

Sehr geehrte Damen und Herren,

Wenn **Amazon** auf so was Altertümlisches wie Radiowerbung zurückgreift, macht mich das misstrauisch und tatsächlich, die selbsternannten Unbesiegbaren haben sich mit ihrem Wachstum übernommen. Wie berichtet wird, sucht der Konzern in USA derzeit Untermieter für fast 1 Mio. qm Logistikflächen und Projekte in Deutschland wurden gestoppt.

Am anderen Ende der Nahrungskette hat der erste Manager von deutschen Einkaufszentren Konkurs angemeldet, betroffen auch Standorte in der Ruhrregion. Dabei wird es nicht bleiben, dem ersten Projektentwickler geht – vorübergehend heißt es - der Atem aus, sogar für Immobilien, deren Endnutzung so sicher ist wie das Altern der Gesellschaft und auf deren garantierten Cash Flow der in Luxemburg strukturierte halboffene "CB GII Senior Living Fund I" von **Capital Bay** spekuliert. 500 Mio. Euro ist das Sammelziel, 20 Objekte seien bereits in der Prüfung in „Kommunen ab 5.000 Einwohnern“, d.h. auch in deutschen Dörfern.

Gleichzeitig verkündet der **GdW**, dass die anhaltende Krisensituation und die Material- und Personalengpässe sich massiv ausgerechnet auf den bezahlbaren Wohnungsbau auswirken. 64% der sozial orientierten Wohnungsunternehmen in Deutschland müssten Neubauprojekte zurückstellen, 24% sogar ganz aufgeben. Ebenso hätten 67% die energetische und barrierearme Modernisierung auf Eis gelegt und 13% sie ganz aufgegeben.

Aus dem Vorjahr meldet **Destatis** rückläufige Baugenehmigungen vor allem für Ein- und Zweifamilienhäuser. Der Anstieg für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern um 12,5% auf 49.688 Einheiten konnte den Rückgang insgesamt nicht ausgleichen und der Bauüberhang, d.h. die knapp 847.000 genehmigten, aber nicht fertiggestellten Wohnungen, war schon 2021 auf dem höchsten Stand seit 1996 – und dürfte sich weiter erhöhen. In der Branche glaubt niemand an die vollmundig ausposaunten 400.000 neuen Wohnungen pro Jahr. Wer soll sie auch bauen, wo (bei gleichzeitig grassierenden Leerständen in vielen Innenstädten und ländlichen Gegenden), mit welchem Baumaterial und welchem Geld?

Alles nur Unkenrufe? Noch schätzt die Architektenschaft die Auftragslage als sehr gut ein, aber für die Ausichten ist man eher skeptisch und trifft sich in der Hin-

sicht mit den deutschen Immobilienfinanzierern, deren Stimmung lt. **BF Quartalsbarometer** seit Jahresanfang auf -12,01 eingebrochen sei, Hauptursache die anziehenden langfristigen Zinsen - wer hätte das gedacht! Auch die Bafin stellt ihre geplante Richtlinie für nachhaltige Investmentfonds zurück. Das regulatorische, energiepolitische und geopolitische Umfeld sei für eine dauerhafte Regulierung *derzeit nicht ausreichend stabil*, sagte Bafin-Präsident **Mark Branson** – das nenne ich mal eine fundierte Analyse.

Viel ist neuerdings von Kreislaufwirtschaft die Rede. C2C heißt nicht mehr Customer to Customer, sondern Cradle to Cradle – was den Kern der Sache eigentlich immer noch nicht trifft, wenn die Vorstellung darin besteht, dass die Materialien für einen NEUBAU nach Ende der Nutzungsphase wieder für einen NEUBAU o.ä. verwendet werden können sollen. Schön und gut, aber Kreislauf bedeutet, dass die Menge – wovon auch immer, z.B. der Energie im Universum – gleich bleibt und Wachstum – worin auch immer, z.B. an Büroneubauten, von denen **Savills** über 5,7 Mio. qm bis zum Ende diesen Jahres in Europa erwartet – eine Fiktion ist. Ein Kreis ist ein Kreis ist ein Kreis....

Für 2023 prognostiziert Savills weitere 5,1 Mio. qm neue Büroflächen, jeweils ca. 40% mehr als im Durchschnitt der vergangenen fünf Jahre. Großnutzer würden moderne Projektentwicklungen mit hohen ökologischen und energieeffizienten Standards im Betrieb bevorzugen, um ihre Nachhaltigkeitsziele einzuhalten. Gleichzeitig stelle sich die Frage, was mit dem „sekundären Bürobestand“ angesichts des Überalterungsrisikos passiert und wie viel die Eigentümer bereit seien zu investieren, um die Vermietbarkeit ihrer Gebäude zu gewährleisten – oder noch investieren können? Für die Klimaziele liegt der Schlüssel eindeutig nicht im Neubau, sondern im Gebäudebestand und dessen Weiternutzung, ESG hin oder her. Am Wochenende 18.-19. Juni, dem „Tag der Architektur“ 2022, können Sie unter dem Motto „Architektur baut Zukunft“ in NRW 139 Objekte (2018 noch 254) besichtigen. Mönchengladbach gibt Gelegenheit, die Konsequenzen aus früherem, vermeidbarem Fehlverhalten zu überdenken: Eine Gaststätte wurde zur Zahnarztpraxis!

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



Editorial	1
Logistik bleibt spannend	3
BFW NRW zieht positives POLIS-Fazit	6
Identifiziert und für (relativ) gut befunden	8
POLIS Award 2022	9
Zehnkampf für solares Bauen erstmals in Deutschland	11
Impressum	15

Anzeigenpartner der heutigen Ausgabe:
Aurelis Real Estate
RAG Montan Immobilien

Fremdbeitrag

Urbane Produktion als Lückenfüller für den wegbrechenden Einzelhandel?
(Kerstin Meyer, IAT) 7

Projekt des Monats

Hotel statt Büros im Dortberghaus in Dortmund 12

Bilanzen

14

Instone Real Estate
Vonovia
LEG Immobilien

rohmertmedien

tagesaktuell. kostenlos. informativ.

www.rohmert-medien.de



Personalien

Der Geograph und Stadtplaner Prof. **Dr. Karl Ganser** ist am 21. April in seinem Heimatort Breithenthal in Bayern gestorben. 1989 bis 1999 leitete er die Internationale Bauausstellung IBA Emischer Park und stellte damit entscheidende Weichen für den Strukturwandel, die ökologische Erneuerung und die Wiedergewinnung der Landschaft im Ruhrgebiet. Er war Träger des Staatspreises NRW und der Ehrendoktorwürde der Ruhr-Universität Bochum.

Matthias Brinkmann verantwortet bei **Aengevelt** den Bereich Research für Markt- und Standortanalysen auf Städte-, Regional- und Bundesebene sowie die Erarbeitung von Nutzungs- und Marketingkonzepten für Immobilien.

