metropole Ruhr Fuß gefasst. Der Immobilienbrief Ruhr traf Tobias Förster, Prokurist der Mähren AG, in dem neuen Büro in Essen.

Projekt des Monats

MIPIM Award 2023 – and the winner is: Refurbishment 10

rohmertmedien

tagesaktuell. kostenlos. informativ.

www.rohmert-medien.de



Personalien

Dr. Rasmus C. Beck hat die Honorarprofessur für Urbane Transformation und Quartiersentwicklung an der **EBZ Business School** angetreten. Er ist dort bereits als Lehrbeauftragter tätig. Der studierte Politikwissenschaftler ist seit 2021 Geschäftsführer der **Duisburg Business & Innovation GmbH** und war zuvor geschäftsführend für die **Wirtschaftsförderungen hannoverimpuls GmbH** sowie **Business Metropole Ruhr GmbH** tätig. Neben Fachpublikationen engagiert er sich in mehreren internationalen Gremien. Eine weitere Honorarprofessur wurde an **Bernd-Claas Gesterkamp** verliehen, Immobilien-Entwickler aus Düsseldorf, der vor der Selbständigkeit in der **Brune Immobilien Gruppe** und bei **Frankonia Eurobau** tätig war.

Bülent Alemdag übernimmt bei **Realogis** die Gesamtverantwortung für das Investmentgeschäft. Bislang betreute er von Düsseldorf aus die Industrie- und Logistikmärkte Düsseldorf, Köln und Ruhrgebiet.

IMMOBILIENMARKT RUHR - NACHHALTIGER ALS MAN DENKT

Der Marktbericht, den die Business Metropole Ruhr jeweils im Frühjahr zur Immobilienmesse MIPIM veröffentlicht, fußt mehrheitlich auf Zahlen des Jahres 2022. Passend dazu ermittelte des IW Köln die „Zukunftsrendite Metropole Ruhr“.

Zweimal im Jahr jeweils vor den Immobilienmessen MIPIM im Frühjahr und Expo Real im Herbst lässt die Wirtschaftsförderung der **Metropole Ruhr BMR** die Welt wissen, wie es um die Immobilienmärkte in der Region steht. Unterstützt wird sie dabei durch Zahlen des Analysespezialisten bulwiengesa und den Marktkenntnissen von Maklerunternehmen, die in der Region aktiv sind, abgeglichen am Runden Tisch. Dieser Kreis werde immer größer, wie **Julia Frohne**, Geschäftsführerin der BMR beim Pressegespräch berichtete. Offenbar steige das Interesse an der Region. „Der gewerbliche Immobilienmarkt der Metropole Ruhr erweist sich 2022 als robust und resilient. Besonders die Nachfrage nach hochwertigen Büroimmobilien bleibt ungebrochen,“ folgerte sie daraus, dass der Büroflächenbestand sich kontinuierlich seit 2016 dynamisch entwickelt habe mit einem stärkeren Zuwachs gegenüber dem Vorjahr als in den A-Städten.

Die Neubaufertigstellung von Büroraum erreichte 278.000 qm MFG, allerdings zeige sich auch hier wie in den A-Städten, dass seit den Preis- und Zinssteigerungen Projektentwicklungen ggf. zurückgestellt würden. Der Büroflächenumsatz summierte sich auf rd. 550.000 qm MFG, leicht über dem 10-Jahres-Durchschnitt. Mit Leerständen von 5,1% in der gesamten Region und 4,9% in der Kernzone der Hellwegstädte nähert sich das Ruhrgebiet der Situation in den Bürohochburgen. Hier wie dort konzentrierte sich die Nachfrage zunehmend auf qualitativ hochwertige und den Nachhaltigkeitskriterien entsprechende – knappe - Angebote, während unsanierter Bestand immer schwerer zu vermieten sei, daher die wachsenden Leerstände. Die Büromieten stiegen in der Kernzone leicht um 1,4%



UNSER PORTFOLIO?

STETS ERWEITERBAR.

LIQUIDE, LEISTUNGSSTARK UND ENTSCHEIDUNGSSCHNELL.

Ob Brownfields, Gewerbeparks oder Werksareale, ob leerstehend oder sanierungsbedürftig: Wir erwerben Immobilien mit Potenzial. Durch unsere Expertise und mit viel Fingerspitzengefühl schaffen wir Werte und entwickeln Immobilien zu modernen Gewerbeobjekten und -quartieren. Als innovativer Möglichmacher. Aus Erfahrung. Aus Freude an immer neuen Projekten.

AURELIS.DE

aurelis



Personalien

Susanne Schröter-Crossan, bisher CFO der **LEG Immobilien SE** wird aus dem Vorstand ausscheiden. Ihre Nachfolgerin als CFO wird die promovierte Wirtschaftswissenschaftlerin **Dr. Kathrin Köhling**, die seit 2019 der LEG angehört und zuvor bei **McKinsey & Co** tätig war. Der Vertrag des COO **Dr. Volker Wiegel** wurde bis zum 31. Dezember 2026 verlängert.

Tobias Altenbeck, B.A. Real Estate, wurde ab sofort die Geschäftsführung von **Brockhoff** berufen. Der gebürtige Essener begann seine Karriere bei Brockhoff vor knapp zehn Jahren und wird als Geschäftsführer die Bereiche OFFICE und LOGISTICS inklusive des Spezialteams Light Industrial verantworten.

Bergkamen

Die **Bayer AG** erweitert den Standort ihres Supply Centers Ernst-Schering-Straße um eine rd. 15.100 qm große Logistikimmobilie über einen Build-and-Lease-Kontrakt mit **CoRE Solutions**. Die Realisierung übernimmt **DHL Real Estate Solutions**, geplante Inbetriebnahme im dritten Quartal 2024.

Bönen

Die **Habacker Holding+Thielemann Group** wird am Grenzweg/Ecke Weetfelder Straße im InlogParc ein E-Commerce-Logistikzentrum mit zwei Hallen und insgesamt rd. 22.000 qm auf 43.000 qm angekauftem Grundstück errichten. Nutzer wird der Kontraktlogistiker **Recht-Gruppe**.

Bönen

CUBION Immobilien vermittelte einen langfristigen Mietvertrag über rd. 413 qm Bürofläche im office campus 51°7 Alte Wittener Straße an die **Vössing Ingenieurgesellschaft mbH**. Entwickler und Eigentümer der Immobilie ist **Harpen**.

auf ein Level zwischen 16,50 und 19,00 Euro/qm, während außerhalb der Kernzone auch schon ab 12,50 Euro/qm gemietet werden kann.

Das Investitionsvolumen in Immobilien insgesamt wird mit 1,787 Mrd. Euro angegeben (vor Köln und Stuttgart), davon in Büroflächen rd. 911 Mio. Euro. Damit über dem Wert von 2021 und über dem 10-Jahres-Durchschnitt, allerdings unter den Spitzenwerten der Jahre 2017- 20. Die Nettoanfangsrenditen rangieren in der Kernzone zwischen 4,3 und 4,8%, im Ruhrgebiet insgesamt bis 6,9% und damit weit höher als durchschnittlich in den A-Städten. Der Neubau von Büroflächen konzentrierte sich auf das Quartier1 am Duisburger Hauptbahnhof, den Campus 51°7 in Bochum, die Essener City und den Aldi-Nord-Campus sowie das Büroquartier Sebrathweg in Dortmund.

