# Der Immobilien Brief RUHR

**NR. 146** I 47. KW I 22.11.22I ISSN 1930-6375

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

fühlen Sie sich auch gelegentlich überfordert und belästigt von zu vielen Nachrichten? Dafür gibt es ein neues Wort: Infodemie. Die Flut zu sichten nach „überflüssig", „irreführend" (wenn z.B. eine Werbemitteilung als Research ausgegeben wird) und „vielleicht relevant" erfordert nicht nur Zeit, sondern auch eine Menge Vorkenntnisse und Selbstgewissheit beim sorgsamen Abwägen, auch um sich von der Befürchtung zu befreien, man könnte ja was Wichtiges verpassen. Bei genauerem Hinsehen sagen dann viele Meldungen irgendwie dasselbe. Muss ich die jetzt alle erst mal lesen und dann auch noch in einem Text verarbeiten? Wer interessiert sich überhaupt für die mühsam gewonnenen Essenzen?

Da lobe ich mir bereits vorpräparierte Kurzfassungen wie folgende: „**Savills** Market in Minutes: Investmentmarkt Deutschland Herbst-Blues statt Jahresendspurt". Ok, alles klar. Die web-getriebene Infodemie hat aber noch ganz andere, ungleich bedenklichere Auswirkungen, denn sie behindert und verhindert das Handeln. Die Forschung forscht und publiziert, die Ergebnisse werden diskutiert, in Frage gestellt, in Arbeitsgruppen ausgebreitet, in Folgestudien eingespeist – alles toll – und dann? Nichts. Oder fast nichts. Oder in Verordnungen gepackt, die alles irgendwie einbeziehen wollen und dadurch komplex und unverständlich (und nicht selten auch realitätsfern) werden. Lt. **Drooms** braucht inzwischen eine übliche Immobilientransaktion 258 Tage wegen immer mehr Regulatorik u.a. nach ESG. Dass es an der Umsetzung des angehäuften Wissens mangelt, ist keine neue Erkenntnis, und Fehlertoleranz zu fordern, hilft auch nicht in einer Gesellschaft die nichts verzeiht, Fehler schon gar nicht.

Das macht das Problem aber nicht kleiner – wie man jetzt bei der Weltklimakonferenz wieder erleben kann. So hat das Handelsblatt kürzlich aus einer Studie der **Universität Lancaster** zitiert, wonach der jährliche Energiebedarf der Server und Rechenzentren in Deutschland von 10,4 Mrd. kWh 2010 auf 17,1 kWh 2021 gestiegen sei. Weltweit sei die IT- und Telekommunikationsbranche schon 2019 für 2,8% der globalen fossilen Treibhausgasemissionen verantwortlich gewesen, der Flugverkehr nur für 1,7%. Schaltet deshalb irgendjemand sein Handy aus und verzichtet auf den letzten Tratsch auf Twitter, Whatsapp u. Co.? Auch die Digitalisierung in Unternehmen sorgt nicht erst seit gestern für eine grassierende Infodemie samt zugehörigen „Krankheitsbildern" wie Cyberangriffe u.ä. Noch dieser Tage soll im Bundestag ein Digitalbudget beschlossen werden zur Finanzierung der „Digitalstrategie" des Bundes auf 25 Handlungsfeldern. Dies sei ein wichtiger Beitrag Deutschlands für die digitale Dekade der EU, um im internationalen Wettbewerb mit Asien und den USA bestehen zu können, hieß es. „Die nächsten drei Jahre werden entscheidend dafür sein, ob das digitale Reformprogramm für Deutschland effektiv umgesetzt werden kann" (kein Kommentar).

Ich ziehe greifbarere und emotional verlässlichere Themen vor – nein, nicht Weihnachtsmärkte, die schon mal als „Kerzensonntag" durchgehen, um zu kaschieren, dass der „Jahresendspurt" der klingelnden Kassen schon vor Totensonntag startete, sondern Parkhäuser. **Thomas Beyerle**, **Catella Research**, vermeldet, dass 2015 – 2020 überall in Europa außer in Bulgarien und Schweden der Bestand von Pkws zugenommen habe, teilweise drastisch wie in Rumänien (+45,2%) oder Litauen (29,9%). Anfang 2022 belief sich die Anzahl zugelassener Pkws in Deutschland auf rd. 48,5 Mio. (+0,6 %). Bei einer Einwohnerzahl von 84 Mio. Mitte des Jahres macht das etwas mehr als ein halbes Auto für jeden, Babys inclusive. Der Bedarf an innerstädtischen Parkhäusern sei also ungebrochen. Selbst autofreie Zonen brauchen Parkhäuser im Umfeld, denn der ÖPNV wird mehr als drei Jahre benötigen, um sein Angebot zu verbessern, Einheitsticket hin oder her. Operativ stünden rd. 60% der europäischen Parkhäuser in den kommenden 10 Jahren vor umfassenden Sanierungsmaßnahmen samt dem Umstellen auf Elektromobilität mit entsprechenden Ladeeinrichtungen. Das Transaktionsvolumen für Parkhäuser in Europa lag 2020 – 2022 bei 325 Mio. Euro, die durchschnittliche Ankaufsrendite bei ordentlichen 5,25%, der Objektwert zwischen 25 und 31 Mio. Euro - Peanuts gegenüber den Preisen für Kunst auf der diesjährigen Art Cologne. Gleichfalls ein hoch emotionales und greibares Thema.

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

Der Immobilien Brief RUHR

**NR. 146** I 47. KW I 22.11.22I ISSN 1930-6375

**Editorial** 1

**Logistik** - da geht noch was 3

**Seniorenwohnen** 5

**Impressum** 14

**Anzeigenpartner der heutigen Ausgabe:**

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

**Fremdbeitrag**

**Der neue Kodex** – was hat sich geändert? (Johannes Conradi FRICS) 7

**Projekt des Monats**

**Carnaperhof** in Essen 9

**Bilanzen**

Vonovia 11
LEG 11
Hamborner Reit 12
Hochtief 12
RWE 12

**Interview**

**Timo Kappius,** Sustainability Manager der HAMBORNER REIT AG 13

rohmertmedien

tagesaktuell. kostenlos. informativ.

www.rohmert-medien.de

Der Immobilien Brief RUHR

**NR. 146** I 47. KW I 22.11.22I ISSN 1930-6375

## *Richtigstellung*

Die in „Der Immobilienbrief Ruhr Nr. 145 „bezüglich des Projektes SKOffice in Dortmund getroffene Aussage „Auch dieses Projekt wäre ohne den Nutzungsvertrag nicht begonnen worden“ trifft nach Mitteilung des Projektentwicklers **Harpen Immobilien GmbH** nicht zu. „Richtig ist, dass wir auch dieses Projekt ohne eine Vorvermietung – mit abgeschlossenen **Goldbeck**-GU-Vertrag – in die Realisierung gebracht haben. M.E. einer der wesentlichen Faktoren, warum nicht nur **TK nucera** zu uns gekommen ist“.

## LOGISTIK – DA GEHT NOCH WAS

*Die Marktdaten aus den ersten drei Quartalen 2022 im Ruhrgebiet und in Europa lassen noch kaum etwas von den makroökonomischen Veränderungen spüren.*

Der Flächenumsatz in NRW sei vor allem vom Ruhrgebiet getrieben worden, berichtet **CBRE**. Von den gesamten 1,275 Mio. qm Flächenumsatz entfielen 440.000 qm auf Transaktionen im Ruhrgebiet, was einem Plus von 33% gegenüber dem Vorjahreszeitraum entspreche, während in anderen Teilmärkten die Umsätze rückläufig gewesen seien, in Düsseldorf um 13% und in Köln um 21%, beides aus Mangel an Verfügbarkeit vor allem im Segment großflächiger Neubauten. In der Hinsicht seien auch kaum Veränderungen zu erwarten, da Neubauprojekte sich unter den aktuellen Gegebenheiten verzögerten und viele erst 2024 auf den Markt kämen. Für das Gesamtjahr hält **Rainer Koepke**, Head of Industrial & Logistics CBRE, 1,5 Mio. qm Flächenumsatz in NRW für möglich, was die Ergebnisse von 2019 und 2020 nochmal überträfe. **JLL** errechnete sogar 482.000 qm, auf Vorjahresniveau.