LOGISTIK BLEIBT SPANNEND

*Wachsende Bedarfe lassen auch in NRW und im Ruhrgebiet die Flächenumsätze für Logistikimmobilien steigen, während Grundstücke zunehmend knapper werden. Der **Ruhr Immobilien Kongress** von **IMMOCOM** in Duisburg gab Gelegenheit, alternative Konzepte zu diskutieren.*

Flächenknappheit bestimmt das Geschehen zunehmend, besonders in NRW. Nach Erhebungen von **CBRE** machten hier im Q1 2022 Neubauten von Logistikhallen nur noch 44% der Flächenumsätze aus (179.000 qm, - 9%), während lt. **JLL** außerhalb der Big 5 bundesweit 74% auf Neubauten und Projektentwicklungen entfielen. Dabei stiegen die Transaktionen in NRW gegenüber dem Vorjahreszeitraum um satte 28% auf 410.000 qm vor allem bedingt durch die positive Entwicklung im Ruhrgebiet mit 147.000 qm, einer Steigerung sogar um 177%. **BNP Paribas Real Estate** kommt für das Ruhrgebiet bei gleicher Wachstumsrate auf 119.000 qm und JLL sogar auf 149.000 qm, die sich aus neun Abschlüssen zusammensetzten, darunter als größte Anmietung mit knapp 27.000 qm in Duisburg durch die **C&K Logistik GmbH**. Im 1. Quartal wurden deutschlandweit 2,4 Mio. qm an Industrie- und Logistikflächen umgesetzt. Das sind 15% mehr als vor einem Jahr, berichtet **CBRE**. Allerdings entfallen 327.000 qm für **Tesla** in Grünheide bei Berlin ▶



FLÄCHEN ENTWICKELN, ZUKUNFT GESTALTEN.

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

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

Foto: Thomas Stachelhaus, © RAG Montan Immobilien

Das **Kreativ.Quartier Lohberg** in Dinslaken: Wohnen, Freizeit und Gewerbe auf einem ehemaligen Zechenstandort.



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



Personalien

Martin Werding, Professor für Sozialpolitik und öffentliche Finanzen an der **Ruhr-Universität Bochum**, ist von der **Bundesvereinigung der Deutschen Arbeitgeberverbände** als neues Mitglied in den Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung berufen worden als einer der „Wirtschaftsweisen“. Er folgt auf **Volker Wieland**. Werding war schon früher als Berater der Politik tätig z.B. mit dem **Ifo**-Institut für das Bundesfinanzministerium.

Der Diplom-Immobilienwirt **Sebastian Lindner** ist neuer Niederlassungsleiter von **Savills** in Düsseldorf. Er folgt damit auf **Panajotis Aspiotis**, der als CCO zu Savills Deutschland wechselte. Lindner war zuletzt in der Geschäftsleitung von **Anteon** tätig, davor bei **JLL Germany** und **BNPPRE**.

Bochum

CFI Konzepte für Immobilien aus Wiesbaden plant auf 6.900 qm Grundstück nahe an der Jahrhunderthalle ein insgesamt 13.000 qm großes Büroquartier. Dieses letzte freie Grundstück neben dem Westpark wurde von **NRW.Urban** mit Unterstützung der **Bochum Wirtschaftsentwicklung** vermarktet. Das "Trium" genannte Projekt realisiert CFI gemeinsam mit **Rotterdam Bau**. Die Partnerschaft war von der Bochumer **TMN Holding** beraten worden. Die Bauarbeiten sollen noch in diesem Jahr beginnen.

Die **RAG-Stiftung** hat ein rd. 25.500 qm großes Grundstück im Innovationsquartier "Mark 51 Grad 7" reserviert. Das rd. 20.000 qm große Nachbargrundstück ging an die **United Robotics Group**, die über ihre Beteiligungsgesellschaft **RSBG SE** auch mehrheitlich zur RAG-Stiftung gehört. Etwa die Hälfte des Areals ist für die United Robotics Group vorgesehen, die übrigen Flächen könnten bebaut und von der RAG-Stiftung an Dritte vermietet werden.

Bundesweit wurden lt. CBRE in Q1 2022 2,4 Mio. qm umgesetzt (+15%), darunter alleine 327.000 für Tesla in Gründheide bei Berlin. Hinsichtlich der Geldumsätze rückte der Sektor Logistik an die zweite Stelle hinter Büroimmobilien. JLL nennt „knapp 4 Mrd. Euro“, BNPPRE 4,8 Mrd. und **Savills** 4,1 Mrd. Euro Transaktionsvolumen, getrieben hauptsächlich durch Großdeals und Übernahmen. Für das Ruhrgebiet werden Geldumsätze nach wie vor nicht kommuniziert, auch wenn die Region hinsichtlich der Flächen „außerhalb der Big 5“, wie es immer wieder heißt, lt. BNPPRE an die dritte Stelle nach Berlin (ohne den Ausnahmedeal Tesla 160.000 qm) und Hamburg (125.000 qm) gerückt sei.

Rd. 86.000 qm bzw. 72% der Flächenumsätze im Ruhrgebiet wurden durch den Handel generiert, so viel wie in keinem anderen der Top-Märkte, stellt **Christopher Raabe**, Geschäftsführer und Head of Logistics & Industrial der BNP Paribas Real Estate GmbH fest. Die Spitzenmieten seien gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 12% auf 5,50 Euro/qm (lt. CBRE auf 6,0 Euro/qm) gestiegen, die Durchschnittsmieten um 9% auf 4,70 Euro/qm, den höchsten prozentualen Anstieg unter den Top-Märkten. Angesichts der weiterhin hohen Nachfrage und steigender Baukosten rechnet er mit weiteren Mietsteigerungen im Jahresverlauf.

Quartal	Ort	Größe in m ²	Branche	Unternehmen	Umsatzart	Objektstatus
Q1	Wesel	81400	Transport&Logistik	Rhenus	Vermietung	Neubau
Q1	Köln	46600	Produktion	vertraulich	Vermietung	Bestand
Q1	Gelsenkirchen	22600	Sonstige	vertraulich	Vermietung	Neubau
Q1	Kerpen	20300	Produktion	Production Resource	Vermietung	Neubau
Q1	Neuss	20000	Transport&Logistik	Offergeld	Vermietung	Bestand

Ausgewählte Umsätze in NRW. Quelle: CBRE Research Q1 2022

Bereits seit geraumer Zeit lässt sich beobachten, dass Nutzerinnen und Projektentwickler aufgrund des Mangels an geeigneten Grundstücken zunehmend in Sekundärlagen ausweichen. Dieses Verhalten spiegelt sich auch am Investmentmarkt wider. Weniger als 20% des Transaktionsvolumens entfiel auf die Top-5-Logistikregionen. Im Durchschnitt der fünf Jahre 2017 bis 2021 waren es noch knapp 30%, stellt Savills fest. Die fundamentalen Rahmenbedingungen werden nach Einschätzung von Savills aus Investorensicht auch weiterhin außergewöhnlich günstig bleiben und mithin wird weiteres Geld in den Sektor strömen. Wachsende Risikofaktoren wie die massiv gestiegenen Energie-, Treibstoff- und Personalkosten sowie die durch die Pandemie und nun auch durch den Ukraine-Konflikt gestörten Lieferketten hätten sich bisher zwar noch nicht auf das Marktgeschehen ausgewirkt, könnten aber risikoaverse Investoren zögern lassen. Dennoch: „Trotz mancher Verwerfungen und Unsicherheiten ist der strukturelle Wachstumstrend des Logistiksektors aus unserer Sicht weiterhin intakt und das dürfte dafür sorgen, dass perspektivisch eher noch mehr Geld in dieses Segment fließt“, meint **Matthias Pink**, Head of Research Germany bei Savills.