Wie sich die Situation für Projektentwickler und damit auch für den hierzulande aktivsten, die Landmarken AG, im weiteren Verlauf dieses Jahres darstellt, teilt die BMR erst im Vorfeld der Expo Real mit. Globale Ziele jetzt und künftig sind die nachhaltige Bestandsrevitalisierung und die Dekarbonisierung von Gewerbegebieten. Schon jetzt entstehen 90% der Logistikentwicklungen auf Brownfields, wobei allerdings in 60% der Fälle Bestandgebäude abgerissen werden. Ein ebenso wichtiges Thema ist Light Industrial, denn das Ruhrgebiet sei der Hauptstandort für dieses Segment in Deutschland, wie Andreas Schulten von bulwiengesa betonte. Nicht immer würden die beiden Segmente getrennt bewertet. Dank der hohen Nachfrage nach entsprechenden Flächen (Zuwachs 2022 um 9,3%) seien die Mieten gestiegen, wodurch die Renditen unter Druck gerieten auf 4,3 – 6,3%. Das Volumen der Fertigstellungen fiel mit gesamt 462.800 qm geringer aus als im Vorjahr bei einem Transaktionsvolumen von 536 Mio. Euro.

Ein eher bescheidenes Bild bietet der Einzelhandel, wenn sogar in der Vorzeigezone des Dortmunder Westernhellweg die Mieten seit Jahren rückläufig sind. Im Schnitt gingen sie in 1-A-Lagen um 14% zurück, in der Kernzone um 12,4% und erreichten in der Spitze nur noch 165 Euro/qm gegenüber 200 Euro noch 2020. Die höchste Nachfrage generiere der tägliche Bedarf mit 63,2% anteiligem Marktpotenzial. Das macht sich in den Innenstädten mit grassierendem Leerstand bemerkbar (und bei den Eigentümern von Fachmarktzentren mit stabilen Gewinnen. Anm.d.Red.).

Alle Daten und Analysen unter <https://www.business.ruhr/immobilienklassen>

Der Wohnungsmarkt, der in dem Marktbericht der BMR keine Rolle spielt, bietet mit seinem relativ niedrigen Miet- und Preisniveau den Ausgangspunkt für die Bewertung der Region in einer neuen Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft IW in Köln, erstellt im Auftrag des Regionalverbandes Ruhr RVR. Als ähnlich dicht bevölkerte Vergleichsregionen wurden die Metropolregionen Rhein, Rhein-Neckar, Nürnberg und Berlin-Brandenburg hinzugezogen. Das Potenzial für eine positive „Zukunftsrendite“ sei im Ruhrgebiet vorhanden dank der dichten und gut vernetzten Hochschullandschaft, dem Zusammenspiel von Forschung und Wirtschaft, Fortschritten bei der Transformation zu einer grünen Industrie sowie der Ausrichtung auf Zukunftsthemen wie Cybersecurity, Digital Health und Wasserstofftechnologien. Vorausgesetzt es gelingt ein positiver Strukturbruch, der zu einem Zuwachs an Arbeitsplätzen und Produktivität führt. "Unsere Region hat viel wirtschaftliches Potenzial, das sich in Zukunft auch auf den Immobilienmarkt auswirken kann", betont RVR-Regionaldirektorin **Karola Geiß-Netthöfel**. Wer sich eine Wohnung oder ein Haus zur Eigennutzung kaufen wolle, könne sich im Ruhrgebiet deutlich mehr Wohnfläche leisten als in anderen Metropolregionen. „Das ist gerade für junge Fachkräfte, die sich hier niederlassen wollen, ein schlagkräftiges Argument.“ □



Dortmund

Für das Neubauprojekt SKOffice im Gebiet Stadtkrone Ost schloss **Harpen** einen weiteren Mietvertrag ab. Ab Fertigstellung 2025 wird **Zalando** vom Phoenixsee hierher umziehen und auf 3.200 qm Fläche den künftigen Tech Hub einrichten. In dem Büroneubau stehen aktuell noch rd. 6.000 qm zur Verfügung. Das SKOffice erfüllt alle aktuellen Anforderungen unter Nachhaltigkeits- und ESG-Gesichtspunkten.

RUHR REAL hat der Kanzlei **WWP Weckerle Wilms Partner GmbH** 490 qm Bürofläche Stockholmer Allee 51-53 im Gebiet Stadtkrone-Ost vermittelt. Grund für den Umzug war die Fusion mit der Steuerberatungssozietät **Schiffmann und Kerwien GbR**.

PRAXISNAH VERNETZEN FÜR „digital experts“

Der Digital Campus Zollverein e.V. ist mehr als ein Hot Spot der digitalen Transformation, aber was ist er dann? Der geschäftsführende Vorstand Christian Kleinhans und Marco Boksteen, Vorsitzender des Aufsichtsrates der Ruhrwert Immobilien GmbH und Mitglied des Campus, erläutern die Ziele.

Frage: Der Digital Campus Zollverein bezeichnet sich selbst als Innovations-treiber und Impulsgeber in der Metropole Ruhr. Was steckt hinter dieser sehr allgemeinen Aussage und was interessiert ein Beratungsunternehmen der Immobilienwirtschaft an dem Angebot?

Christian Kleinhans. Aus der Taufe gehoben wurde der Digital Campus auf Zollverein im Herbst 2019, um dem Erfahrungsaustausch zu Digitalisierungs-, Innovations- und Transformationsprojekten zwischen etablierten Unternehmen der Region eine Plattform zu geben und den konkreten Ort auf Zollverein, um sich informell zu treffen zu diskutieren. Seither haben sich rund 70 große und mittelständische Unternehmen angeschlossen, aber auch Kommunen und Handwerksbetriebe und Institute der öffentlichen Infrastruktur wie das Uniklinikum Essen.

Wir verstehen Digitalisierung als ein Werkzeug in Bezug auf drei Kernthemen:

- Innovation
- Employee Branding
- Nachhaltigkeit und Urbane Transformation

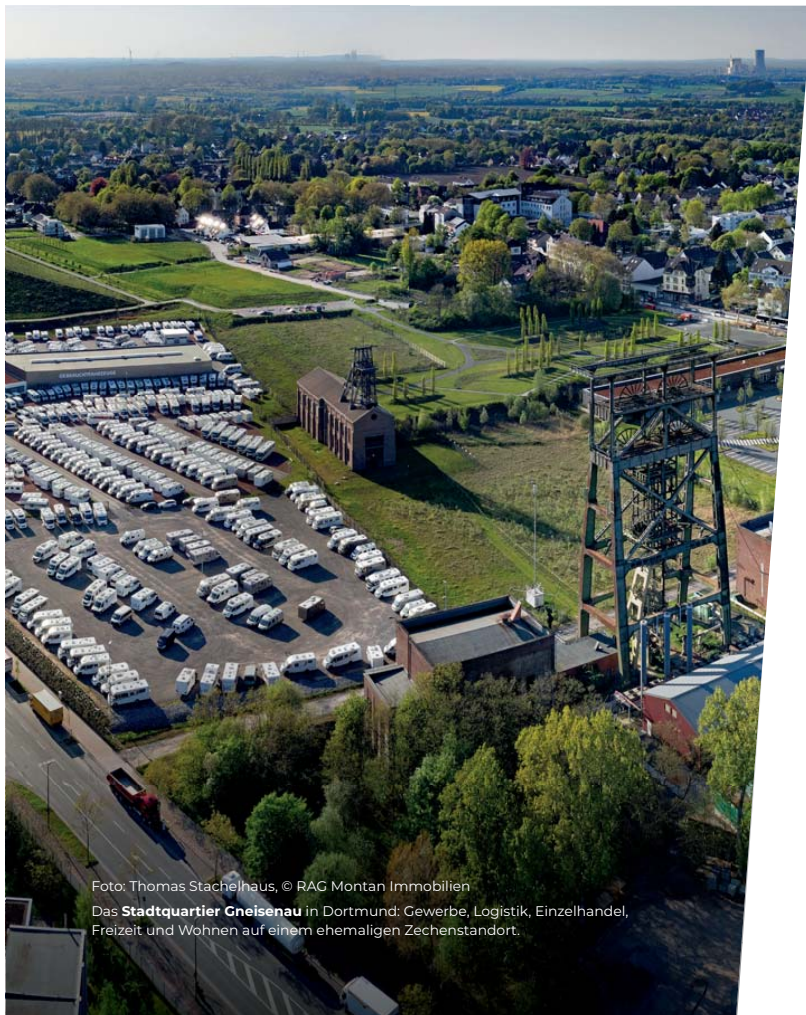


Foto: Thomas Stachelhaus, © RAG Montan Immobilien
Das **Stadtquartier Gneisenau** in Dortmund: Gewerbe, Logistik, Einzelhandel, Freizeit und Wohnen auf einem ehemaligen Zechenstandort.



FLÄCHEN ENTWICKELN, ZUKUNFT GESTALTEN.

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

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



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



Marco Boksteen. Ruhrwert will im Kontext der notwendigen Innovationen auf verschiedenen Ebenen seine Immobilienkompetenz einbringen und profitiert umgekehrt selbst von dem interdisziplinären Austausch. Das große Thema in der Branche ist ESG. Keiner kann es sich aktuell leisten nichts zu tun in Richtung Nachhaltigkeit. Da kann Austausch in einem breiten Netzwerk nur hilfreich sein.

Frage: Was beinhalten die genannten Kernthemen?

Christian Kleinhans. Zu unseren Kernthemen bringen wir die verschiedensten Akteure aus der Metropole Ruhr zusammen, um den Wissenstransfer und Erfahrungsaustausch unter den Mitgliedern zu fördern.

Frage: Wie entstand die Idee zu einem solchen Campus?

Christian Kleinhans: Die Initiative wurde mit 22 Gründungsunternehmen im September 2019 gebildet, mit dem Ziel, die Kräfte und Kompetenzen in der Region besser zu bündeln als bisher. Wir sind davon überzeugt, dass das Ruhrgebiet das Zeug zur Vorzeigeregion für digitale, inno-

vative und nachhaltige Transformation hat. Das gilt es stärker bewusst zu machen.

Marco Boksteen: Nach dem Zeitalter von Kohle und Stahl als verbindendes Element für die ganze Region sind es jetzt die Zukunftstragen. Dafür ist Zollverein als quasi neutraler Ort zwischen den verschiedenen Städten und mit dem internationalen Renommee als Welterbe und Zukunftsstandort geradezu prädestiniert.

Christian Kleinhans: Wir leben und wirtschaften in einer Ära der Vernetzung, in der Unternehmen nicht mehr als autonome Einheiten operieren können, sondern sich als Teil verschiedener Ökosysteme verstehen müssen. Diese Erkenntnisse, dass in komplexen Zeiten mit großen Herausforderungen ein Wandel vom Ego- zum Ökosystem notwendig ist und geschlossene Silos künftig offenen Häfen weichen, erlangen immer mehr Unternehmen.

Wir stärken die digitale, innovative und nachhaltige Wettbewerbsfähigkeit unserer Mitglieder und fördern die Zusammenarbeit sowie den aktiven Austausch zwischen Unternehmen, Institutionen, Hochschulen und Start-ups. ►



Freigabe Digital Campus Zollverein



Dortmund

Etwa 8 ha Fläche der 35 ha der früheren Westfalenhütte nördlich des Borsigplatzes wurde durch **BPD Immobilienentwicklung** und **Immowerk** vom Vorbesitzer **ThyssenKrupp** erworben. In dem künftigen "Karlsquartier" soll nach Plänen von **Stahm Architekten** ein Mischquartier entstehen mit u.a. rd. 800 Wohnungen, Kita, Quartierstreff und Einzelhandel, ergänzt seitens der Stadt durch eine Grundschule mit Sportareal. Die Fertigstellung ist für 2030 geplant.

Mit Unterstützung der **Stiftung trias** wurde die Gründung des genossenschaftlichen Wohnprojektes Gleisdreieck Dortmund durch den Erwerb der Immobilie erfolgreich abgeschlossen.

Coresis Management und **Universal Investment** haben für den Immobilienspezialfonds "Deutsche Kommunalimmobilien II" das langfristig an das **Jobcenter** vermietete Bürogebäude Königshof 1 mit rd. 8.900 qm Mietfläche gekauft. Verkäufer ist ein geschlossener Fonds der **Buss Group**, die das Objekt 2011 für 15 Mio. Euro erworben hatte. Buss wurde von **Savills** beraten.

Union Investment hat für den mit **Investa Capital Management** aufgelegten Spezialfonds "Urban Campus Nr. 1" das Westfalen-Center Lindemannstraße 79 mit rd. 10.062 qm Grundstück und rd. 30.415 qm Mietfläche erworben. Verkäufer ist die Schweizer **AFIAA**. Hauptmieter ist das **Steigenberger Hotel Rheinwert** vermittelte, **Latham & Watkins** berieten den Verkäufer, die Käuferseite **P+P Pöllath + Partners, Currie & Brown** und **Arcadis**.

Düsseldorf

Blades 1775 plant im denkmalgeschützten Palais Cecilienallee 4 seinen ersten Social & Business Club in Deutschland auf rd. 1.400 qm. Vermieter ist die **Centrum-Gruppe**, **Aengevelt** war vermittelnd tätig.

Frage: Wie muss man sich das Netzwerken konkret vorstellen?

Christian Kleinhans: Wir bieten zu unseren Kernthemen verschiedene Veranstaltungsformate, in Präsenz sowie digital an. Besonders hervorzuheben ist unser 120 Stunden-Format. So geben unsere Mitglieds-Unternehmen, Institutionen, Vereine sowie Verbände und Hochschulen einen Einblick in ein vorgegebenes Schwerpunktthema: Status quo, Handlungsfelder und Zukunftsmärkte der unterschiedlichsten Projekte und Aktivitäten, die branchenübergreifend relevant sein können.

In der Vergangenheit hatten wir die Themen Wasserstoff, Digital Cowork, Künstliche Intelligenz und Energiewende. In diesem Jahr haben wir uns die Themen Employer Branding und urbane Transformation vorgenommen. Bei der Veranstaltung „Urbane Transformation I 120h“ vom 16. bis zum 20. Oktober 2023 nehmen wir Bezug auf den Kongress „Innovative Quartiersentwicklung“ bei der EBZ im Februar in Bochum mit rd. 350 Teilnehmenden. Dieser Kongress soll keine einmalige Veranstaltung bleiben, sondern wir wollen „IQ“ als Marke etablieren und mit konkreten Praxis-Projekten weiter voranbringen.