**BNP Paribas Real Estate** vermeldet für das Ruhrgebiet 432.000 qm Flächenumsatz, was einem Plus von 14% gegenüber Vj. entspreche. Auf Landesebene ging lt. CBRE der jeweilige Anteil der Sektoren Handel und Logistik auf ca. 30% zurück, während die Produktionsunternehmen deutlich zulegten auf 220.000

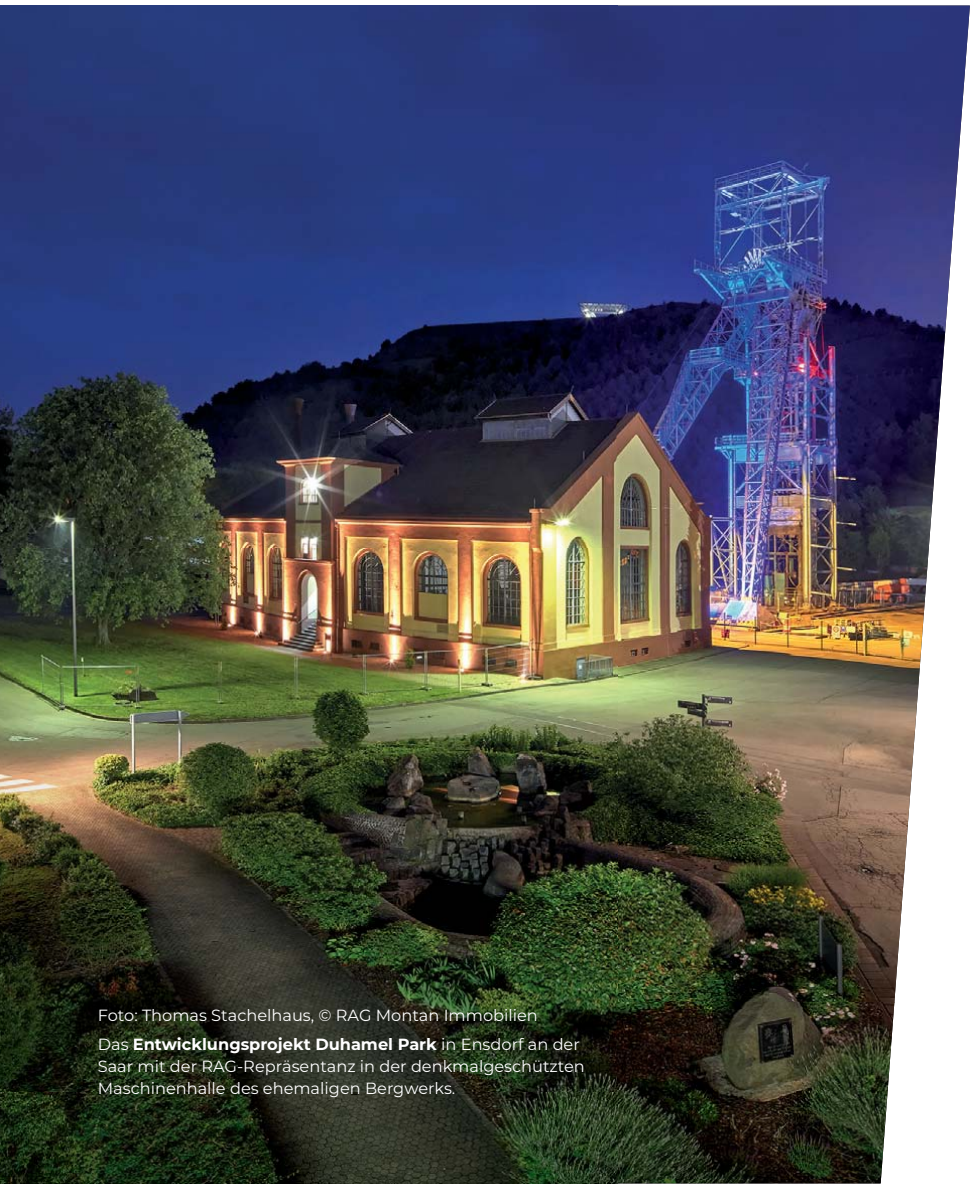


Foto: Thomas Stachelhaus, © RAG Montan Immobilien

Das **Entwicklungsprojekt Duhamel Park** in Ensdorf an der Saar mit der RAG-Repräsentanz in der denkmalgeschützten Maschinenhalle des ehemaligen Bergwerks.

RAG
Montan Immobilien

**FLÄCHEN ENTWICKELN, ZUKUNFT GESTALTEN.**

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

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

Gebündelte Kompetenz hat einen Namen:

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

## Personalien

**Thomas Jorberg**, Vorstandssprecher der **GLS Bank**, hat als erster Vertreter einer ökologisch-sozialen Bank den Preis als „European Banker of the Year 2021“ verliehen bekommen. Der Preis wird seit 1994 von der Journalistenvereinigung „The Group of 20+1“ vergeben.

Die **Deutsche Teilkauf** hat u.a. **Thorre Björn Sauer** als Head of Financing & Portfolio Management und **Jens Urban** als Head of Finance & Controlling verpflichtet. Beide waren zuvor für die **LEG Immobilien AG** im Finanzbereich tätig.

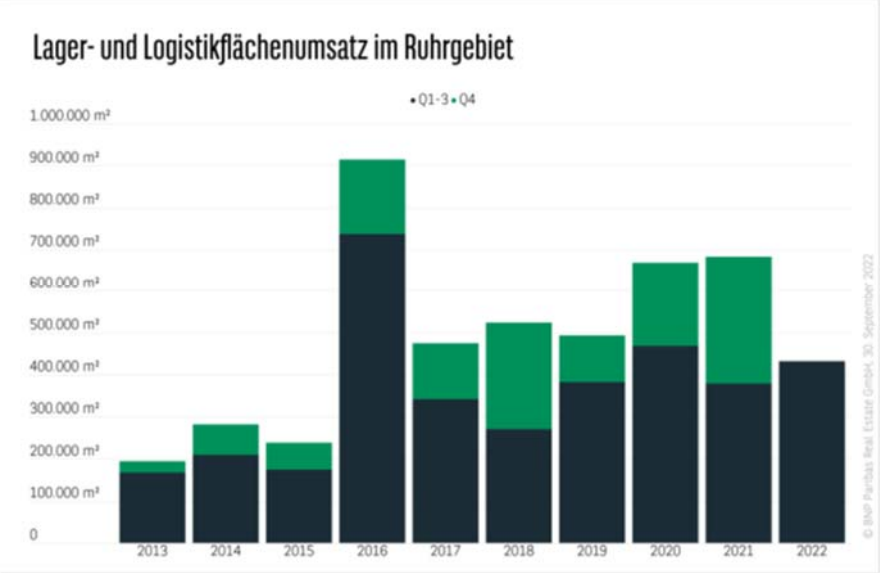
Die **FAKT AG** hat wie angekündigt den Vorstand neu aufgestellt. **Prof. em. Hubert Schulte-Kemper** verlässt den Vorstand und wird voraussichtlich ab 2023 den Vorsitz im Aufsichtsrat der FAKT AG übernehmen. Auch **Norbert Boddenberg** verlässt den Vorstand. Im Vorstand verbleibt **Dr. Kirsten Schulte-Kemper** gemeinsam mit **Dirk Buttler** und neuerdings **Jörg Brauckmann** und **Christian Kollesch** (beide vormals **E.ON SE**). Hubert Schulte-Kemper bleibt Vorstandsvorsitzender der **Agriculture Park AG**.

## Bochum

Die **Landmarken AG** hat den Neubau von ca. 200 Wohnungen auf 17.000 qm ehemaliger Industriefläche an der Hüttenstraße angekündigt sowie einen Büroneubau für das **Institut für Prävention und Arbeitsmedizin** (IPA) der **Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung**, das derzeit auf dem benachbarten Campus Bergmannsheil ansässig ist. Nach Aufbereitung will die Bochum Wirtschaftsentwicklung das Areal 2023 übergeben. Parallel wird am Bebauungsplan gearbeitet.

qm und einen Anteil am Gesamtumsatz von 22%. Anders im Ruhrgebiet: dort war lt. **BNPPRE** der Handel für 52,6% (227.000 qm) und 32% über dem langjährigen Durchschnitt der Flächenumsätze verantwortlich mit den beiden größten Abschlüssen von **Picnic** mit 50.000 qm in Oberhausen und **Cordes & Graefe** mit 41.000 qm in Selm. Den dritten Großabschluss wieder über 50.000 qm und ebenfalls auf Oberhausener Gebiet tätigte die **ITG-Gruppe**. Damit kam der Sektor Logistiker auf 187.000 qm und 43,4% des Gesamtumsatzes. Auf Industrie bzw. Produktion entfielen 40%. Besonders rege sei die Nachfrage nach Flächen zwischen 8.000 und 12.000 qm gewesen, die sich auf rd. 98.000 qm summierten, +84% über dem Durchschnitt. Neubauflächen machten 46,3% der Transaktionen aus, Eigennutzer 22,6%. **Christopher Raabe**, Head of Logistics & Industrial BNPPRE, erwartet zumindest bis zum Jahresende weiterhin lebhafte Dynamik im Markt besonders im Bereich von kleineren Flächen ab 5.000 qm mit kurzen Mietvertragslaufzeiten. Wegen des knappen Angebots sei insbesondere für neue Flächen mit steigenden Mieten zu rechnen. Als Spitzenmiete gibt BNPPRE 5,95 Euro/qm an, CBRE 6,00 Euro.

*Für den Sektor Gewerbe / Produktion auf kleineren Neubauflächen vgl. das „Projekt des Monats Carnaperhof in Essen“ in dieser Ausgabe*




Quelle: BNP Paribas Real Estate

Auf Grund des Grundstücksmangels für Neubauprojekte, die europaweit mit 90% am stärksten nachgefragt würden, hält **Sarina Schekahn**, **JLL**, es für möglich, dass Logistiker künftig verstärkt in angrenzende Länder Osteuropas ausweichen werden, da die Regionen Benelux, Frankreich und Norditalien mit denselben Herausforderungen konfrontiert seien wie Deutschland. Von den 19,6 Mio. qm (Vj. knapp 20 Mio. qm) Logistikflächenumsatz in Europa Endes des dritten Quartals entfielen alleine 6,4 Mio. qm auf Deutschland, berichtet CBRE London, wobei das besonders starke Nachfrage seitens des produzierenden Gewerbes komme. Die Leerstandsquote sei noch einmal um 0,5% zurückgegangen auf jetzt nur noch 2,3%, was entsprechend die Mieten ansteigen lasse.