LIP Invest hat entgegen den Aussagen anderer Marktbeobachter in Q1 2022 einen Anstieg der Anfangsrenditen auf 3,5% festgestellt resultierend aus den veränderten Rahmenbedingungen am Finanzmarkt. Um vorbereitet zu sein, will das Unternehmen breit diversifizierte Aspekte der Umweltverträglichkeit, der sozialen Verantwortung und der Unternehmensführung entsprechend der ESG-Strategie besonders berücksichtigen. Die erworbenen Logistikimmobilien sollten daher statisch für die nachträgliche Installation von Photovoltaikanlagen vorgerüstet sein und möglichst über geeignete Zertifizierungen zur Beurteilung umweltgerechten Bauens verfügen. Vergleichbare Standards verfolgt der Logistikpark-Betreiber **Panattoni Parks**, wie **Lukas Imdahl**, Director Land Acquisitions anlässlich



Bochum

Die **AllDent Zahnzentrum GmbH** hat in der Kortumstraße rd. 1.300 qm Praxisfläche angemietet. Die Immobilie befindet sich im Eigentum eines institutionellen Anlegers aus Frankfurt am Main.

Castrop-Rauxel

Die **DORNIEDEN Gruppe** erstellt im „Beerenbruch Viertel“ sog. Nachhaltigkeitshäuser. Mit dem über eine PV-Anlage auf dem Hausdach produzierten Ökostrom können E-Autos geladen werden. Aus PV-Anlage, Batteriespeicher, Wallbox und Elektroauto entsteht so eine effiziente Einheit, die den Haushalten weitgehend zu einer energetischen Autarkie verhelfen kann. Dafür bietet der Entwickler den Käufern eine Anschubhilfe.

der **IMMCOM** in Duisburg bekräftigte und **Sirius Real Estate**, dort vertreten durch **Tobias Schorstädt**, will nur noch Bestandsimmobilien erwerben. Jüngst habe man eine früher von **Thyssen** genutzte Fläche in Essen angekauft. Als ein Spezialist für nachhaltige Gewerbeimmobilien jeglicher Größe und Ausrichtung empfahl sich die Landmarken-Tochter **ecoParks GmbH**.

Kuno Neumeier, CEO der **Logivest** Gruppe, formulierte aktuell in der Zeitschrift **LogReal Direkt 7** fünf Ansätze gegen den Flächenfraß. Über mehrgeschossige Konzepte und Brownfield-Nutzungen hinaus hebt er vor allem darauf ab, Synergien zwischen verschiedenen Unternehmen am Standort zu nutzen, wenn möglich in Campus-Lösungen mit gemeinsamer Infrastruktur. Solch ein Konzept trifft sich mit Quartiersgedanken für innerstädtische Standorte, wie sie an anderer Stelle auf der **IMMCOM** diskutiert wurden. Der wichtigste Hebel aber, so Neumeier weiter, dürfte darin bestehen, über den ersten Nutzungszyklus hinaus die Drittverwendungsfähigkeit mit zu denken.

Mit der Projektentwicklung „City Dock“ setzt Panattoni In Essen auf Last-Mile-Logistik. „Der Bedarf an Logistikflächen im Ruhrgebiet ist groß und ist durch den enormen Anstieg im Bereich E-Commerce zusätzlich gewachsen. Allein durch Bestandsobjekte wird dieser Bedarf nicht zu decken sein. Die Genehmigung und der Neubau von Gewerbeparks sind enorm wichtig. Das City Dock wird vom Markt durch seine Nähe zur Innenstadt, seine moderne Ausstattung sowie die flexible

MEHR ALS NUR KÄUFER



Dank kurzer Entscheidungswege und einer professionellen Abwicklung sorgen wir für einen schnellen, zuverlässigen Ankaufsprozess beim Erwerb von Gewerbeimmobilien mit Potenzial.

info@aurelis-real-estate.de · www.aurelis-real-estate.de





Flächengestaltung hervorragend angenommen. Durch ein hohes Maß an flexiblen Verwendungsmöglichkeiten sind gute Grundsteine für spätere Drittverwendungen gelegt. Das verleiht den Businessparks langfristig Nachhaltigkeit“, kommentiert **Tobias Altenbeck** von **Brockhoff GmbH** und für die Vermietung des City Docks verantwortlich. **Fred-Markus Bohne**, Managing Partner **Panattoni Germany**, ergänzt: „Das Ruhrgebiet zeigt sich für den Markt der Logistikimmobilien besonders spannend. Nirgendwo sonst in Deutschland sind auf selber Fläche so viele Firmen ansässig und Menschen wohnhaft wie hier. Diese Vielfalt entspricht dem City Dock Essen durch seinen flexiblen Aufbau in einzelne Units.“

Für Betrieb und Nachnutzung ist es in jedem Falle hilfreich, wenn Klarheit über die verwendeten Materialien und deren Umwelteigenschaften besteht. Dem europaweiten Netzwerk für Materialkataster **Madaster** ist als erstes Unternehmen der Sparte Logistik **GARBE Institutional Capital** beigetreten, um die transparente Einbeziehung von Aspekten der Kreislaufwirtschaft in seine Produktstrategien zu voranzutreiben. □

BFW NRW ZIEHT POSITIVES POLIS-FAZIT – ABER:

*Anlässlich der Kongressmesse POLIS Convention in Düsseldorf forderten Projektentwickler und Bauträger ein klares Statement der Politik, wie **Dirk Dratsdrummer** berichtet.*

Nach zwei Corona-Jahren traf sich die Immobilienwirtschaft wieder zum „Familientreffen“ in den Hallen des Böhler Areals: Sie sorgten für Rekordzahlen bei der **POLIS Convention**: Rund 5.200 Menschen widmeten sich nach Veranstalterangaben an den beiden Messetagen den Wahrheiten der Stadt, dem Austausch und dem Netzwerken in Sachen Stadt- und Projektentwicklung.

Insbesondere am ersten Messetag drängelten sich die Besucher über die Laufwege, gegen Mittag waren die Hallen voll besetzt. Seit Jahren Dauergast und Aussteller auf der POLIS Convention ist der **BFW Landesverband Nordrhein-Westfalen**. Mit mehr als 20 Partnern und in bester Nachbarschaft zum Stand von Bauministerium und Landesförderbank, fand man die Netzwerkplattform des BFW NRW im Herzen der Ausstellerfläche. Der BFW NRW vertritt derzeit die Interessen von rund 300 Mitgliedern und ist als Unternehmerverband der Ansprechpartner für wohnungswirtschaftliche und wohnungspolitische Fragestellun-

gen. Bundesweit gehören dem BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen derzeit rund 1.600 Mitgliedsunternehmen an.