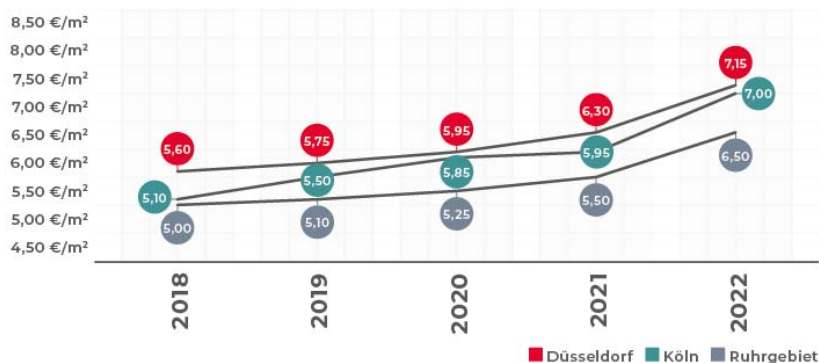
Marco Boksteen: Urbane Transformation mit allen ihren Facetten verstehen wir bei Ruhrwert als eine Kernaufgabe, denn wo Veränderung stattfindet, müssen Lösungsansätze erarbeitet werden und sind konkrete Leistungen gefragt. Jedes Unternehmen tut gut daran, sich auf Neues einzustellen. D.h. unter dem Vorzeichen von ESG einen Beitrag für die Gesellschaft leisten. □

LOGISTIKMARKT RUHR

Flächenumsätze rückläufig, sprunghaft gestiegene Mieten, hoher Anteil an Bestandsobjekten – ein Marktgebiet mit knappem Flächenangebot. Realogis liefert dazu Zahlen aus 2022.

In Ergänzung zu dem Immobilienmarktbericht Logistik/Industrie in der Februar-Ausgabe von Der Immobilienbrief Ruhr hier nun ein detaillierterer Blick auf die Metropole Ruhr. Lt. Analysen von **Realogis** fielen die Flächenumsätze 2022 wie schon 2021 erneut zurück, diesmal sogar um fast 25% auf 519.430 qm nach 690.000 qm im Jahr zuvor. Nachgefragt waren vor allem Großflächen, die 85%

■ Spitzenmieten für Industrie- und Logistikimmobilien in Nordrhein-Westfalen



Copyright: Realogis



des Gesamtumsatzes ausmachten mit alleine drei Abschlüssen über je 50.000 qm durch den Logistiker **ITG** sowie die Handelsunternehmen **Picnic** und **Lidl**. Der Abschluss von **ALT Finecom Finishing-eCommerce-Logistics**, die in Gelsenkirchen 28.000 qm von **Gelco** übernahmen, betraf im Unterschied zu den anderen Großanmietungen eine Bestandsimmobilie. Tatsächlich überwogen Bestandsobjekte mit 245.488 qm bzw. 47,3% der Umsätze leicht die Neubaubjekte mit 238.502 qm bzw. 45,9%. Brownfields spielten mit 35.440 qm bzw. 6,8% eine untergeordnete Rolle. Nur 19,3% bzw. rd. 100.000 qm der Umsätze wurden durch Eigennutzer getätigt. Der Handel, der 2022 mit 218.774 qm 42,1% der Flächenumsätze verantwortete (nach 55% im Vorjahr), teilte sich auf in 54,9% bzw. 120.072 qm aus dem Bereich E-Commerce und fast ebenso viel klassische Handel mit 98.702 qm bzw. 45,1%.

Das immer knapper werdende Angebot machte sich 2022 besonders bei den Mieten bemerkbar. Traditionell liegen sie im Ruhrgebiet verglichen mit anderen Logistikregionen im unteren Bereich, stiegen aber im Verlauf des Jahres in der Spitze von 5,50 Euro/qm auf 6,50 Euro/qm und im Durchschnitt sogar noch stärker von 4,30 Euro/qm auf 5,25 Euro, fast auf das Spitzenniveau des Vorjahres. **Bülent Alemdag**, Geschäftsführer der Realogis Immobilien Düsseldorf GmbH prognostiziert: „Der Lager- und Logistikimmobilienmarkt Ruhrgebiet wird 2023 auch weiterhin einen Flächenmangel verzeichnen“, berichtet. „Jedoch werden nur noch wenige spekulative Neubauten realisiert werden und die extrem hohen Mietpreissteigerungen der vergangenen Jahre werden eine Pause einlegen.“

Keine Aussage macht Realogis zum Investitionsvolumen im Ruhrgebiet. **LIP Invest** errechnete ein Jahresergebnis am Investmentmarkt für Logistikimmobilien 2022 in Deutschland von über 9,0 Mrd. Euro. Diese als „sehr gut“ qualifizierte Summe basiere allerdings überwiegend auf Deals aus 2021 mit Besitzübergang im Jahr 2022 bzw. auf Transaktionen von Anfang 2022. Die Bruttoanfangsrendite für moderne Logistikobjekte sei erneut gestiegen und liege im 4. Quartal bei 4,85 bis 5%. Eine fundierte Aussage zu den aktuellen Renditen von Bestandsobjekten sei aufgrund der mangelnden Transaktionen in diesem Segment derzeit nicht möglich.

Um generell in Bezug auf Bestand versus Neubau mehr Transparenz zu schaffen zumal Bestandsimmobilien, wie sie im Ruhrgebiet zahlreich vorhanden sind, unter Aspekten der Nachhaltigkeit und steigender Preise bzw. Kosten stärker in den Fokus rücken dürften, könnte es lohnend sein, das Investitionsgeschehen in Logistikimmobilien näher unter die Lupe zu nehmen. Duisburg Business Innovation vermel-

det in dem Marktbericht 2022 für moderne Logistikimmobilien seit 2018 ansteigende Nettoanfangsrenditen auf aktuell 5,2% (Vj. 4,9%) bei Spitzenmieten von 6,20 Euro/qm ohne Aussage über Geldumsätze. Die **BMR** (vgl. Bericht in dieser Ausgabe) nennt dieselbe Spitzenmiete und gibt das Transaktionsvolumen in Logistikimmobilien mit knapp 536 Mio. Euro an ohne Aussage über Renditen. □

NEUER PLAYER AUF DEM IMMOBILIENMARKT RUHR

Die Mähren AG aus Berlin hat mit ersten Ankäufen auf dem Markt für Wohnimmobilien in der Metropole Ruhr Fuß gefasst. Der Immobilienbrief Ruhr traf Tobias Förster, Prokurist der Mähren AG, in dem neuen Büro in Essen.

Frage: Was veranlasst einen Investor aus Berlin im Ruhrgebiet aktiv zu werden?

Tobias Förster: Das Ruhrgebiet kommt uns ein bisschen vor wie Berlin in den 1990ern, herausfordernd, aber wir glauben an diese Region. Die **Mähren AG** wurde 2003 von Jakob Mähren in Berlin gegründet und er ist nach wie vor alleiniger Anteilseigner. Ziel des Unternehmens ist der Erwerb und Betrieb von Mehrfamilienhäusern, Teile von Siedlungen oder Wohnanlagen in B bis -Lagen mit einem gewissen Sanierungsstau. Wir erleben regelmäßig solche Fälle: Ein privater Eigentümer möchte seine Wohnimmobilie an einen seriösen Käufer abgeben, da die Pflege, Instandhaltung und Verwaltung der Liegenschaft aufwändig ist und viele Ressourcen bindet. Zumal seit die Anforderungen zum Energiesparen und in der Mieterverwaltung immer weiter wachsen, sind Privatvermieter damit oft überfordert.