Auch **Catella Research**, beobachtet neuen Vorhaben entlang der östlichen Grenze in Europa, um dem Flächenmangel auszuweichen. „Klar ist, dass die seit 9 Monaten messbaren, veränderten Finanzierungsbedingungen bei Projektent-

**NR. 146** I 47. KW I 22.11.22I ISSN 1930-6375

## *Bochum*

Die **IU Internationale Hochschule GmbH** eröffnete zum Wintersemester 2022/23 neben Dortmund einen weiteren Standort in Bochum auf rd. 640 qm Bürofläche Massenbergstraße 15–17. **BNPPRE** hat den Mieter beraten. Eigentümerin des Objekts ist die **Ruhr Liegenschaften GmbH**.

## *Dortmund*

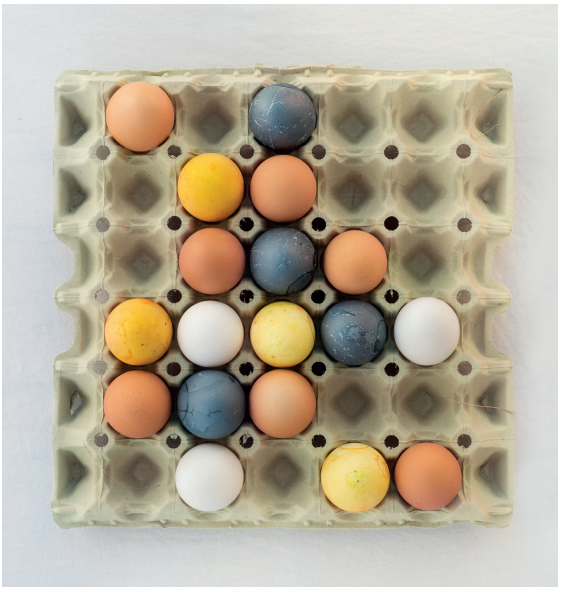
**HighBrook** hat das Last-Mile-Logistikobjekt Strümpenbusch 3 in Oestrich für sein Urban-Logistics-Portfolio erworben. Alleiniger Mieter der ca. 5.850 qm Hallenfläche auf rd. 15.000 qm Grundstück ist **TE Connectivity**, Verkäufer ein privates Eigentümerkonsortium. **Realogis** hat den Käufer beraten. Weitere drei Objekte, die mit **Valon** angekauft wurden, befinden sich in Bochum, Iserlohn und Alzey.

wicklungen in diesem Segment und die grundsätzliche Risikoanpassung an die politisch-ökonomische Lage die Vervielfältiger bzw. Renditen weiter unter Druck setzen werden. Auch wird die in der Summe nachlassende konjunkturelle Gesamtsituation in Europa ihre Wirkung entfalten, erwartet **Thomas Beyerle**. Diese neue Risikoeinschätzung habe die Renditenkompression der letzten Jahre gestoppt, aber die Spitzenrendite von 4,85% im Durchschnitt (Berlin und München 3,10%) liege nur 3 Basispunkte über der letzten Analyse vor sechs Monaten. Auf Investorenseite halte die robuste Nachfrage an. In Deutschland seien in Q3 8,5 Mrd. Euro in der Asset Klasse Logistik umgesetzt worden, in Großbritannien 3,5 Mrd. Euro und in den 115 untersuchten Regionen zusammen 21 Mrd. Euro. Die Prognose für das Gesamtjahr 2022 liege bei 59 Mrd. Euro. „Gleichwohl wird der Markt für Logistikimmobilien in den kommenden Monaten mit Reshoring, Nearshoring und Auswirkungen des Krieges in der Ukraine konfrontiert sein. Das Wachstum bleibt bei einer verstärkten Risikovorsorge seitens Investoren bestehen." ☐

## SENIORENWOHNEN

*Sind Wohn- und Pflegeeinrichtungen für Senioren eine renditeträchtige Nische für Immobilieninvestoren? Ein differenzierter Blick auf heutige und künftige Bedarfe lohnt sich.*

„Die Baby-Boomer-Jahrgänge wollen ihren (Un-) Ruhestand komfortabel und selbstbestimmt gestalten. Zudem wächst die Bevölkerungsgruppe 65+ bis 2060 um 25%, die Generation 80+ bis 2060 sogar um 45%. Der Bedarf nach altersgerechtem Wohnen ist demnach größer denn je und übersteigt das Angebot um ein Vielfaches – und die Versorgungslücke in Deutschland kann nur mit individuellen



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

Angeboten gedeckt werden. Entsprechend wächst das Interesse von Investoren an Senior-Living-Immobilien in Deutschland. Auch im Hinblick auf ESG-konforme Investitionen bei der Kapitalanlage und der positiven Besetzung der Assetklasse (S / Social) nutzen institutionelle Anleger diese Investmentchancen“ – das alles abzuhandeln versprach eine Diskussionsrunde unter Beteiligung der Projektentwickler und Investoren **VADCare** sowie **Real Blue KVG**, dem Fondsvehikel von **Drees & Sommer**, dann dem Researcher **ENA Experts** und der **Bank für Sozialwirtschaft AG**.

Einer der Treiber für das Interesse an Sozialimmobilien insbesondere für Senioren sind die ESG-Kriterien nach Artikel 8, um dem Nachhaltigkeitsanspruch auch beim Faktor „Soziales“ Genüge zu leisten. Zwei Neubauprojekte in Süddeutschland mit integrierten Konzepten für betreutes Wohnen und Pflege sind in den Anfang 2022 von Real Blue aufgelegten Spezial AIF Senior Living eingebracht worden. Man könne sich auch Refurbishments vorstellen, zunächst aber konzentriere sich das Unternehmen auf Neubauten, berichtete der Geschäftsführer **Michael Eisenmann**. Beide Objekte sind im Bau und sollen im kommenden Jahr fertig werden. Beide operieren mit regionalen Betreibern und bieten, dem derzeitigen Trend entsprechend, einen Mix aus stationärer Pflege, Wohnplätzen, Stiftswohnungen und Zusatzeinrichtungen wie Tagespflege, Physiotherapie und öffentliche Bereiche.

Wie viele solcher oder ähnliche Einrichtungen werden künftig überhaupt benötigt? ENA Research beruft sich dabei auf statistisches Material sowie Anlysen des **BBSR** aus 2021. Die Bedarfsquote für das Betreute Wohnen werde aus der Zahl der Pflegebedürftigen abgeleitet, erläuterte **Marcel-Alexander Gärtner**. Es gibt 4,1 Mio. Pflegebedürftige aller Pflegegrade in Deutschland, wovon 3,3 Mio. Menschen zu Hause versorgt werden, davon 2,1 Mio. Menschen allein durch Angehörige (DESTATIS 2019). Ein hoher Prozentsatz dieser 3,3 Mio. zu Hause versorgten Pflegebedürftigen gehört zu der Bevölkerungsgruppe der rund 18 Mio. Einwohner im Alter 65plus. Viele Menschen könnten von barrierefreien Wohnungen und zusätzlichen Services profitieren, so dass die theoretische Annahme eines Bedarfsanteils für Betreutes Wohnen von 4,5 % der Bevölkerung 65plus als angemessen erscheint und als anzustrebendes Versorgungsniveau angenommen wird. Der 4,5 %-Ansatz wurde so auch im Frühjahrsgutachten 2020 des Rates der Immobilienweisen übernommen, wonach diese Quote als ein realistischer Ansatz betrachtet werden darf. Dementsprechend beliefe sich der Fehlbedarf je nach Szenario schon jetzt auf 490.000 bis 590.000 Wohneinheiten für Senioren. Wie das BBSR ermittelte, werden bis 2040 rd. 39% der Menschen über 65 Jahre in suburbanen Räumen leben. Entsprechend bestehen die größten künftigen Bedarfe nicht in den Metropolen, sondern im Umland, noch auffälliger für die Generation 80+. Diese Entwicklung gehe zurück auf die massive Suburbanisierung mit Einfamilienhausgebieten ab der 1970er Jahre. Ab 2040 würden dann die Zahlen nicht mehr steigen, aber die Entwicklung dürfte regional sehr unterschiedlich ausfallen.