„Die POLIS hat sich zum Treffpunkt der Immobilienwirtschaft in NRW – und inzwischen auch darüber hinaus – entwickelt“, resümiert BFW-Landesgeschäftsführerin **Elisabeth Gendziorra**. Für die Juristin und ihr Team bietet der POLIS-Stand alle Möglichkeiten, um das Netzwerk von Mitgliedern und Politik zu pflegen. Seit Jahren gehört sie auch der Jury an, die Jahr für Jahr den **POLIS Award** vergibt. „Mehr als 140 Bewerbungen haben gezeigt, dass auch der Award in den Augen vieler inzwischen eine attraktive Auszeichnung ist“, bewertet sie die Resonanz. Bewerbungen gab es bundesweit, vergeben wurde längst nicht nur an Projekte in NRW sondern auch in Hamburg, Offenbach und Kiel.

„Es ist auffallend, aber auch durchaus nachvollziehbar, dass bei sehr vielen Projekten das Thema Nachhaltigkeit im Vordergrund steht. Das belegt noch einmal, welchen Stellenwert dieses Thema inzwischen hat. Während das Prädikat Nachhaltigkeit zunächst eher unter dem Motto „Nice to have“ behandelt wurde, ist das in den letzten Jahren deutlich anders geworden: Nachhaltigkeit ist ein nachgefragtes Kriterium für Bauherren und Investoren.“

Bei allem positiven Fazit für die polis Convention – nach zahlreichen Gesprächen war für Gendziorra aber auch spürbar, dass ihre rund 300 Mitgliedsunternehmen skeptischer in die Zukunft blicken als vor einigen Jahren. „Die Entwicklung der Grundstückspreise, sehr geringe Bestrebungen der Kommunen in der Ausweisung von Bauland, lange Planungsverfahren und die Kostenexplosion bei den Baupreisen sorgen für Diskussionen“, so Gendziorra. Nach der Kappung der BEG-Förderung und der nach wie vor ungeklärten Förderkulisse dürfe man getrost davon ausgehen, dass sich viele Projekte verzögern oder schlicht nicht mehr durchgeführt werden. „Hinzu kommt, dass die Entwicklung der Kaufpreise in den letzten Jahren dafür gesorgt hat, dass der Traum von den eigenen vier Wänden für viele vorerst ein Traum bleiben wird, die Zahl potenzieller Käufer hat sich in den Metropolen drastisch reduziert“, so Gendziorra. Für ihre Mitglieder fordert sie von Bund und neuer Landesregierung, die Eigentumsförderung zu unterstützen und Freibeträge für den Erwerb des selbstgenutzten Eigentums für alle Menschen zu schaffen. „Mobilitätswende, lebenswerte Innenstädte und klimagerechte Quartiere sind wichtige Themen, wir müssen aber praktikable, bezahlbare Lösungen finden“, fordert Gendziorra. □



Dorsten

Für das Einkaufszentrum Mercaden sowie für das Unternehmen selbst hat der Centermanager **Koprian iQ** aus Hamburg Insolvenz angemeldet. Der Geschäftsbetrieb laufe weiter. Laut der Firmenhomepage betreut Koprian iQ neben den Mercaden derzeit noch die Rathaus Galerie Hagen, das Uni-Center Bochum, sowie weitere in Potsdam und Berlin.

Düsseldorf

Die **Quantum-Gruppe** hat den Verkauf des Bürokomplexes des Ministeriums für Inneres und Kommunales (MIK) Friedrichstraße 62-80 vorerst gestoppt. Wie **TD** erfuhr, lässt sich der angestrebte Verkaufspreis von 300 bis 330 Mio. Euro derzeit nicht realisieren. Die Immobilie mit rd. 53.000 qm Fläche ist noch für zwölf Jahre an das NRW Innenministerium vermietet. Quantum hatte das MIK 2017 für koreanische institutionelle Investoren erworben, damals soll der Kaufpreis ca. 240 Mio. Euro betragen haben.

LIVEKINDLY Collective (ehemals **LikeMeat**) zieht um in den Büroturm SIGN! im MedienHafen Speditionstraße 1 auf 660 qm Bürofläche. **BNPPRE** hat beide Seiten, den Asset Manager **HanseMercur Grundvermögen AG** und den Mieter beraten.

Immofinanz sucht nach **TD**-Informationen einen Käufer für drei Bürogebäude mit insgesamt rd. 82.000 qm Mietfläche im Medienhafen, darunter die **Trivago**-Firmenzentrale Kesselstraße 5, das benachbarte "MyHive" Kesselstraße 3-7 sowie das "Float" in der Franziusstraße 2-6. Das "Float" ist vollständig an **Uniper** vermietet, für die beiden anderen Objekte werden Leerstände vermutet. Die **CPI Property Group** hatte Anfang 2022 die Mehrheit an Immofinanz übernommen.

URBANE PRODUKTION ALS LÜCKENFÜLLERIN FÜR DEN WEGBRECHENDEN EINZELHANDEL?

Ein Beitrag von Kerstin Meyer, Institut Arbeit und Technik der Westfälischen Hochschule Gelsenkirchen

Während bis zur Weltwirtschaftskrise 2007/2008 produzierendes und damit oft emittierendes Gewerbe vielerorts vermehrt aus den gemischten Lagen in Gewerbe- und Industriegebiete oder gänzlich ins Ausland verlagert wurde, zeichnet sich durch neue Leitbilder (Neue Leipzig-Charta) zur Nutzungsgemischten, gemeinwohlorientierten Stadt aber auch aufgrund von Krisen und externen Schocks (Covid-19; Evergreen im Suez-Kanal, Ukraine-Krieg), die zu Lieferengpässen und einem Umdenken führen, eine Neuorientierung der Städte ab. Handwerk und lokale Produktion werden für resiliente Wirtschafts- und Versorgungsstrukturen wieder wichtiger. Neue Technologien (3D-Druck, CNC-Technik) und architektonische Lösungen (Einhausungen, Lastenaufzüge), aber auch planerische Instrumente (Urbanes Gebiet) tragen zu einer wiederermöglichten Nutzungsmischung bei.

Jahrelang kannten Stadtverwaltungen nur die Umnutzung von Industrie- bzw. Handwerksflächen und -gebäuden (Zechen im Ruhrgebiet, Aufgabe von Bäckereien, Schlachthöfen, Brauereien) zu neuen Nutzungen, wie Bürostandorten, Einzelhandel, Wohnungen oder Landschaftsparks (Industriekultur im Ruhrgebiet). Extrembeispiel für diese Entwicklung ist London, wo der Begriff „Industrial Gentrification“ geprägt wurde. Direkte Verdrängung entsteht z.B. dadurch, dass Industrieunternehmen ihre Immobilien oder Unternehmen veräußern, um rentableres Wohnen an der Stelle zu errichten. Der hohe Bodenpreis führt dazu, dass sich das ein oder andere (Handwerks-) Unternehmen scheinbar weniger lohnt als an gleicher Stelle Wohnungen zu schaffen. Gleichermaßen entsteht indirekte Verdrängung, indem Wohnungen neben Industrieanlagen genehmigt werden und so die Industriebetriebe mit Klagen durch die Bewohnerschaft rechnen müssen und sich verlagern. Während in London jedoch das Recht gilt, wer zuerst da war, darf bleiben, gilt in Deutschland immer das Wohnen als zu schützendes Gut, der Betrieb zieht demnach bei Klagen i.d.R. den Kürzeren und muss seine Emissionen verringern oder sich verlagern.