Angefangen hat die Mähren AG mit Häusern in Berlin-Neukölln, später kamen Bestände in mitteldeutschen Städten wie Leipzig, Dresden, Magdeburg, Halle oder Chemnitz dazu. Und jetzt seit wenigen Jahren auch in Ruhrgebietsstädten. Hier umfasst unser Bestand derzeit ca. 300 Wohneinheiten.

Frage: Wollen Sie diesen Bestand weiter ausbauen?

Tobias Förster: Auf jeden Fall. Deshalb auch das Zweigbüro. In Essen haben wir für uns einen attraktiven Standort gefunden mitten im belebten Viertel an der Rütterscheider Straße. Wir suchen aktiv geeignete Objekte in der Achse Duisburg bis Dortmund, gerne auch in Zu-



Düsseldorf

Cushman & Wakefield hat in der Projektentwicklung „THE FIVE“ Uerdinger Straße 5 rd.1.200 qm Bürofläche an das zur **List-Gruppe** gehörende Ingenieurbüro **intecplan** sowie an **BENCO Partners** vermietet. Die Immobilie wurde von **Development Partner** entwickelt und Ende 2020 an **BNP Paribas Real Estate Investment Management** verkauft.

Die **Trei Real Estate GmbH** hat ihr gesamtes Portfolio mit 70 Objekten in Tschechien und der Slowakei mit einer Gesamt-Mietfläche von rd. 122.000 qm an **Plan B Investments** veräußert und zieht sich aus den entsprechenden Märkten zurück. Den Verkäufer berieten **Cushman & Wakefield, Taylor Wesing** und **KPMG**, den Käufer **Dentons, Havel Partners, RSM CZ, Sentient, Gleeds, Colliers** und **Savills**.

Conren Land hat als Forward Purchase das voll vermietete Büro- und Geschäftshaus JEP3 mit rd. 3.000 qm Mietfläche am Joachim-Erwin-Platz 3 erworben. Verkäufer ist die **Rhenus Grundvermögen**. Conren Land wurde von **Freshfields Bruckhaus Deringer** und **AdlerSchreier** beraten.

Die **Sassenscheidt Gruppe** hat von der **Henkel AG & Co. KGaA** ein 7.649 qm großes Grundstück in Holthausen übernommen für das Büroprojekt „ONE17“ in Holzhybridbauweise mit rd. 20.000 qm BGF. Finanzierungspartner ist ein durch die **HanseMercur Grundvermögen AG** initiiertes Finanzierungsfonds. Den Käufer beriet die **Kanzlei Walch Rittberg Nagel**. Das Bestandsgebäude soll abgerissen werden.

Essen

Anteon hat rd. 715 qm Bürofläche Limbeckerstraße 20-28 an das Gesundheitsunternehmen **ATHERA** vermittelt, das mit dem Hauptsitz von Gelsenkirchen nach Essen umzieht. Vermieter ist **Deka Immobilien**.

sammenarbeit mit örtlichen Maklern. Bei der Akquise ist uns wichtig, dass Synergieeffekte in der Bewirtschaftung der Immobilien und mit den Maklern und Handwerkern vor Ort erzielt werden.

Frage: Welche Ziele verfolgt die Mähren AG?

Tobias Förster: Unser Anlagehorizont

beträgt fünf bis zehn Jahre. Deshalb bezeichnet sich die Mähren AG auch als Bestandshalter denn als Investor, der möglichst rasch wieder verkaufen möchte. Die Objekte, die wir übernehmen, optimieren wir, sanieren wo nötig, legalisieren nicht selten bisher ungenehmigte Dachgeschossausbauten und kümmern uns ggf. um Gewerbeeinheiten in den Erdgeschossen. Leerstehende Einheiten werden nach den notwendigen Baumaßnahmen wieder an den Markt gegeben und als bezahlbarer Wohnraum vermietet. Wir würden uns zudem wünschen, unsere Beziehungen mit den lokalen Geschäftspartnern wie z.B. Maklern und Hausverwaltern weiter zu vertiefen.

Frage: Können Sie dafür ein Beispiel benennen?

Tobias Förster: Gerne. Da wären die beiden Mehrfamilienhäuser Essener Straße 45a und 47 in Bochum an einer belebten randstädtischen Straßenkreuzung, also nicht gerade das, was man als bevorzugte Lage bezeichnen könnte.

Das eine Haus ist ein mit der Industriehistorie am Ort eng verbundener viergeschossiger Backsteinbau aus dem Jahr 1900, das daneben ein Lückenschluss aus der frühen Nachkriegszeit. Zusammen bestehen dort auf 1.500 qm Mietfläche ein

Ladengeschäft und 18 Wohneinheiten, davon eine im Dachgeschoss, wo erst mal der Brandschutz überprüft wurde. Zwei Wohnungen standen leer, die haben wir modernisiert und wieder vermietet, bei mehreren Einheiten alte Gasthermen ausgetauscht, die Fassaden überarbeitet, Eingangsbereiche und Gartenflächen im Hof aufgewertet, und im Einvernehmen mit dem afrikanischen Gemüsehändler



Essener Straße, Bochum; vorher
Freigabe: Mähren AG



Essener Straße, Bochum; nachher
Freigabe: Mähren AG



dessen Geschäftsräume besser organisiert und erweitert und sogar das Ladenschild passend zum Gebäude erneuert.

Frage: Haben sich diese Verbesserungen auf die Miethöhen ausgewirkt?

Tobias Förster: Wir entscheiden im Einzelfall. Im Falle der Essener Straße wurde die Miete des Gemüsehändlers im Erdgeschoss nicht angehoben. Vielmehr setzten wir uns zusammen und fanden eine Lösung, durch die er seinen Betrieb so weiterführen kann, dass es für ihn wirtschaftlich ist. Die Mieten der Wohnungen wurden moderat erhöht, so dass sich unsere Investitionen in das Gebäude über die Jahre hinweg amortisieren. Luxussanierungen und damit Mietverdrängung schließen wir kategorisch aus.

Frage: Welche Rolle spielt ESG bei ihrem Geschäftsmodell?

Tobias Förster: Die ESG-Kriterien nehmen wir sehr ernst und richten unsere gesamte Unternehmensstrategie danach aus. Das gilt innerhalb des Unternehmens in gleichem Maße für die Bereiche Unternehmensführung, Soziales und Umwelt.

Was energetische Standards der Immobilien betrifft entwickeln wir uns kontinuierlich weiter. Wir haben Fachexperten ins Team geholt, die diesen Bereich professionell weiter ausbauen werden und sehen hier eine große Chance, zukunftsorientiert zu wirtschaften. □

PROJEKT DES MONATS: MIPIM AWARDS 2023 – AND THE WINNER IS: REFURBISHMENT

Sechs von elf der mit dem Preis der Immobilienmesse MIPIM ausgezeichneten Gebäude und Projekte sind Um- und Ausbauten von Bestandsgebäuden, auch der Sonderpreis der Jury.

Die Show zur Verleihung der MIPIM Awards im Palais des Festivals in Cannes hat etwas vom Glamour der Scheinwelt des Kinos, zumal sie in demselben Plüschsaal stattfindet wie die Verleihung der Filmpreise. Früher war „mehr Lametta“ als in diesem Jahr, eingeklemmt zwischen Krieg vor der Haustüre, Zinswende, die die Portfolien abwertet, und wackelnden Banken, aber während der Messetage – bei kühler Brise und strahlendem Sonnenschein – bewegt man sich dort dennoch in einer Parallelwelt. Anstelle opulenter und dröhnender Multimediaspektakel früherer Zeiten trat 2023 eine Life-Band auf

– ein Signal von Bodenständigkeit? Back to the roots? Zu denken gibt auch, dass von den 11 Preisen in 11 Kategorien sieben in Europa blieben. Ermittelt werden die Preise traditionell durch eine gemischt besetzte Fachjury und die Messebesucher.