Die größten Chancen für eine Projektentwicklung, um mit einer neuen Einrichtung auf hinreichende Resonanz zu stoßen, ergeben sich demnach abseits der Großstädte – allerdings nicht immer. Von dem oben propagierten Versorgungsgrad von 4,5% weichen etliche Großstädte signifikant ab. Am unteren Ende dabei Mönchengladbach mit 0,5% gefolgt von Gelsenkirchen mit 0,7% und Duisburg mit 0,9%. Essen dagegen deckt statistisch die 4,5% genau ab. Neue Projekte im Sektor betreutes Wohnen und Pflege scheinen rar zu sein zwischen Ruhr und Lippe. Ein gelungenes Beispiel die sog. „Widumer Höfe“ in an der Widumer Straße in Herne, dort auf früherem Krankenhausgelände eingerichtet in Kombination mit dem neuen Campus für Gesundheitsberufe der St. Elisabeth-Gruppe der Katholischen Kliniken Rhein-Ruhr. Entworfen hat den Gesamtkomplex das Bochumer Büro **Krampe-Schmidt Architekten GmbH**.

*[Bild Widumer Höfe Herne, Foto Jürgen Landes, Freigabe KS Architekten]*

Insgesamt, so ermittelte aktuell die Bank für Sozialwirtschaft, befänden sich drei Viertel der Einrichtungen für Seniorenwohnen in städtischen Regionen und nur ein Viertel im ländlichen Raum, wo die größeren Defizite bestehen. Bislang aber konzentrierten sich die Investmentstrategien auf die Großstädte, sodass in einigen Gebieten die Nachfrage bereits gesättigt sei. Den Investitionsbedarf in Sozialimmobilien bis 2030 beziffert die Bank mit bis zu 96 Mrd. Euro, wovon 52% auf die stationäre Pflege entfalle. Dort sei der Investitionsstau am größten. Um den vielfältigen Hemmnissen von Baupreisen über Nachhaltigkeits-

## *Dortmund*

Die **TU Dortmund** hat im Technologie-Zentrum Dortmund Joseph-von-Fraunhofer-Str. 25 ein Solitärgebäude mit 3.062 qm Fläche für die Fakultät für Informatik angemietet. Vermittelnd war **Brockhoff OFFICE** tätig.

Die Stadt kauft von **ThyssenKrupp** rd. 55 ha Industriefläche, die für die Stahlveredelung nicht mehr benötigt werden. Dort sollen neue Straßen und Grünflächen das Gelände zum Borsigviertel hin öffnen. Entlang der Haupterschließungswege könnten Gewerbe- und Industrieflächen in Abstimmung mit der Stadt von privaten Akteuren entwickelt werden. Der Grünanteil soll rd. 35 ha umfassen. Eine öffentliche Konzeptwerkstatt mit Online-Beteiligung endete Anfang November.

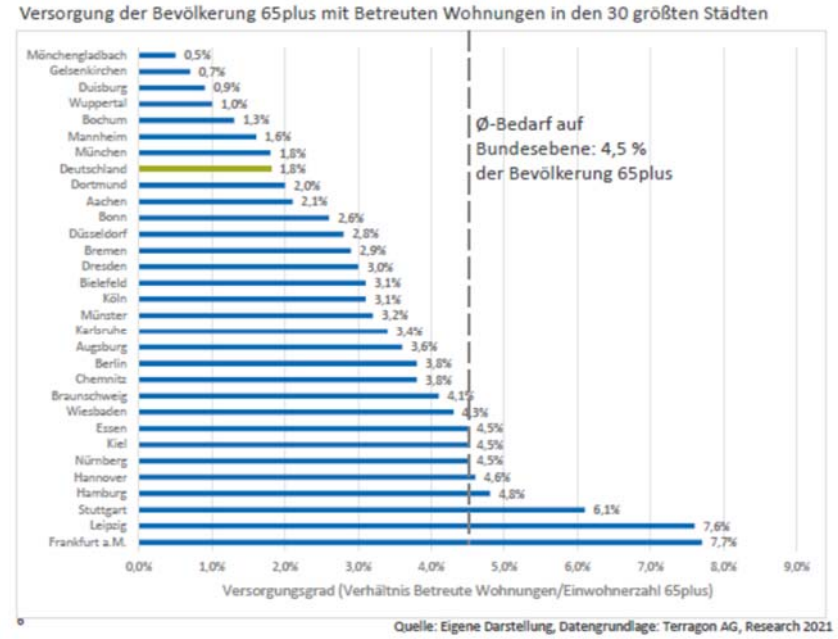
**VIVAWEST** hat an der Marsbruchstraße drei Wohnblocks mit 84 freifinanzierte Mietwohnungen schlüsselfertig von der **TEAMRHEINRUHR Projektentwicklung GmbH** übernommen. Die Anlage erfüllt den KfW Standard 55 mit Luft-WasserWärmepumpen und Photovoltaik.

## *Düsseldorf*

Für die Durchführung der "Rhine-Ruhr 2025 FISU World University Games" im Juli 2025 ist die "**Rhine-Ruhr 2025 FISU Games gGmbH**" gebildet worden, deren Gesellschafter der **Allgemeine Deutsche Hochschulsportverband** ist. Für deren Verwaltungssitz vermittelte **Aengevelt** ca. 1.200 qm Bürofläche im Stadtteil Mörsenbroich.

**DXC Technology Deutschland GmbH** hat 1.400 qm Bürofläche im denkmalgeschützten „Speicher Dock 13" über **CBRE** angemietet für einen Umzug von Ratingen-West an den Medienhafen. Vermieter ist die **Dural Speicher GmbH**, eine Objektgesellschaft privater Investoren. **Blackbear Real Estate** und **Coros Asset Management GmbH** haben den Vermieter beraten.

standards bis zu steigenden Zinsen (erwartet bis zu 6%) zu begegnen, empfahl **Enrico Meier** in der Diskussion den Dreiklang von Langfristdarlehen der Hausbank, Sale-and-Lease-back-Modellen und Spezialfonds für Sozial- und Gesundheitsimmobilien für konservative institutionelle Anleger wie Versicherungen, Pensionskassen, Stiftungen und Kirchen. Als Dienst am Kunden sei eine Fördermittel-Datenbank auf EU-Ebene in Vorbereitung, denn ohne Förderung gehe die Kalkulation unter Beachtung der ESG-Kriterien kaum auf, darin waren sich letzt-




lich die Beteiligten einig. **Oliver Zirn** von VADCare rechnete beispielhaft vor, dass seit dem Vorjahr die Gesamtinvestitionskosten incl. Finanzierung und ohne die gestoppte KfW-55-Förderung je qm Wohn-/Nutzfläche von 3.500 Euro auf 4.300 Euro gestiegen seien, was am Ende eine Projektmarge von -9,3 % ergebe statt der bis dato angepeilten +25,7%. Umso genauer müsse man analysieren, ob der Standort und der Zuschnitt des Projektes mit seinen Komponenten auch zusammen passen. Grundsätzlich gebe es in Deutschland keinen Standort, der nicht für ein Wohn- und Pflegeprojekt interessant sei. ☐

## DER NEUE KODEX – WAS HAT SICH GEÄNDERT?

***Johannes Conradi FRICS**, Partner der **Kanzlei Freshfields Bruckhaus Deringer**, hat die wichtigsten Punkte für das **ICG**, Institut für Corporate Governance in der Immobilienwirtschaft, zusammengefasst.*

Durch Bekanntmachung des Bundesjustizministeriums vom 27. Juni 2022 ist die überarbeitete Fassung des **Deutsche Corporate Governance Kodex** (Kodex) vom 28. April 2022 in Kraft getreten. Was hat sich geändert? Kurz gesagt: Der neue Kodex berücksichtigt die ökologische und soziale Nachhaltigkeit bei der Leitung und Überwachung börsennotierter Unternehmen; daneben wird der Kodex an die jüngsten Änderungen des Aktiengesetzes durch das auch „Lex Wirecard" genannte Finanzmarktintegritätsgesetz (FISG) sowie an das auf die gleichberechtigte Teilhabe von Frauen gerichtete Zweite Führungspositionen-Gesetz (FüPoG II) angepasst. Zusammengefasst sind dies die wesentlichen Neuerungen: ▶

**1. Stärkere Betonung der gesellschaftlichen Verantwortung**

Bisher stand bereits fest: Die Gesellschaft und ihre Organe haben sich in ihrem Handeln der Rolle des Unternehmens in der Gesellschaft und ihrer gesellschaftlichen Verantwortung bewusst zu sein. Sozial- und Umweltfaktoren beeinflussen den Unternehmenserfolg.

Ergänzend wird jetzt betont: Die Tätigkeiten des Unternehmens haben Auswirkungen auf Mensch und Umwelt. Vorstand und Aufsichtsrat berücksichtigen dies bei der Führung und Überwachung im Rahmen des Unternehmensinteresses.

**2. Zentrale Bedeutung der Nachhaltigkeit für die Unternehmensstrategie**

Der Vorstand entwickelt die strategische Ausrichtung des Unternehmens, stimmt sie mit dem Aufsichtsrat ab und sorgt für ihre Umsetzung. Dabei soll der Vorstand künftig die mit den Sozial- und Umweltfaktoren verbundenen Risiken und Chancen für das Unternehmen sowie die ökologischen und sozialen Auswirkungen der Unternehmenstätigkeit systematisch identifizieren und bewerten. In der Unternehmensstrategie sollen neben den langfristigen wirtschaftlichen Zielen jetzt auch ökologische und soziale Ziele angemessen berücksichtigt werden. Die Unternehmensplanung soll entsprechende finanzielle und nachhaltigkeitsbezogene Ziele umfassen. Der in der überarbeiteten Fassung des Kodex verwendete Begriff der Nachhaltigkeit meint auf die Umwelt (Ökologie) und auf Soziales bezogene Ziele. Zur Orientierung können die UN Sustainable Development Goals herangezogen werden. Nachhaltigkeitsziele können Chancen und Risiken für die Unternehmen darstellen. In diesem Sinne wird von Umwelt- und Sozialfaktoren gesprochen. Nachhaltigkeitsziele können ebenso Auswirkungen der Unternehmenstätigkeit auf Mensch und Umwelt betreffen und insofern Ausdruck der gesellschaftlichen Verantwortung der Unternehmen sein.