Die Umnutzung einer Einzelhandelsimmobilie hin zu einer Immobilie für Handwerk oder Produktion ist bislang aufgrund mangelnder Erfahrungen in den Stadtverwaltungen sowie neuer und meist verschärfter Auflagen (Bundesimmissionsschutzgesetz BImSchG, Landesbauordnungen, Stellplatzsatzungen, Brandschutz) erschwert. Außerdem entstehen Kosten durch zusätzlich zu beschaffende Lärm- oder Emissionsgutachten, was die Nutzungsgenehmigung weiter verzögert. All' dies macht Umnutzungen für die Eigentümer wie für mietende Unternehmen wenig attraktiv.

Im vom BMBF geförderten Forschungsprojekt UrbaneProduktion.Ruhr (www.urbaneproduktion.ruhr) wurde seit 2016 vor allem in Bochum, Gelsenkirchen und Herne untersucht, wie Produktion wieder vermehrt in die bestehenden Stadtstrukturen integriert werden kann. Dabei wurden Maßnahmen entwickelt, erprobt sowie Stadtverwaltungen und Bürgerschaft dazu ermutigt mehr Nutzungsmischung zu ermöglichen. So wurde bspw. eine Kirchenimmobilie zu einer offe-



nen Werkstatt umgenutzt, eine weitere zu einem Requisitenfundus mit Upcycling-Workshops, Ausstellungen und Vernetzungstreffen und Gaststätte zu einer Lernbrauerei mit Veranstaltungsort.



Wiesmanns Lernbrauerei in Wattenscheid. Foto Annette-Bathen, Freigabe IAT

Hilfreich zur Reintegration von Produktion in die Stadt sind bspw. Gewerbeleerstandsanalysen, da häufig lediglich Großimmobilien von der Kommune bzw. der Wirtschaftsförderung im Blick sind, jedoch kein Überblick über kleine Ladenlokale oder kleinere Wirtschaftsflächen besteht. Auch Mietreduktionen für ehemalige Einzelhandelsimmobilien sorgen für eine neue Nutzungsmischung. Das Sofortprogramm Innenstadt in NRW bietet z.B. die Möglichkeit der Mietreduktion bzw. einer gestaffelten Miete, wodurch sich neue Nutzergruppen auch in Innenstadtlagen Mieten leisten können. Um die Dauer bis hin zu einer Genehmigung zu verkürzen, bietet es sich an, mit der Betriebsbeschreibung zum lokalen Bauamt bzw. Bauordnungsamt zu gehen, um mögliche Lösungen gemeinsam zu erörtern. Auch ein Runder Tisch, bei dem Bauordnungsamt, Stadtplanungsamt, Wirtschaftsförderung, das betreffende Unternehmen inkl. Architekt*in und ggf. die Nachbarschaft idealerweise in der betreffenden Immobilie aufeinandertreffen, hat sich als zielführend zur schnelleren Genehmigung eines Nutzungsänderungsantrages herausgestellt.

Diese und weitere Maßnahmen sind unter <https://urbaneproduktion.ruhr/massnahmen/> nach unterschiedlichen Auswahlkriterien aufgeführt. Weitere Informationen zum Thema sind im Handbuch Urbane Produktion beschrieben: https://www.iat.eu/aktuell/veroeff/2019/gaertner_meyer01.pdf.

Aktuell bearbeitet das Institut Arbeit und Technik mit weiteren Partnern das BBSR-Projekt „Neue Räume für die

produktive Stadt“ und untersucht damit die Bedeutung der Produktion in den deutschen Kommunen und entwickelt und diskutiert weitere Instrumente, um die Produktion in der Stadt zu ermöglichen. Mehr Infos dazu unter: <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/programme/exwost/Studien/2020/produktive-stadt/01-start.html>

□

IDENTIFIZIERT UND FÜR (RELATIV) GUT BEFUNDEN – GEWERBEGEBIETE IN KREFELD

Die Stadt Krefeld hat ihr „Handlungsprogramm Gewerbebrachflächen“ mit einer Analyse des Bestandes an Gewerbe- und Industriegebieten begonnen. Jetzt wurden die Ergebnisse vorgestellt.

Nach einem Jahr Vorbereitung, Befragungen, Ortsbegehungen und Abstimmungen liegt die Analyse „Gewerbe- und Industriebestandsgebiete in Krefeld“ vor, die das Dortmunder Büro **STADTRAUMKONZEPT GmbH** erarbeitet hat. Auftraggeber waren die Stadt Krefeld, die **GGK Grundstücksgesellschaft der Stadt Krefeld mbH & Co. KG** sowie die **IHK Mittlerer Niederrhein**. Die Analyse ist in den „Aktionsplan Wirtschaft“ eingebettet. Insgesamt fällt die Bewertung „eher positiv als zufriedenstellend“ aus und es konnte „keine Ballung erheblicher Missstände, welche die Funktionsfähigkeit der jeweiligen Gewerbebestände wesentlich einschränken (Ausnahme Duisburger Straße / Hohenbudberger Straße)“ ermittelt werden.

Wie die **WFG Wirtschaftsförderungsgesellschaft Krefeld mbH** mitteilt, wurden nach dem Ampelsystem, das die Studie anwendet, acht Gebiete mit „grün“ bewertet, darunter sämtliche Gewerbegebiete, die von der GGK entwickelt und weiterhin vermarktet werden. „Zu den Visitenkarten der Stadt zählen beispielsweise die vier modernen Gewerbegebiete im Krefelder Süden einschließlich des Businessparks Fichtenhainer Allee. Der Europark Fichtenhain wird ebenfalls positiv bewertet, da er verkehrlich gut angebunden ist und über eine hohe städtebauliche Qualität verfügt. Ähnlich verhält es sich mit dem Industriegebiet „Am Südpark“ aufgrund seiner „hervorragenden Mobilitätsstruktur“. Weiteren 18 Gewerbebestandsgebieten wird laut Ampelbewertung eine Platzierung im Mittelfeld bescheinigt. Lediglich fünf von 31 Gebieten sind im unteren Drittel einzustufen.“ Weiterführende Handlungsempfehlungen wurden exemplarisch für fünf Standorte formuliert: Gewerbegebiet Bockum-Nord /