Wie an den Messeständen im Palais und in den Zelten so fehlten auch bei den Nominierungen die himmelstürmenden Glitzermodelle früherer Jahre – mit wenigen Ausnahmen wie zwei Nominierungen aus den Überbleibseln der Expo Dubai und ein paar Hochhaustürmen. Einer davon, der „**Quay Quarter Tower**“ in **Sidney** ist, anders als es auf den ersten Blick scheinen mag, tatsächlich ein Refurbishment, klug inszeniert von dem dänischen Büro **3XN** als Rückbau auf den Kern und Wiederaufbau unter weitgehender Wiederverwendung von Stützen und Wandelementen, Developer **AMP Capital**. Auch einem anderen Preisträger-Objekt sieht man den Vorzustand nicht an: Das ebenso lauschige wie noble Hotel „**Lanserhof**“ auf Sylt



Lanserhof auf Sylt, Ingenhoven; Freigabe Mipim Awards

unter seinen Strohdächern war mal die Mannschaftsunterkunft einer Kaserne und steht nicht in Kampen, sondern zwischen den Dünen von List. Das verantwortliche **Architekturbüro Ingenhoven** aus Düsseldorf hatte es auf gleich drei Nominierungen gebracht, reüssierte aber nicht mit den Betonsilos der Plangemühle in Düsseldorf, die als Refurbishments nominiert waren, und auch nicht mit dem zweiten Hotel „Shangri-La Shougang Park“ in Beijing. Der zweite Preis, der nach Deutschland vergeben wurde, ging an die „Atelier Gardens“ in Berlin, ein größeres Projekt zur Umwandlung der geschichtsträchtigen Union-Filmstudios am Rande des Tempelhofer Feldes für neue gewerbliche und kulturelle Nutzungen (Kategorie Urban Regeneration, Entwurf **MVRDV**). Der Projektentwickler **Fabrix** war damit und mit den „Roots in the Sky“ in London, einem Mixed Use Objekt mit Wald auf dem Dach, sogar zweimal erfolgreich.

Nachhaltigkeit sowie Einfügung in die Umgebung und in die Gesellschaft waren zwei der wichtigsten Kriterien (neben dem kaum überprüfbareren „ökonomischen Beitrag“), denen sich die Jury für ihre Auswahl verpflichtet hatte und auf die im Verlauf der Verleihungen durch die Jurymitglieder auch immer wieder hingewiesen wurde. Da war es nur



Essen

Im Sommer 2023 wird das **College for Social Sciences and Humanities** 1.620 qm Fläche auf zwei Etagen eines denkmalgeschützten Gebäudes in der Lindenallee beziehen. Das College für Spitzenforschung in den Geistes- und Sozialwissenschaften ist Teil der **Research Alliance Ruhr**, die von der Ruhr-Konferenz initiiert wurde. Die NRW-Landesregierung fördert die Forschungsallianz mit 75 Mio. Euro. Die Gebäude gehört zum Fonds **KGAL Core 4**.

Der im Schutzschirmverfahren befindliche Kaufhauskonzern **Galeria Karstadt Kaufhof** gibt 52 seiner bislang 129 Standorte auf u.a. in Dortmund. In den betroffenen Filialen sowie in der Essener Konzernzentrale fallen rd. 4.300 Stellen weg, es verbleiben noch etwa 11.000 Mitarbeitende. Die verbliebenen 77 Standorte sollen stärker auf die lokalen und regionalen Bedürfnisse ausgerichtet werden

Die **RealCore Group GmbH** hat am Standort Zollverein „Im Welterbe 2“ rd. 1.578 qm Fläche für seine Hauptverwaltung in einem denkmalgeschützten und modernisierten Verwaltungsgebäude angemietet. Vermieter ist die **RAG Montan Immobilien**, vermittelnd war **Brockhoff OFFICE** tätig.

Mülheim a.d. Ruhr

Die Akademie für Pflege- und Gesundheitsberufe **Contilia** hat in der Parkstadt Mülheim ihre Fläche im Westflügel des ehemaligen Verwaltungsgebäudes von **Wissoll-Tengelmann** auf rd. 2.000 qm erweitert. **Brockhoff** war vermittelnd tätig.

Neuss

Aurelis erhielt die Baugenehmigung für einen Unternehmerpark mit rd. 9.300 qm Hallen- sowie 2.300 qm Bürofläche auf einem 2,7 ha großen Areal an der Bataver Straße 78-80. Geplant sind 15 Mieteinheiten, Fertigstellung Frühjahr 2025.

konsequent, dass der Sonderpreis der Jury den gestellten Ansprüchen auch in besonderer Weise entspricht: „Morland Mixité Capitale“ in Paris. Dort umbauten der Developer **CALQ Architecture** und das Berliner Büro von **Chipperfield Architects** die ehemalige Stadtpräfektur Baujahr 1960 zu einem spannenden Ensemble aus alt und neu mit beschaulichem Arkadenhof. Das Besondere: Das Projekt hatte sich durchgesetzt bei dem Wettbewerb „Paris neu erfinden“ für 23 ausgewählte Standorte in der Stadt. Hier zwischen Seinequai und Boulevard Morland wurde so viel von der bestehenden Bausubstanz erhalten wie technisch möglich, d.h. auch, dass die Silhouette des wenig beliebten Verwaltungsmonstrums durchaus noch erkennbar ist, jetzt aber mit begrünter Aussichtsterrasse und Blick über die Ile de la Cité für Jedermann offen steht. In den Etagen darunter ist eine ganz Kleinstadt versammelt mit Büros und Wohnungen, Kita, Hotel und Jugendherberge, Geschäften, Restaurants, Gesundheitsvorsorge und Wochenmarkt. Der Brite **David Chipperfield** ist zudem diesjähriger Gewinner des Pritzker Preises für Architektur, der weltweit höchsten Auszeichnung für Architektur, und in Deutschland bekannt seit der vorbildlichen Wiederherstellung des Neuen Museums auf der Museumsinsel in Berlin.



Morland Mixité Capitale; Freigabe MIPIM Awards

Über das Renommee der MIPIM Awards ließe sich trefflich streiten und darüber, ob die Preisträger über den Moment hinaus davon profitieren. Eines der weltweit größten Architekturbüros **Kohn Pedder Fox** aus USA fand es offenbar nicht für nötig (oder politisch nicht opportun?) bei der Preisverleihung zu erscheinen, um die künstlerisch eher fragwürdige Trophäe für die „Hong Kong University of Science and Technology“ in Guangzhou in Empfang zu nehmen. Anders der Gewinner in der Kategorie der künftigen Megaprojekte, die staatliche Entwicklungsgesellschaft **FMCT** aus Gabun. Ihr CEO **Emmanuel Edane** hat be-



Baie-des-Rois, Libreville, Gabun; Freigabe MIPIM Awards



wusst diesen Weg gewählt, um das ambitionierte Projekt auf die internationale Bühne zu heben und Investoren dafür zu begeistern. Nachhaltigkeit werde in dem waldreichen afrikanischen Land großgeschrieben und „La Baie des Rois“ in Libreville ist einschließlich Infrastruktur als Modell für die Stadt der Zukunft in Afrika konzipiert, als Stadt für die Menschen und im Einklang mit den natürlichen Gegebenheiten an der Küste von Gabun. Mögen auf dem Weg zur Realisierung nicht wie so oft die Ambitionen des Beginns unter die Räder kommen! □

WARUM WAR VON DEN RUHRSTÄDTEN NUR DUISBURG AUF DER MIPIM PRÄSENT?