**3. Nachhaltigkeit auch Kernaufgabe des Aufsichtsrats**

Der Aufsichtsrat überwacht und berät den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens. Der neue Kodex stellt klar, dass Überwachung und Beratung insbesondere auch Nachhaltigkeitsfragen umfassen. Das Kompetenzprofil des Aufsichtsrats soll künftig auch Expertise zu den für das Unternehmen bedeutsamen Nachhaltigkeitsfragen umfassen. Diese Expertise braucht sich nicht in einer Person zu bündeln. Relevante Teilaspekte können auch von verschiedenen Aufsichtsratsmitgliedern beigetragen werden. Entscheidend ist aber, dass Aufsichtsräte in Zukunft fachlich überwachen können, wie die ökologische und soziale Nachhaltigkeit bei der strategischen Ausrichtung und der Unternehmensplanung berücksichtigt wird.

**4. Diversität bei der Vorstandsbesetzung**

Der Aufsichtsrat gewährleistet die gesetzlich geregelte Mindestbeteiligung der Geschlechter oder legt im Rahmen gesetzlicher Vorgaben Zielgrößen für den Anteil von Frauen im Vorstand fest.

**5. Höhere Anforderungen an das Kontroll- und Risikomanagementsystem**

Für einen verantwortungsvollen Umgang mit den Risiken der Geschäftstätigkeit bedarf es eines angemessenen geeigneten und wirksamen internen Kontroll- und Risikomanagementsystems. Die Angemessenheit und Wirksamkeit des internen Kontrollsystems und des Risikomanagementsystems setzt deren interne Überwachung voraus. Das interne Kontrollsystem und das Risikomanagementsystem sollen, soweit nicht bereits gesetzlich geboten, in Zukunft auch nachhaltigkeitsbezogene Ziele abdecken. Dies soll die Prozesse und Systeme zur Erfassung und Verarbeitung nachhaltigkeitsbezogener Daten mit einschließen. Das interne Kontrollsystem und das Risikomanagementsystem umfassen künftig auch ein an der Risikolage des Unternehmens ausgerichtetes Compliance Management System. Im Lagebericht sollen die wesentlichen Merkmale des gesamten internen Kontrollsystems und des Risikomanagementsystems beschrieben werden und es soll zur Angemessenheit und Wirksamkeit dieser Systeme Stellung genommen werden.

**6. Mehr Sachverstand und Eigenständigkeit des Prüfungsausschusses**

Die Einrichtung eines Prüfungsausschusses ist jetzt verbindlich vorgeschrieben. Besteht der Aufsichtsrat nur aus drei Mitgliedern, ist dieser auch der Prüfungsausschuss. Künftig muss mindestens ein Mitglied des Prüfungsausschusses über Sachverstand auf dem Gebiet Rechnungslegung und mindestens ein weiteres Mitglied über Sachverstand auf dem Gebiet Abschlussprüfung verfügen. Der Sachverstand auf dem Gebiet Rechnungslegung soll in besonderen Kenntnissen und Erfahrungen in der Anwendung von Rechnungslegungsgrundsätzen und interner Kontroll- und Risikomanagementsysteme bestehen und der Sachverstand auf dem Gebiet Abschlussprüfung in besonderen Kenntnissen und Erfahrungen in der Abschlussprüfung. Zur Rechnungslegung und Abschlussprüfung gehören auch die Nachhaltigkeitsberichterstattung und deren Prüfung. Der Vorsitzende des Prüfungsausschusses soll zumindest auf einem der beiden Gebiete entsprechend sachverständig sein. Die Erklärung zur Unternehmensführung soll die betreffenden Mitglieder des Prüfungsausschusses nennen und nähere Angaben zu ihrem Sachverstand auf den genannten Gebieten enthalten. ▶

## *Düsseldorf*

Die **LEG Immobilien** konnte 120 Wohnungen in Siegen an privat veräußern zu einem Kaufpreis oberhalb des Verkehrswertes. **Lübke Kelber** war beratend tätig.

Die Wirtschaftskanzlei **Hogan Lovells** zieht vom Kennedydamm ins Dreischeibenhaus und hat dort fas 10.000 qm Bürofläche auf mehreren Etagen angemietet. Vermieter ist die **Dreischeibenhaus GmbH** vertreten durch **Momeni Real Estate Management**. **JLL** hat die Parteien beraten.

**Q-Park** übernimmt den Tiefgaragenbetrieb mit ca. 687 Plätzen des künftigen EUREF-Campus in Flughafennähe. In dem neuen Zentrum für Nachhaltigkeit und Klimaschutz sollen über 80.000 qm Büro- und Eventfläche entstehen. Die neue Tiefgarage soll auch Berufspendlern und Fluggäste zur Verfügung stehen und den aktuellen Q-Park Parkplatz „Flughafen Bahnhof“ ersetzen.

## *Duisburg*

**RUHR REAL** hat eine 1.500 qm große Bürofläche im 5.-6. OG des Bürokomplexes Am Silberpalais 1 an den deutschen Technologiekonzern **Rohde & Schwarz** vermittelt. Vermieter ist eine Finanzholding aus Luxemburg.

## *Essen*

Die **Debeka-Gruppe** zieht innerhalb der Stadt an die Friedrich-Ebert-Straße 55 um und hat dort rd. 300 qm Bürofläche über **BNPPRE** angemietet. Eigentümerin des nun vollständig vermieteten Objekts ist der von **Institutional Investment-Partners GmbH** für die **Stuttgarter Versicherungsgruppe** aufgelegte **SIS-Fonds**, für den **Sonar Real Estate** als Asset Manager für tätig ist.

Hinzu kommt in Zukunft eine stärkere Eigenständigkeit und Verantwortlichkeit des Prüfungsausschuss bei der Erfüllung seiner Aufgaben: Der Prüfungsausschuss soll mit dem Abschlussprüfer die Einschätzung des Prüfungsrisikos, die Prüfungsstrategie und Prüfungsplanung sowie die Prüfungsergebnisse diskutieren. Der Vorsitzende des Prüfungsausschusses soll sich regelmäßig mit dem Abschlussprüfer über den Fortgang der Prüfung austauschen und dem Ausschuss hierüber berichten. Der Prüfungsausschuss soll regelmäßig mit dem Abschlussprüfer auch ohne den Vorstand beraten.

Der neue Kodex ist auf der Website der Regierungskommission abrufbar (https://www.dcgk.de//files/dcgk/usercontent/de/download/kodex/220627_DCGK_2022_Markup.pdf), ebenso auch die Begründung der Änderungen
https://www.dcgk.de//files/dcgk/usercontent/de/download/kodex/220517_Begruendung_DCGK_2022.pdf).

Der Kodex richtet sich an alle kapitalmarktorientierten Unternehmen (also börsennotierte Gesellschaften und Gesellschaften mit Kapitalmarktzugang). Das ICG empfiehlt auch den nicht kapitalmarktorientierten Unternehmen der Immobilienwirtschaft eine entsprechende Anwendung und Berücksichtigung. Gleichzeitig wird das ICG – wie schon in der Vergangenheit – eine branchenspezifische Ergänzung und Konkretisierung des Kodex für alle Unternehmen der Immobilienwirtschaft erstellen, um damit auch seinen Mitgliedern einen Leitfaden für verantwortungsbewusstes Handeln zu geben.

Erstveröffentlichung in den Mitteilungen des ICG 2/2022. ☐

## PROJEKT DES MONATS: CARNAPERHOF IN ESSEN

*Ein Beispiel für Gewerbeflächenrecycling mit Qualitätsanspruch*

Ob Nikoläuse, Schokohasen oder individuell dekorierte Täfelchen: damit die Schokoladenmasse im Mund wieder schmelzen kann, muss sie erst mal in eine Form gegossen und hart werden. Solche Formen stellt seit 1949 das Unternehmen **agathon GmbH & Co. KG** am bisherigen Firmensitz Am Kruppwald in der Welheimer Mark in Bottrop her. Bisher, denn der nach eigener Aussage weltweit führende Hersteller von Schokoladeformen für die industrielle Großserienfertigung zieht demnächst um wenige Kilometer die Emscher aufwärts in den „Green Business Park Carnaperhof“ im Essener Norden, eine Entscheidung, die seit den ersten Gesprächen mit der **Essener Wirtschaftsförderung** EWG 2017 langsam reifte. „Am Carnaperhof wird nun die vielversprechende Zukunft des Unternehmens mit mehr Wachstumsmöglichkeiten, verbesserten Produktionskapazitäten und Prozessoptimierungen eingeläutet. Ebenso verbindet sich damit eine modernere und produktivere Arbeitsumgebung, was im Wettbewerb um Fachkräfte ein immer wichtiger werdender Faktor ist“ betonte **Volker Krämer**, Geschäftsführer & Gesellschafter der agathon GmbH & Co. KG, anlässlich des ersten Spatenstichs auf dem Gelände.