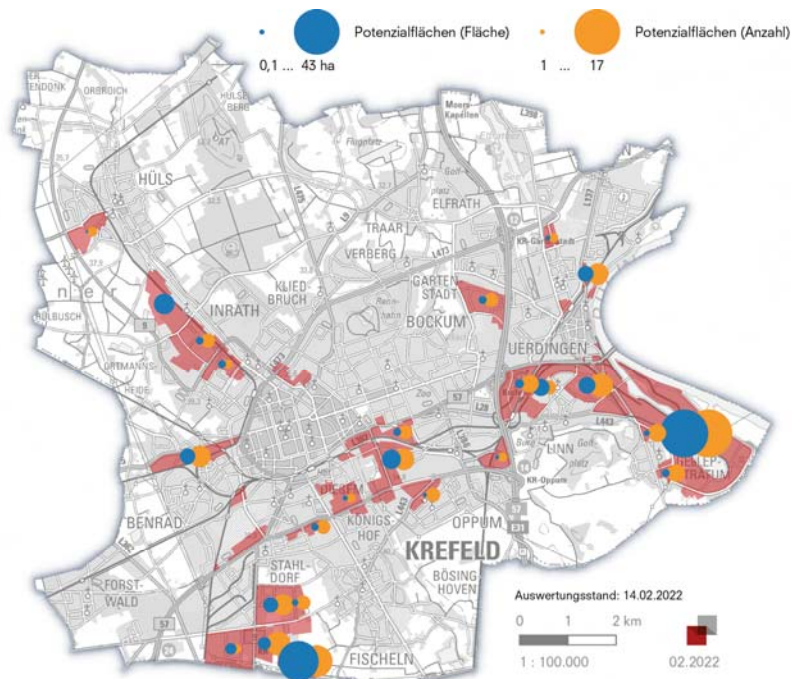
Duisburg

Premier Inn hat im Rahmen eines Forward Fundings die von **GBI** entwickelte Hotel-Immobilie auf rd. 2.190 qm Grundstück im Mercatorviertel für den eigenen Bestand erworben. Die Bauarbeiten zu dem Hotel mit 219 Zimmern und Gastronomie beginnen im Sommer, Fertigstellung Herbst 2024. Daneben errichtet GBI einen Bürotrakt mit ca. 2.100 qm Mietfläche. Premier Inn will im Ruhrgebiet mit mehreren Hotels präsent sein.

TSC Real Estate hat das "Medizinische Zentrum Duisburg-Nord" Hamborner Altmarkt 20-22 für den gemeinsam mit **Five Quarters Real Estate** entwickelten Fonds "5QRE Healthcare Infrastructure Deutschland 01" von privat für einen „unteren zweistelligen Millionenbetrag“ erworben. Das voll vermietete dreigeschossige Ärztehaus mit rd. 3.945 qm Mietfläche ist voll vermietet. Die Käuferseite wurde von **Cushman & Wakefield, CT Legal** und **Lehman Consult** beraten. **Könen Property Solution** und **H.I.C. Hoffmann Immobilien-Consult** waren vermittelnd tätig.

KKR und **Velero** haben von einem Family Office in NRW ein Portfolio mit 1.625 Wohnungen erworben, die meisten in NRW, vorrangig in Duisburg, Gelsenkirchen, Krefeld und Ahlen sowie in Bochum, Recklinghausen, Witten, Wuppertal und Hagen. Das Portfolio von Velero umfasst nun mehr als 25.000 Wohnungen in Deutschland, davon über 9.000 in NRW.

RUHR REAL vermittelt zwei Mietverträge im Silberpalais Königstraße 13 über zusammen rd. 3.000 qm. Neue Mieter sind die **Transdev Gruppe Deutschland** sowie das **Jugendamt der Stadt Duisburg**. Vermieterin die **Barmenia Krankenversicherung AG / Duisburg Silberpalais S.à r.l.**



Grafik Potenziale Gewerbegebietsbestandanalyse. Freigabe Krefeld Business

Gartenstadt, das Industriegebiet Hafenstraße / Linn-Ost, das Gewerbegebiet Dießemer Bruch, das Gewerbegebiet Breuershofstraße und das Gewerbegebiet Hüls. Zum Teil könnten bereits punktuelle Optimierungen die lokalen Gewerbegebiete enorm aufwerten. Vorgeschlagen werden etwa eine bessere Erschließung mit ÖPNV (mehrfach angemahnt), mehr Grün, Sanierung von Gebäudesubstanz und vermehrte Nutzung regenerativer Energiequellen für mehr Ressourceneffizienz und Klimaschutz. Großes Potential sehen die Gutachter nicht nur in minder genutzten Restflächen, sondern im Anregen und Stärken von Synergieeffekten durch Kooperationen am Ort, eine besondere Aufgabe für die Wirtschaftsförderung. An die Adresse der Stadt als oberste Planungsinstanz richten sie den dringenden Appell, den Erhalt gewerblicher Nutzungsmöglichkeiten langfristig zu gewährleisten etwa dadurch, dass Erschließungswege erhalten – oder verbessert – werden und keine Wohngebiete oder andere einschränkende Gebietsfestlegungen in direkter Nachbarschaft von Gewerbegebiets ausgewiesen werden.

„Die anstehenden Aufgaben zur Weiterentwicklung der Bestandsgebiete bedürfen des Engagements von Stadt, Eigentümern und Unternehmen. Insofern ist es nun wichtig, im Dialog gemeinsame Schritte zu konkretisieren, um auf dem vorhandenen Fundament aufzubauen, die Krefelder Gewerbe- und Industriegebiete an aktuelle und zukünftige Herausforderungen anzupassen und damit der lokalen Wirtschaft weitere Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten. Nicht zuletzt minimiert das den Druck zur Inanspruchnahme neuer, knapper Gewerbeflächen“, wird **Sebastian Siebert** zitiert, Projektleiter der STADTRAUMKONZEPT GmbH. □

POLIS AWARD 2022: KOFABRIK BOCHUM ÜBERZEUGT ALS "SOZIALE QUARTIERSENTWICKLUNG"

Bei den polis Awards 2022 blieben drei Preise in NRW. Zwei erste Preise gingen an die KoFabrik Bochum und das „Lebenswerte Chorweiler“ in Köln für seine neue



Essen

Der Online-Händler **Defacto Groß- und Einzelhandel e. K.** hat 2.500 qm Büro- und Hallenfläche im Gewerbegebiet Ernestine Langemarckstr. 24 angemietet. Eigentümerin des Objektes ist eine Erbgemeinschaft, **Brockhoff Logistics** vermittelte die Vermietung.

Der Projektentwickler **SASSEN-SCHIEDT** hat die Baugenehmigung für das Neubauvorhaben BEUST, einen Bürocampus mit 29.000 qm auf 15.000 qm Grundstück im Graf-Beust-Areal nach Entwurf von **plasma Architekten**, Düsseldorf, erhalten. Geplant ist dort ein „New Work“-Standort mit flexiblen Grundrissen und „Haus-in-Haus“-Lösungen. Die bestehende Kleineisenhalle soll als Foodcourt und kreativer Arbeitsbereich revitalisiert werden. Die **Essener Wirtschaftsförderung EWG** und **BNP Paribas Real Estate** als Leadmakler begleiten das Projekt. **ZweiPM** fungiert als Projektsteuerer.