Statement von Rasmus C. Beck, Geschäftsführer Duisburg Business & Innovation GmbH

Das Team Duisburg blickt auf eine erfolgreiche MIPIM zurück. Mit dem bisher größten Stand und vielen Partnern war die Delegation aus der Halb-Millionen-Metropole am Rhein als einzige Stadt aus dem Ruhrgebiet in Cannes vertreten – unter der Leitung von Oberbürgermeister **Sören Link** und unter dem Dach von **NRW.Global Business**. „Duisburg ist da!“, bekräftigte auch OB Link, der dieses Fazit ziehen konnte: „Der Aufbruch in unserer Stadt ist international wahrnehmbar.“

Warum haben alle anderen Städte im Ruhrgebiet bis auf Duisburg ihre Teilnahme an der international führenden Immobilienmesse aufgegeben? Nun, die Zeiten sind unsicher, der Markt bleibt angespannt. Und genau deswegen mussten wir gerade jetzt da sein und ein starkes Signal an potenzielle Investoren aussenden. Als Geschäftsführer der kommunalen Wirtschaftsentwicklung Duisburg Business & Innovation halte ich es gerade in Zeiten der Transformation auf den Immobilienmärkten für einen Fehler, bei einem solchen Branchentreff nicht vertreten zu sein. Antizyklisch also lautete das Zauberwort der Woche in Cannes. Ja, die Immobilienwirtschaft steuert auf raue See zu. Die aktuelle Pleite der **SVB** und die Übernahme der **Credit Suisse** zeigen, dass die Finanzierung für das Bauen und Entwickeln – im Bestand und Neubau – kein Selbstläufer mehr ist und zentrale Akteure wie Eigentümer, Banken und Entwickler sehr vorsichtig in ihren Projekten werden. Klar ist, es müsste viel mehr gebaut werden, gerade in den wachsenden Städten und Regionen wie Duisburg und dem Ruhrgebiet. Bauen, sanieren und investieren müsste also eigentlich besonders mit Blick auf den großen energetischen Modernisierungsdruck das Gebot der Stunde sein. Aber hohe Grundstückspreisniveaus, Baukosten, Inflation, Fachkräfteengpässe

und Zinsen machen das Bauen und Investieren derzeit zu einem nicht leicht positiv aufzulösenden Rechenexempel, auch zurückhaltende Banken erschweren die politischen Ziele im Wohnungsbau.



Foto v.l.: Rasmus C. Beck und Michael Rüscher, DBI, Bernd Wortmeyer und Svenja Haferkamp, GEBAG. Freigabe DBI Duisburg.

Duisburg bietet hier derzeit noch Opportunitäten gerade im hochwertigen Segment. Gestiegenen Baukosten standen zuletzt auch im gleichen Maße gestiegene Mieten entgegen, die zukünftig auch noch weiter Luft nach oben haben. Zudem sind die Grundstücke vergleichsweise erschwinglich. Mein Leistungsversprechen für Duisburg: Auf unsere Stadt kann man bauen. Wir haben bei der **GE-BAG** 120 Hektar Entwicklungsflächen in urbaner Lage in kommunaler Hand, die auch in der schwierigen Marktlage entwickelt werden müssen. Dafür brauchen wir – gerade jetzt – verlässliche Partner, erfahrene Entwickler und Investoren und vor allem neue Nutzer, die von der Vision unserer Quartiersentwicklung in Duisburg überzeugt sind. Das geht im internationalen Kontext nirgendwo besser als in Cannes, national setzen wir auf die Marktplätze polis Convention und Expo Real.

Warum ist die Immobilienwirtschaft überhaupt wichtig für eine Stadt oder Region? Weil es neben Jobs und Klimaschutz auch um die Schaffung einer Heimat für



Oberhausen

Die **Covivio Stiftung** kooperiert künftig mit dem gemeinnützigen Verein **RUHRWERKSTATT** für das Partnerschaftsprojekt Bildungsbrücke, das 2021 von RUHRWERKSTATT mit einer Oberhausener Gesamtschule ins Leben gerufen wurde.

RUHR REAL hat dem Gebäudereiniger **AZ-Clean** für den Umzug von Mülheim nach Oberhausen rd. 1.035 qm Büro- und Lagerfläche Im Erlengrund 20 vermittelt.

Weitere Nachrichten

Dortmund: **Apleona** hat eine Vereinbarung zum Zusammenschluss mit der **Gegenbauer-Gruppe** unterzeichnet, der die **RGM** mit Sitz in Dortmund angehört. Nach der kartellrechtlichen Genehmigung werden sämtliche Vermögenswerte in die Apleona-Gruppe eingebracht und die bisherigen Gesellschafter der Gegenbauer-Gruppe werden Gesellschafter von Apleona. Mehrheitsgesellschafter an Apleona bleibt auch nach der Fusion das Private-Equity-Unternehmen **PAI Partners**.

Dortmund: Die Fernleitungsnetzbetreiber **Gasunie** und **Thyssengas** planen eine Leitung für aus Norwegen importierten Wasserstoff von Wilhelmshaven bis ins Rheinland. Bis 2028 sollen bestehende Transportleitungen umgewidmet sowie Teilabschnitte neu gebaut werden.

Düsseldorf: **Sonar Real Estate** ist mit dem Vermietungsmanagement von fünf Büroobjekten im Raum Düsseldorf beauftragt worden, darunter das Portfolio der **IMMOFINANZ** am Medienhafen und das **Seasar Office** am Seestern.

Essen: **RWE** hat die US-amerikanische **Con Edison Clean Energy Business, Inc.** übernommen. Das neue Unternehmen trägt den Namen **RWE Clean Energy, LLC**.

Menschen geht. Es ist wichtig, dass sich Menschen ihre eigenen vier Wände leisten können und diese gleichzeitig nicht an Wert verlieren, sondern langfristig eine finanzielle Absicherung darstellen. Denn Immobilienwirtschaft, das bedeutet immer auch Wachstum – an Investitionen, Arbeitsplätzen, Lebensqualität. Hier bescheinigt eine durch den **Regionalverband Ruhr (RVR)** beauftragte Studie von **IW Consult** dem Ruhrgebiet eine besonders gute Ausgangsposition: weil die bezahlbare Wohnfläche deutlich größer ist als in anderen Regionen und somit mehr Platz für das gleiche Geld geboten wird – zum anderen ist zukünftig eine höhere Rendite zu erwarten, was auch mit Blick auf einen späteren Verkauf aufgrund einer sich geänderten Lebenssituation für Sicherheit und monetären Gewinn sorgt.

Ja, auch Duisburg als Aufholstadt steht heute an einem Punkt in seiner Entwicklung, an dem andere Städte in Deutschland vor einigen Jahren ebenfalls standen. Der Duisburger Dreiklang: überschaubare Risiken, günstige Einstiegspreise, dynamische Perspektiven. Eben deshalb Duisburg: hier und jetzt!