In dem Gewerbegebiet im Stadtteil Karnap auf abgeräumten Flächen der früheren Zeche Matthias Stinnes stehen insgesamt rd. 87.000 qm für Neuansied-

**NR. 146** I 47. KW I 22.11.22I ISSN 1930-6375

lungen zur Verfügung. Davon hat 2021 der belgische Projektentwickler und Betreiber von Gewerbeparks **BVI.EU** rd. 2 ha für das erste Projekt in Deutschland erworben. Das Unternehmen mit Hauptsitz in Belgien im eigenen Green Business Park Kontich unterhält Tochtergesellschaften in Frankreich, Belgien, Luxemburg und den Niederlanden. Die deutsche Niederlassung residiert am Zollhof in Düsseldorf. Das Konzept „Green Business Park" wird seit ca. 20 Jahren betrieben. Zielgruppe sind kleine und mittlere Unternehmen, denen ein Komplettservice von der Planung über Auswahl und Ausstattung des gewünschten Betriebsstandortes bis zu Expertisen für Immobilien, Recht, Wirtschaft, Stadtentwicklung und Umwelt geboten werde. Für optimale Flexibilität hat BVI.EU ein Modulsystem entwickelt, in dem unterschiedliche Ausbaustandards realisiert werden können. Alle Immobilienprojekte, so das Versprechen, „respektieren zukünftige Generationen und verwenden effiziente und umweltfreundliche Technologien in Bezug auf Konstruktion, Isolierung und Kommunikation". Zum Konzept gehören ein großer Grünflächenanteil, Gemeinschaftsräume, Teeküchen und angepasste Energieversorgung u.a. mit PV-Anlagen, Wärmepumpen oder Ladestationen für Autos und E-Bikes. Im Carnaperhof sind 34% des Grundstücks für Grünflächen reserviert. Vorgesehen ist das Nachhaltigkeitslabel „very good" nach BREEAM-in use.

Joint Venture Partner der BVI.EU ist **Mitiska REIM**, belgische Fondsgesellschaft mit Fokus auf Fachmärkte mit Schwerpunkt Lebensmittelhandel, Last-Mile-Logistik und Gewerbeparks in Europa. Der Green Business Park Carnaperhof ist in den Fonds Mitiska European Real Estate Partners 3 (MEREP 3, ein AIF nach belgischen Gesetz 2014 AICB) eingebracht worden, dessen erstes Closing über 138 Mio. Euro im Frühjahr abgeschlossen wurde, der aber in den nächsten neun bis zwölf Monaten weiter wachsen soll. Angepeilt ist eine Ausschüttung von 3 % und eine Haltedauer von drei bis fünf Jahren.

Der Green Business Park Carnaperhof bietet in vier Gebäuden insgesamt rd. 8.240 qm Mietfläche und 32 Einheiten mit Regelgrößen von 140 bis 1.200 qm. Für agathon entsteht bis 2024 eine größere Einheit aus einem dreigeschossigen Verwaltungsgebäude mit rd. 2.600 qm und einer Produktionshalle mit rd. 4.700 qm. Weitere Mieter sind die **Dental Serviceteam Wendt + Johannes GmbH** und die **Whirlpool Center GmbH**. Derzeit sind bereits rd. 90 % der verfügbaren Gewerbeflächen vermietet. Nach der Fertigstellung dieses ersten Green Business Parks plant die BVI.EU wieder in Zusammenarbeit mit der EWG einen weiteren Gewerbepark auf dem Areal des Carnaperhofes. Eine Erfolgsgeschichte also, die die Stadt Essen auf der letzten Messe **Expo Real** in München als Vorzeigeprojekt präsentierte für die Strategie der Stadt, Brownfields für qualitativ hochwertige Innovationsquartiere und nachhaltige Businessparks zu nutzen. Im Gebiet Carnaperhof seien bereits acht Grundstücke mit rd. 3,6 ha Fläche veräußert worden. Damit verbunden seien über 400 Arbeitsplätze bei

## *Essen*

Die **agathon GmbH & Co. KG** hat für ihren Umzug von Bottrop nach Essen rd. 2.600 qm Büro- und rd. 4.700 qm Hallenfläche in dem Projekt Green Business Park Carnaperhof der **BVI.EU** angemietet, geplante Fertigstellung Mitte 2024.

Die **DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG** hat im Büropark Bredeney in der Theodor-Althoff-Straße 39-47 einen zwanzigjährigen Mietvertrag mit dem **Land NRW** abgeschlossen. Nach Renovierung und Ausbauten wird die Polizei Essen 2025 die rd. 24.100 qm Mietfläche beziehen.

## *Krefeld*

Die **Reality Germany-Gruppe** hat von **Landmarken** eine rd. 6.700 qm große Teilfläche der Projektentwicklung Innovations- und Technologiecampus Bäkerpfad 25 mit bis zu 80.000 qm BGF erworben. **Evonik** hatte das 4,4 ha große Gesamtareal 2019 an Landmarken verkauft, nutzt aber weiter ein Verwaltungsgebäude von rd. 4.700 qm Mietfläche plus Werkskantine. Landmarken wurde von **Arquis** und **NSP Dr. Neumann, Schmeer und Partner** beraten, **Fieldfisher** war für Reality Germany tätig.

## *Oberhausen*

Nach dem Verkauf des Bürogebäudes der **Kreishandwerkerschaft Düsseldorf** an der Mülheimer Straße 6 an eine private Vermögensverwaltungsgesellschaft wurden zwei Nachmieter für die 2.150 qm Bürofläche vermittelt. Im Gegenzug mietete die Kreishandwerkerschaft 610 qm langfristig im Neubau Zum Aquarium 6a.

## *Recklinghausen*

Die **Stadtbäckerei Gatenbröcker**, mit rd. 60 Verkaufsstellen im Ruhrgebiet, hat in dem Büro- und Geschäftshaus „Markt 11“ die 322 qm Ladenfläche von **Tamaris/Leos** für eine Bäckerei mit Café angemietet. **Brockhoff RETAIL** vermittelte im Auftrag des Eigentümers.

kleinen und mittleren Unternehmen, insbesondere bei Handwerksunternehmen. Derzeit im Bau befinde sich ein Bürogebäude mit Hallentrakt der **DIGA Service GmbH**, ein Familienunternehmen in den Bereichen Heizung, Sanitär, Elektrotechnik und Gas-Sicherheit mit rund 100 Mitarbeitenden. ☐

## BILANZEN

**Vonovia SE**

Vonovia gehörten zum Stichtag 30. September 2022 rd. 550.000 Wohnungen mit einem Verkehrswert des Gesamtportfolios von rd. 100 Mrd. Euro (lt. letzter Bewertung im Juli 2022, die nächste Neubewertung steht erst zum Jahresende an). Der Nettovermögenswert EPRA NTA lag mit rund 50 Mrd. Euro über dem Wert zum Jahresende 2021. Der Group FFO wird mit rd. 1,6 Mrd. Euro (+35%) angegeben. Die Summe der Segmenterlöse stieg um 31,4 % auf rd. 4,6 Mrd. Euro und folglich das EBITDA um 37% auf rund 2,1 Mrd. Euro vornehmlich durch die Eingliederung der Deutsche Wohnen. Dagegen fiel das Periodenergebnis von rd. 3,9 Mrd. Euro im Vorjahreszeitraum auf jetzt 2,2 Mrd. Euro. Wegen gestiegener Kapitalkosten wurden Geschäfts- oder Firmenwerte sowie die Markenrechte des Pflegebereichs um 122 Mio. Euro abgewertet, außerdem erfolgten Abwertungen der at-equity-Beteiligungen in Höhe von 330,7 Mio. Euro. Der LTV ist gegenüber Jahresbeginn leicht um 2% auf 43,4% gesunken. 2023 sollen allein 1,5 Mrd. Euro an Barmitteln durch das laufende Geschäft und Verkäufe von Mehrfamilienhäusern und der Pflegesparte zufließen.

Die Investitionen in den Bestand beliefen sich in den ersten neun Monaten 2022 auf rd. 1,8 Mrd. Euro. Darin enthalten der Neubau von rd. 1.500 WE. Wegen gestiegener Finanzierungs- und Baukosten seien in 2023 nur noch 850 Mio. Euro vorgesehen. Noch höhere Standards der Energieeffizienz als bisher geltend seien nicht mehr zu bezahlbaren Mieten finanzierbar. Synergien erwartet das Unternehmen aus dem Zusammenschluss mit der Deutsche Wohnen bereits 2023 im Umfang von knapp 90 Mio. Euro und ab 2024 von rd. 105 Mio. Euro pro Jahr.