Nuova Vita Service GmbH hat im Gewerbegebiet Am Luftschaft von privat rd. 1.300 qm Lager- und Bürofläche angemietet. **CUBION Immobilien** war vermittelnd tätig.

Die **Silverton Group** hat das Bürogebäude Lützowstraße 53-61 Baujahr 1993 mit rd. 3.200 qm Mietfläche auf rd. 5.000 qm Grundstück an ein Anlagevehikel der **Salmen Real Estate Gruppe** verkauft. Der Vermietungsstand beträgt ca. 90%. **Anteon** war beratend tätig.

CUBION Immobilien vermittelte einen Mietvertrag über rd. 480 qm Bürofläche Baumstraße 25 in Rüttenscheid an eine Industriebeteiligungsgesellschaft. Die Immobilie ist im Eigentum einer Objektgesellschaft mit Sitz in Luxemburg.

Freiraumplanung, ein zweiter Preis an den neuen Eingangsbau des LWL-Freilichtmuseums in Detmold als „nachhaltiges Museum“.

Die Kongressmesse **polis convention** in den Böhler Hallen in Düsseldorf, veranstaltet von dem Wuppertaler **polis Verlag** und der **Bundesstiftung Baukultur**, hat sich als Schaufenster für zukunftsweisende Stadtentwicklung fest etabliert. Umso mehr Gewicht hat die jährliche Verleihung der **polis Awards** in sieben Kategorien, von „Urbanem Flächenrecycling“ (Gewinner The Q, die Umnutzung des ehemaligen Quelle-Versandzentrums Nürnberg) bis „Ökologische Wirklichkeit“ (Gewinner der Wohnhochhausneubau Moringa in Hamburg nach dem Prinzip Cradle to Cradle).

Die **KoFabrik** am Imbuschplatz im Norden der Bochumer Innenstadt nahe dem neuen Justizzentrum entstand im denkmalgeschützten Verwaltungsgebäude der ehemaligen Bochumer Eisenhütte Heintzmann. Heute ist es ein dem Gemeinwohl dienender Ort mit Büro-, Werkstatt-, Probe- und Atelierräumen, Café, Buchladen und der „Quartiershalle“. An der über mehrere Jahre andauernden und letztlich erfolgreichen Genese des kooperativ organisierten Projektes nach dem Prinzip „Initialkapital für eine chancengerechte Stadtentwicklung“ hatte die **Montag Stiftung Urbane Räume gAG** entscheidenden Anteil. Sie schloss 2018 mit der Stadt Bochum eine Kooperationsvereinbarung über gemeinsame Ziele und Beiträge. Eine Besonderheit: alle Mietparteien erbringen „Viertelstunden“ ihrer Zeit als ihre Beiträge für den aus der Mieterschaft heraus gegründeten Quartiershallenverein. Er bietet Vereinen, Einrichtungen und Aktiven aus dem Viertel nicht nur den Raum und Unterstützung für Projekte, sondern hat sich verpflichtet, Überschüsse aus dem Betrieb in der Nachbarschaft zu investieren.



KoFabrik Bochum Freigabe Montag Stiftung Urbane Räume/ Jann Höfer

In seiner Laudatio formulierte es **Martin Harter**, Stadtbaurat der Stadt Essen so: „Wenn unternehmerisches Handeln mit sozialer und kooperativer Quartiersentwicklung verbunden wird, kann ein sichtbarer Impuls für gute Nachbarschaft, soziales Miteinander und kulturelles Leben entstehen. Wenn dann noch die dauerhafte Erwirtschaftung finanzieller Überschüsse als soziale Rendite für gemeinnützige Projekte in den Stadtteil fließt, ist dies nach Auffassung der Jury



auszuzeichnen. Die Jury ist sich einig, dass kooperative Nutzungsprofile, wie sie im diesjährigen Gewinnerprojekt vorzufinden sind, eine zukunftsweisende Antwort auf die Frage nach einer chancengerechten Stadtentwicklung sind!"

Nicht zuletzt kann mit der Umwandlung zur KoFabrik ein stadtbildprägendes Baudenkmal in einer durch städtebauliche und soziale Brüche geprägten Umgebung dauerhaft erhalten und unterhalten werden und damit seinen Beitrag zu einer lebendigen und lebenswerten Innenstadt leisten. Nachahmung ausdrücklich erwünscht! □

ZEHNKAMPF FÜR SOLARES BAUEN ERSTMALS IN DEUTSCHLAND

*Wuppertal ist Gastgeberstadt für den Internationalen Hochschulwettbewerb für Solares Bauen **Solar Decathlon Europe 21/22**. Zum ersten Mal steht nicht Neubau, sondern Bauen im Bestand auf dem Programm.*

Der zunächst in den USA gestartete Wettbewerb findet seit 2008 auch in Europa statt. Dabei entwerfen und realisieren Teams von Studierenden Modellprojekte für Solares Bauen, die eine Fachjury nach zehn Kategorien bewertet, deshalb der „Solar Decathlon Europe“. Wuppertal mit der Bergischen Universität hatte sich erfolgreich für die Austragung 2021 beworben, die jedoch wegen der Pandemie auf dieses Frühjahr verschoben werden musste. So findet die Präsentationsphase des SDE 21/22 mit abschließender Preisverleihung vom 10. bis 26. Juni 2022 auf dem „Solar Campus“ an der Nordbahntrasse/Mirker Bahnhof in Wuppertal statt.

Schon in früheren Durchgängen waren Teams von deutschen Hochschulen beteiligt und konnten sich erfolgreich behaupten mit neuen autarken Plus-Energiekonzepten. Jetzt aber sind die Herausforderungen ungleich höher, denn als Aufgabe sind drei Ergänzungen im Bestand zur Auswahl gestellt: die Sanierung eines fünfgeschossigen Nachkriegswohnhauses an der Ecke Ludwigstraße mit angegliederter Erweiterung in einer Baulücke, den Baulückenschluss zwischen zwei Gründerzeithäusern an der Bandstraße sowie die Sanierung und Aufstockung eines nur zweigeschossigen Eckhauses an der Wiesenstraße. Alternativ bestand auch die Möglichkeit, einen konkreten Standort aus der Heimatstadt als Modellfall zu wählen, vorausgesetzt es ist ein innerstädtisches Projekt im Bestand. Bereits im Vorfeld wurden Visualisierungen und Modelle an verschiedenen Orten in Wuppertal gezeigt und gaben einen Eindruck von der Vielfalt der Ideen der 18 Teams aus elf Ländern, die es in die Endauswahl geschafft haben. So werden ungewöhnliche Materialien getestet bis hin zu Hanf, Pilzmyzelien oder einem 3D-gedruckten Gebäude auf Zellulosebasis.