Weiteres unter: https://www.iwkoeln.de/fileadmin/user_upload/Studien/Gutachten/PDF/2023/Zukunftsrendite_Metropole_Ruhr.pdf

Duisburg update: www.duisburg-update

Immobilienmarktbericht: <https://www.duisburg-business.de/immobilienmarktbericht-2022>

□

BILANZEN

Trei Real Estate

Was die einstige Immobilientochter des Tengelmann Konzerns als Bilanz veröffentlicht, fasst sie in wenigen Zahlen zusammen: In 2022 seien die Geschäftsaktivitäten unvermindert erweitert worden trotz der diversen Herausforderungen. Nach 1,7 Mrd. Euro Ende 2021 stünden deshalb nun insgesamt 2,0 Mrd. Euro für Entwicklungen zur Verfügung, 1,8 Mrd. für den Sektor Wohnen (Vj. 1,5 Mrd.) und 0,2 Mrd. für Einzelhandel (i.e. Vendo Parks in Polen). Das Bestandsportfolio bzw. die Assets unter Management wuchsen im Berichtsjahr um 23% auf einen Wert von 1,6 Mrd. Euro, davon 100 Mio. Euro für Externe, resultierend vor allem aus Fertigstellungen von Wohnungen in Berlin. Im Zuge der Konsolidierung des Bestandes würden Einzelhandelsimmobilien in Deutschland und Portugal abgestoßen und die Portfolios in Tschechien und Slowakei sollten ganz aufgelöst werden. Man wolle sich künftig auf Deutschland, Polen und USA konzentrieren. Derzeit seien rd. 6.000 Wohneinheiten in der Entwicklung. Über den FFO, Eigenkapitalanteil, Leerstände o.ä. wird nichts mitgeteilt.

Instone Real Estate

Gemäß der vorsorglich gesenkten Jahresprognose beliefen sich die Umsatzerlöse 2022 auf 621,0 Mio. Euro (2021: 783,6 Mio. Euro). Entsprechend verringert sich das bereinigte operative Ergebnis von 155,7 auf 88,6 Mio. Euro. Die vorgeschlagene Dividende sinkt von 62 auf 35 Cent je Aktie. Bei einer Projektpipeline von rund 7,7 Mrd. Euro sei man bei Grundstücksankäufen zurückhaltend. Für 2023 wird eine nochmal reduzierte Vermarktungsvolumen von 150 Mio. Euro erwartet bzw. bereinigte Umsatzerlöse bei 600 bis 700 Mio. Euro. ►



Weitere Nachrichten

Essen: Die **Greyfield Group** hat zur Wiederverwendung und seriellen Herstellung von gebrauchten Gipskartonplatten die **re:unit GmbH** gegründet. Ziel ist es, ein klimataugliches Serienprodukt anzubieten und zudem ein Netzwerk zur Verbreitung des Ernte- und Aufbereitungsverfahrens aufzubauen. Geschäftsführer der re:unit GmbH sind **Sarah Schuhmann** und **Timm Sassen**.

Duisburg: Die **Volksbank Braunschweig Wolfsburg** (Brawo) beteiligt sich zu 50% an der **FOM Invest**, der KVG der **FOM Real Estate Gruppe**. Diese verwaltet derzeit ein Immobilienportfolio im Wert von 300 Mio. Euro, darunter vier große ehemalige Real-Liegenschaften in Duisburg, Hannover, Hildesheim und Mönchengladbach. Brawo ist bereits Anleger in einem Sondervermögen der FOM Invest, zu dem die Hauptverwaltung der **AOK** in Düsseldorf gehört.

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 Lorz, Geisenfeld.

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

Vonovia

Der Bestand von 549.000 Wohnungen zum Stichtag war im zweiten Halbjahr 2022 um 3,9% bzw. knapp 1,3 Mrd. Euro abgewertet worden. Der FFO stieg wie vorgesehen infolge der Konsolidierung der Deutschen Wohnen noch um 20,1% auf 2,0 Mrd. Euro stieg, jedoch schloss das Jahr mit einem Verlust von 669 Mio. Euro ab. Für 2023 erwartet der Konzern einen FFO-Rückgang auf 1,75 bis 1,95 Mrd. Euro. Mit 45,5 sank der LTV leicht (2021: 45,4%). Die Dividende wird auf 85 Cent je Aktie fast halbiert (Vj. 1,66 Euro) und die 10%-Beteiligung am französischen Wohnungskonzern Vesta wird wieder verkauft. Weitere deutsche und schwedische Wohnungsbestände für über 6 Mrd. Euro stehen noch aus.

2022 betrug die Investitionen in dem Bestand 2,3 Mrd. Euro, davon knapp 840 Mio. Euro in die energetische Sanierung, wodurch die CO₂-Intensität für den Gebäudebestand in Deutschland von 38,4 auf 33 kg/qm CO₂ pro reduziert wurde. Die Sanierungsquote betrug 1,9% (exklusive Deutsche Wohnen, Vj. 2,3%). Der vorgesehene Klimapfad werde weiter eingehalten. Beim Neubau wurden 2022 3.749 WE fertiggestellt (2021: 2.200), für 2023 sind rd. 3.450 Fertigstellungen geplant von knapp 10.000 Wohnungen im Bau. Weitere neue Projekte würden derzeit nicht aufgesetzt. Die Mieten stiegen marktberichtigt in Deutschland und 1,0% und stiegen auf durchschnittlich 7,40 Euro/qm.

Für 2023 prognostiziert Vonovia einen Anstieg der Segmenterlöse auf 6,40 bis 7,20 Mrd. Euro bei einem EBITDA von 2,60 bis 2,85 Mrd. Euro und einem FFO von 1,75 bis 1,95 Mrd. Euro. Für Modernisierung und Neubau etwa 850 Mio. Euro vorgesehen.

LEG

Aus der Bewirtschaftung von 167.040 Wohnungen stieg 2022 der FFO I um 13,9% auf 482 Mio. Euro und damit im Rahmen der Prognose vor allem dank der Steigerung der Mieterlöse um 3,1% auf jetzt durchschnittlich 6,32 Euro/qm. Der Immobilienwert legte im Hj. 1 noch um 6,1% zu, sank aber im Hj. 2 um 4%. Der durchschnittliche Wert des Wohnungsportfolios (inkl. Ankäufen) lag dann zum Stichtag bei 1.789 Euro/qm (31. Dezember 2021: 1.706 Euro/qm). Die Bruttomietrendite des Portfolios betrug demnach 4,2%. Der NTA stieg zum Bilanzstichtag um 4% auf 153,52 Euro je Aktie (GJ 2021: 147,58 Euro je Aktie). Der LTV stieg leicht auf 43,9% und soll wieder auf die Grenze von 43% zurückgeführt werden. Um die Bilanz zu stärken, soll die Dividende für 2022 ausgesetzt werden. Der ab 2023 ermittelte AFFO als Messgröße für die Dividende stieg wegen gekürzter Investitionsausgaben mehr als erwartet um 18% auf 108,8 Mio. Euro und soll 2023 auf 125 bis 140 Mio. Euro anwachsen. Von geplanten 5.000 zum Verkauf stehenden Wohnungen konnten bisher 600 im Schnitt über Buchwert platziert werden. 2023 sieht sich die LEG als Nettoverkäufer auf dem Markt für Wohnimmobilien.

Um den eigenen Klimapfad zu stärken und zugleich Investitionen bezahlbar zu halten, hat die LEG u.a. eine strategische Partnerschaft mit **Mitsubishi Electric** gestartet, um besonders ältere Wohnungen mit neuartigen Luft-Luft-Wärmepumpen auszustatten. □