**LEG Immobilien SE**

Obgleich der Geschäftsverlauf in den ersten drei Quartalen 2022 mit einer Steigerung des FFO1 um 125 auf 374 Mio. Euro erfolgreich war, passt das Unternehmen seine Strategie „kapitalschonend“ dem veränderten Marktumfeld an. Wie angekündigt verzichtet man auf weitere Ankäufe, beendet laufende Projektentwicklungen ohne weitere zu beginnen und drosselt ab 2023 die Investitionen in den Bestand auf das Niveau von 2019 von 35,00 Euro/qm Wohnfläche anstelle der 42,00 Euro in diesem Jahr. Bei verbleibenden Modernisierungsmaßnahmen achte man zudem noch bewusster als bisher auf die finanzielle Leistungsfähigkeit der Kunden. Die Mietsteigerung von 3,2% (Durchschnitt 6,32 Euro/qm) soll 2023 auf 3,3 bis 3,7% angehoben werden. Von den zum Verkauf stehenden 5.000 Wohnungen habe man erst 470 in kleinen Partien veräußern können, dies allerdings zu Buchwerten. Der Verschuldungsgrad des Unternehmens liege mit 42,3% weiter unter der Maximalvorgabe. Der NTA pro Aktie lag zum Stichtag 30. September 2022 bei 163,21 Euro, plus 11,7% seit Jahresbeginn auf Grund des Wertzuwachses des Immobilienbestandes im ersten Halbjahr. Aber „auf Basis der veränderten Rahmenbedingungen, insbesondere eines deutlich anspruchsvolle-

**NR. 146** I 47. KW I 22.11.22I ISSN 1930-6375

ren Zinsumfeldes, rechnen wir für das zweite Halbjahr mit einem Rückgang des Vermögenswertes um 3 - 5%“. Die Ausschüttungsquote von 70% des FFO1 stehe unter dem Vorbehalt der weiteren Marktentwicklung insbesondere der Neubewertung des Bestandes. Künftig will die LEG in der Bilanz nicht mehr den üblichen FFO1 ausweisen, sondern den AFFO (FFO – Instandhaltungsinvestitionen), weil diese Kenngröße den frei verfügbaren Cashflow besser reflektiere. Für 2023 wird ein AFFO in der Bandbreite von 110 bis 125 Mio. Euro erwartet (Q1 – Q3 2022 114,6 Mio. Euro).

Erfolgreich hätten sich das JV RENOWATE für klimaschonende serielle Dach- und Fassadenrenovierungen sowie die digitale LEG-Plattform Youtilly für die deutschlandweite Auftragsvergabe in den Bereichen Grünpflege, Reinigung und Winterdienst am Markt etabliert mit Aufträgen innerhalb und außerhalb des Unternehmens.

**Hamborner Reit AG**

Das Portfolio umfasste zum Stichtag 66 Immobilien mit einem Gesamtwert von 1,638 Mrd. Euro in den Bereich großflächiger Einzelhandel und Büro. In Q1 – Q3 konnten die Mieterlöse trotz Objektverkäufen mit 63,2 Mio. Euro (YoY -1,1%) fast auf Vorjahresniveau gehalten werden u.a. dank Mietanpassungen gemäß Indexvereinbarungen. Der FFO fiel im Jahresvergleich um 11,9% niedriger aus und erreichte 37,3 Mio. Euro. Reduzierend wirkten sich erhöhte Instandhaltungsaufwendungen aus von 5,6 Mio. Euro (Vj. knapp 3,5 Mio. Euro) insbesondere für den Umbau ehemaliger REAL-Märkte. Für das Gesamtjahr sind 9,0 Mio. Euro für Investitionen in Bestandsimmobilien vorgesehen. Im Zuge der Arrondierung des Portfolios konnten aus der Veräußerung von mehreren kleineren High-Street-Immobilien sowie zwei unbebauten Grundstücken in Bonn und Duisburg 176.000 Euro Erlös erzielt werden. Die Mietvertragsabschlüsse aus den ersten drei Quartalen beliefen sich auf 67.000 qm, sodass die Leerstandsquote im Gesamtportfolio auf 2,1% zurückging. Zugleich stieg der WALT auf 6,7 Jahre, im Einzelhandelsportfolio sogar auf 7,8 Jahre. Die REIT-EK-Quote lag zum Stichtag 30. September 2022 mit 59,6% auf konstant hohem Niveau und der LTV belief sich auf 41,1%. Ungeachtet der unterjährigen Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 0,47 Euro je Aktie entwickelte sich der NAV je Aktie stabil und lag zum Ende des dritten Quartals mit 12,08 Euro auf dem Niveau zum Jahresende 2021 (12,11 Euro). Im Vergleich zum 30. September 2021 stieg der Wert deutlich um 7,8%.

Für das Gesamtjahr 2022 werden weiterhin Erlöse aus Mieten und Pachten in Höhe von 84 Mio. Euro bis 85 Mio. Euro erwartet, „wobei die Gesellschaft von zusätzlichen positiven Indexierungseffekten infolge des derzeitigen dynamischen Inflationsumfelds ausgeht“. Der FFO erwartete FFO wird auf 48 – 49 Mio. Euro angehoben. Für Anschlussfinanzierung rechnet das Unternehmen mit Kreditkosten von 4 – 5 % abhängig vom LTV und den Laufzeiten.

**Hochtief AG**

Nach eigenen Angaben zeigte die Hochtief AG in den ersten neun Monaten 2022 eine starke Entwicklung. Trotz des herausfordernden Umfelds sei der operative Konzerngewinn gegenüber dem Vorjahr um 18% auf 381 Mio. Euro weiter gestiegen und die Auftragsentwicklung zeigte sich stabil bei steigendem Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit. Der nominale Konzerngewinn betrug zum Stichtag 355,4 Mio. Euro (+20,8%) bzw. je Aktie 5,00 Euro (+ 15,7%), die Nettoverschuldung stieg nach Dividendenausschüttungen und Ankäufen auf 225,9 Mio. Euro. Die rd. 36 800 Beschäftigten des Konzerns erwirtschafteten im Jahresvergleich einen Umsatz von 19,1 Mrd. Euro (+ 22,7%), davon entfielen allein auf Q3 2022 7,2 Mrd. Euro. Der Auftragsbestand wird mit 52,8 Mrd. Euro beziffert, der Neuzugang in den drei ersten Quartalen des Jahres mit 20,8 Mrd. Euro. Vom Auftragsbestand entfielen 55% auf Nordamerika, 37% auf den Raum Asia-Pazifik und 8 % auf Europa. Der Auftragsneuzugang blieb auf Vorjahresniveau. Darüber hinaus entspreche die Ausschreibungs-Pipeline relevanter Projekte dem Wert von über 600 Mrd. Euro für 2022 und darüber hinaus. Vorbehaltlich der Marktbedingungen strebe man für 2022 einen operativen Konzerngewinn im Bereich von 475 bis 520 Mio. Euro an, plus 5 bis 15 % über dem Vorjahr.

HOCHTIEF treibe die Umsetzung von ESG-Prinzipien mithilfe seines „Nachhaltigkeitsplans 2025“ voran mit besonderem Augenmerk auf Biodiversität und Ökosysteme. So wolle HOCHTIEF seinen Kunden proaktiv nachhaltige Lösungen anbieten und seine Partner und Lieferanten in deren Entwicklung einbinden. „Ab 2023 werden wir bei allen Projekten in sensiblen Gebieten neue Aktionspläne für Biodiversitätsmanagement implementieren.“

**RWE**

Das bereinigte EBITDA auf Konzernebene lag in Q1 – Q3 mit 4.127 Mio. Euro deutlich über dem des Vorjahreszeitraums (2.397 Mio. Euo). Das bereinigte Nettoergebnis stieg auf 2.118 Mio. Euro (Vj. 1.025 Mio. Euo). Während das bereinigte EBITDA im internationalen Kerngeschäft auf 3,5 Mio. Euro wuchs (Vj. 1,6 Mio. Euro, belastet durch negative Einmaleffekte), ging das deutsche Geschäft mit Kohle und Kernenergie erwartungsgemäß zurück. Aus-

## *Voerde*

Die **WM Group** hat 33.334 qm Hallenfläche im **Panattoni** Park mit 66.802 qm Mietfläche auf ehemaligem **Babcock**-Gelände über **Brockhoff** angemietet. Die erste Halle mit 10.000 qm ist bereits in Betrieb, im Mai 2023 sollen die weiteren folgen.

## *Wesel*

Die **CTP Group** hat eine 15.000 qm Logistikfläche am Schepersweg 41–61 an **Greiwing logistics for you** vermietet für einen zweiten Standort neben der Niederlassung Am Schornacker 96/99. **CTP** hat die Logistikimmobilie 2019 noch unter dem Namen **Deutsche Industrie REIT-AG** erworben.

## *Weitere Nachrichten*

**Bochum:** **Vonovia** hat zwei taxonomiekonforme Anleihen über jeweils 750 Mio. Euro platziert, um damit alte Schuldverschreibungen, die 2023 und 2024 auslaufen, zu refinanzieren. Die Zinsen für die neuen Papiere seien allerdings mit 4,75% bzw. 5,0% weitaus höher als bisher. Zusätzlich zur Refinanzierung sollen 500 Mio. Euro an Barmitteln verwendet und weitere Immobilien verkauft werden. Gleichzeitig hat die **Europäische Investitionsbank** (EIB) Vonovia einen unbesicherten Kredit über 600 Mio. Euro für das energetische Gebäudemodernisierungsprogramm gewährt, Laufzeit 8 Jahren, Zinssatz "deutlich unterhalb alternativer besicherter Finanzierungen“. Die EIB erwarte, dass die Finanzierung einen Anreiz für kommerzielle Banken und Kapitalmarktinvestoren biete, sich ebenfalls in der energetischen Gebäudesanierung zu engagieren."

**Essen:** **Whitefield Investment**, Berlin, wird neuer Mehrheitsgesellschafter der angeschlagenen **Harfid Holding**. Die Restrukturierung und Umschuldung des Projektentwicklers und Totalunternehmens sind angelaufen, zudem werden Gespräche mit dem Insolvenzverwalter der Tochtergesellschaft Harfid geführt. Die stillgelegten Baustellen sollen wieder geöffnet werden.

schlaggebend war der Ausbau des Erneuerbaren-Portfolio mit 22% mehr grünem Strom aus eigenen Anlagen (entspr. 1,3 GW zuzüglich im Bau befindliche Projekte und bereits angekündigte Akquisitionen im Umfang von 9,4 GW).“ Zugleich sorgte die große Stromnachfrage bei gleichzeitiger Knappheit verfügbarer europäischer Erzeugungskapazitäten für einen hohen Einsatz der Erzeugungsflotte von RWE“. RWE bestätigt die Prognose für das Gesamtjahr 2022 bei einem Nettoergebnis von 2,1 – 2,6 Mio. Euro sowie das Dividendenziel bei 0,90 Euro je Aktie. □

## WO STEHT DIE HAMBORNER REIT AG IN SACHEN NACHHALTIGKEIT?

*Der Sustainability Manager der HAMBORNER REIT AG Timo Kappius gibt Einblicke in die Strategien, Maßnahmen und Ziele, wie sie der erste Nachhaltigkeitsbericht des Unternehmens formuliert.*

**Frage: Herr Kappius, Sie haben erst vor wenigen Monaten die neue Stabsstelle für Sustainability Management der HAMBORNER REIT AG angetreten. Was hat Sie an den Aufgaben dort interessiert?**

**Timo Kappius**. Als Wirtschaftsingenieur mit dem Schwerpunkt Energie- und Gebäudetechnik war ich bisher vorwiegend in der operativen Planung und Umsetzung von energie- und nachhaltigkeitsbezogenen Projekten tätig. Jetzt habe ich die Chance aktiv an der Weiterentwicklung der Nachhaltigkeitsstrategie einer börsennotierten Gesellschaft mitzuwirken und die Voraussetzung für die Formulierung und Umsetzung konkreter unternehmens- und portfoliobezogener Nachhaltigkeitsziele zu schaffen.

**Frage: Was bedeutet das konkret?**

**Timo Kappius**. Meine Aufgabe besteht zum einen aus der Bündelung aller nachhaltigkeitsbezogenen Prozesse, Projekte und relevanten Informationen an zentraler Stelle, zum anderen aus der Ableitung von Handlungsempfehlungen. Dies umfasst sowohl konkrete Maßnahmen auf Objektebene als auch strategische Ziele auf Portfolio- oder Teilportfolioebene. Hierbei bilde ich die Schnittstelle der jeweils involvierten, internen Abteilungen und dem Vorstand.

**Frage: Die HAMBORNER REIT AG bezeichnet sich als „Bestandshalter für renditestarke Gewerbeimmobilien“. Welche Rolle spielen dabei die Nachhaltigkeitsziele?**

**Timo Kappius**. Nachhaltigkeit hat bei HAMBORNER bereits seit Jahren einen hohen Stellenwert. ESG-Aspekte sind fester Bestandteil unserer Unternehmensstrategie und finden daher auch im Rahmen von Investitionsentscheidungen Berücksichtigung. Die nochmals gestiegene Relevanz des Themenbereichs spiegelt sich nicht zuletzt in der im laufenden Jahr erfolgten Etablierung eines ESG-Ausschusses in unserem Aufsichtsrat wider, welcher sich nun mit zentralen Nachhaltigkeitsfragen befasst. Hierzu zählt auch die Formulierung wesentlicher nachhaltigkeitsbezogener Unternehmensziele – allen voran den Klima- bzw. Dekarbonisierungszielen. ▶

**NR. 146** I 47. KW I 22.11.22I ISSN 1930-6375

## *Bewerben!*

Gemeinsam mit dem **vhw - Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung**, dem **Deutschen Städtetag**, dem **Deutschen Mieterbund** und dem **AWO Bundesverband** ruft der **GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen** zur Bewerbung um den „**Preis Soziale Stadt 2023**“ auf.
Die Bewerbungsphase läuft bis 16. Januar 2023. Aufgerufen sind Projekte der sozialen Quartiersentwicklung, die einen ganzheitlichen Ansatz bei der Stadtentwicklung verfolgen und die Planungsphase bereits überwunden haben.
Näheres unter www.preis-soziale-stadt.de oder telefonisch unter 030/390473-230

## *Impressum*

**Chefredaktion:**
Dr. Gudrun Escher (V.i.S.d.P.)

**Kontakt:**
gudrunescher@hotmail.com

**Herausgeber:**
Werner Rohmert

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

**Vorstand:**
Werner Rohmert
**Aufsichtsrat**: Prof. Dr. Karl-Georg Loritz,
Geisenfeld.

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

Um ambitionierte und realisierbare Nachhaltigkeitsziele zu formulieren und die Zielerreichung verlässlich nachzuverfolgen, werden zahlreiche Daten und Informationen benötigt. Dies gilt insb. für Energieverbräuche und Emissionen der Objekte. In Bezug auf die Verfügbarkeit und Qualität der portfoliobezogenen Daten sind wir in diesem Jahr einen großen Schritt weitergekommen. Durch Kooperation mit externen Dienstleistern und Einbindung weiterer Kolleginnen und Kollegen ist es uns gelungen, wesentliche Teile der emissionsrelevanten Daten für die Jahre 2019 bis 2021 zu beschaffen und nach umfassender Analyse erstmals eine vollumfängliche CO2-Bilanz für unser gesamtes Portfolio zu erstellen. Die Ergebnisse haben Eingang in unseren jüngst veröffentlichten Nachhaltigkeitsbericht gefunden und werden die Basis für die Ableitung mittel- und langfristiger Klimaziele bilden.

Neben den Umwelt- bzw. Environmental-Kennziffern wächst auch die Bedeutung des sozialen Nachhaltigkeitsmanagements – sowohl auf Objekt- als auch auf Unternehmensebene. Auch in diesem Bereich setzen wir uns ambitionierte Ziele und erhöhen kontinuierlich unsere diesbezüglichen Transparenzstandards.

**Frage: Wird dieses Engagement seitens Ihrer Anteilseigner honoriert?**

**Timo Kappius**. Auf Investorenseite hat das Thema Nachhaltigkeit einen zunehmend hohen Stellenwert, wenngleich in unterschiedlicher Ausprägung. Die Anforderungen institutioneller Investoren steigen stetig. Die Intensivierung unserer nachhaltigkeitsbezogenen Aktivitäten wird dementsprechend honoriert. Auf Seiten der Privataktionäre wird unser diesbezügliches Engagement hingegen vereinzelt noch mit Skepsis betrachtet. Umso wichtiger ist es, den gezielten Dialog zu suchen und unsere Transparenz- und Berichterstattungsstandards weiter zu erhöhen. Der zuletzt veröffentlichte Nachhaltigkeitsbericht ist dabei ein zentrales Element, das wir – auch unter Berücksichtigung der ab 2025 verbindlichen CSRD-Standards – kontinuierlich weiterentwickeln.

**Frage: Nach Angaben des ICG steht die Immobilienwirtschaft vor einem Paradigmenwechsel. Das Social Impact Investing, also das wirkungsorientierte Investieren, ist eine neue, innovative Bewegung, die bei Anlageentscheidungen nicht nur die Rendite bewertet, sondern auch die Wirkung, die ein Investment auf die Menschen und die Umwelt ausübt. Neben die Kaufmannsrendite treten demnach die ökologische und soziale Rendite als gleich wichtige Zielgrößen. Würden Sie diese Annahme unterstreichen?**

**Timo Kappius**. Nach meiner Einschätzung spielt die ökologische und soziale Rendite, insb. bei Bestandsgebäuden, noch eine untergeordnete Rolle. Ein Grund hierfür ist das Fehlen eines branchenweiten Bewertungsstandards. Unter dem Einfluss von Investoreninteressen, Berichterstattungspflichten und nachhaltige Finanzinstrumente wächst ihre Bedeutung aber spürbar. Nicht zuletzt kann eine „nicht-finanzielle“ Rendite als ein Beleg für die gesellschaftliche Verantwortung einer Unternehmung dienen. Dabei schließen sich Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit keinesfalls aus. Wie bereits zuvor angerissen greifen ein nachhaltiger Immobilienbetrieb und gesellschaftlicher Mehrwert des unternehmerischen Handelns sinnvollerweise ineinander und sichern so die zukünftige Nachfrage bzw. steigern die Investitionssicherheit in den Immobilienbestand. □