Für die Stadt Wuppertal und das Mirker Quartier im Besonderen ist der Solar Decathlon Europa 21./22 ein wichtiger Baustein im Rahmen der Stadtforschung. Die Erfahrungen, die damit gesammelt werden, sind eingebunden in laufende Prozesse um Fragen der Nutzung urbaner Räume, um Bildung als Schlüssel für nachhaltige Entwicklung und zur Verbesserung der Lebensverhältnisse in Quartieren.

Der Wettbewerb umfasst zwei Teile: die Design Challenge für ein Entwurfs- und Energiekonzept für ein Gesamtgebäude im urbanen Kontext, das dem Gedanken der Klimaneutralität folgt, sowie die Building Challenge für den Aufbau einer repräsentativen Einheit aus dem Gesamtgebäudeentwurf. Dieses voll funktionsfähige, ein- bis zweistöckige Wohngebäude bauen und betreiben die Teams auf dem Solar Campus. Beide Wettbewerbssteile fließen anhand von zehn Disziplinen in die Gesamtwertung ein. Das Team, das am Ende die meisten Punkte aus allen Disziplinen erzielt hat, gewinnt den SDE 21/22. Unter den zehn Kriterien spielen neben Architektur, Energie- und Gebäudetechnik sowie Nachhaltigkeit auch die Realisierbarkeit und der Sozial-ökonomische Kontext eine Rolle sowie die Funktion (incl. Energieverbrauch der Haushaltsgeräte!), der Komfort (incl. Schallschutz, Raumluft und Beleuchtung), die urbane Mobilität für den betreffenden Stadtteil und schließlich der Innovationsgrad der Entwürfe und Demonstrationsbauten. Bewertet wird sogar unter dem Stichwort Kommunikation und Bildung, inwieweit durch eine frühe Einbindung unterschiedlicher Zielgruppen möglichst viele Menschen über das Projekt informiert und für die urbane Energiewende begeistert werden können. ►



Team SAB, Bangkok, Thailand: Rendering Baulückenschluss Bandstraße, Vorderansicht © SAB / SDE 21/22



Welcher Bauherr oder Projektentwickler berücksichtigt dermaßen umfassende Rahmenbedingungen und Zielsetzungen? □

PROJEKT DES MONATS:

Hotel statt Büros im Dortberghaus in Dortmund

Das Hamburger Immobilienunternehmen B&L hat in Dortmund ein leer stehendes Baudenkmal wieder belebt und beschert damit der Stadt das bislang größte Hotel.

Nach zwölf Jahren Leerstand und drei Jahren Bauzeit beherbergt das alte Verwaltungsgebäude des Ruhrbergbaus ein neues Intercity Hotel - der alte Name aber blieb: Dortberghaus. Von dem, was 1936-38 als Verwaltungsgebäude der **Gelsenkirchener Bergwerks AG** für die Dortmunder Niederlassung entstanden war – daher die Bezeichnung Dort(munder)-berg(werks)-haus – ließen die Bomben des Zweiten Weltkriegs kaum mehr als einen Torso und Teile der in Muschelkalk verkleideten Fassaden übrig. Gleich nach dem Krieg begannen 1947 immer noch unter der Ägide der Bergbauverwaltung die Wiederherstellung und der Ausbau auf dem weitläufigen Grundstück Ecke Katharinenstraße und Königswall. Aber schon zwanzig Jahre später zog der Bergbau während der ersten Phase der Zechenschließungen im Ruhrgebiet aus und die Stadtverwaltung übernahm das Gebäude für verschiedene Ämter von 1967 bis 2004. Danach wurde für ein Hotelprojekt, das dann doch scheiterte, bis auf den Rohbau zurückgebaut. Erst 2016 erhielt die Hamburger **B&L-Gruppe** den Zuschlag für die Planung eines Drei Sterne Plus Hotels. Für den denkmalgerechten Umbau in enger Abstimmung mit der Stadt sorgte **Ralf Schulte-**

Ladbeck, A-SL-Baumanagement, Dortmund. Den Innenausbau betreute das Büro **Matteo Thun & Partners s.r.l.** aus Mailand für ein Intercity Hotel der Gruppe **Deutsche Hospitality/Steigenberger Hotel AG**.

In die Revitalisierung des Gebäudes wurden insgesamt ca. 30 Mio. Euro investiert. Das in die Denkmalliste der Stadt eingetragene Gebäude, das sowohl architekturgeschichtlich als Werk des Kölner Architekten Emil Rudolph Mewes (1885 – 1949) als auch regionalgeschichtlich innerhalb der Route der Industriekultur bedeutsam ist, sollte in seiner Substanz erhalten bleiben. Das war Grundvoraussetzung und Richtschnur für die Baumaßnahmen.

Mit seinen 231 Hotelzimmern plus Gastronomie- und Tagungsräumen auf 12.900 qm BGF ist das neue Intercity Hotel das derzeit größte Hotel in Dortmund und optimal gelegen zwischen dem Bahnhofsvorplatz und dem Eingang zur City. Mit seinen historischen Muschelkalkfassaden setzt es sich ab von dem nördlich vorgelagerten Neubau der Stadt- und Landesbibliothek in rotem Sandstein nach Entwurf von Mario Botta aus den 1990er Jahren. Charakteristisch für die Bauzeit des Dortberghauses 1937-38 und der Wiederaufbauphase 1947-49 sind die Schmucklosigkeit des glatten Mauerwerks und die regelmäßigen Reihen der steingerahmten Fenster. Nur im 1. OG kennzeichnen Fenstertüren mit Fensterbänken auf Konsolen und überstehenden Verdachungen die Etage als repräsentatives Hauptgeschoss. Für die neuen Nutzungen als Hotel mit Konferenzbereich wurde im Hof ein eingeschossiger Anbau hinzugefügt.

„Die Konzeption und die Realisierung des Bauvorhabens unter den Auflagen des Denkmalschutzes waren eine Herausforderung, der wir uns mit Leidenschaft gestellt haben“, sagt **Thorsten Testorp**, geschäftsführender Gesellschafter der B&L Gruppe. „Die Umnutzung als Hotel schöpft das Potenzial dieses zeitlosen Architektur-Klassikers in bester Auflage voll aus und steigert durch dessen Revitalisierung die Attraktivität der Dortmunder Innenstadt. Das Dortberghaus ist jetzt ein Stück weit zeitlos geworden, weil es die historische Substanz mit einem neuen Ausbau und dem modernen Anbau kombiniert.“ Die seit 1970 bestehende B&L-Gruppe agiert als inhabergeführtes Unternehmen in allen für Immobilien relevanten Bereichen von der Projektentwicklung bis zum Gebäudemanagement mit Schwerpunkt in der Heimatregion Hamburg. Das Dortberghaus ist bereits das zehnte Hotel-



Dortberghaus Foto Jana Kay. Freigabe beilquadrat



Essen

BUTEO GmbH hat das kernsanierte Bismarckhaus Bismarckstr. 5 mit rd. 1.750 qm Mietfläche voll vermietet u.a. an die **Beventum GmbH**, eine Tochter-Gesellschaft der **Bundesagentur für Sprunginnovationen (SPRIN-D)** mit dem Ziel erstmalig ein mehr als 350 m hohes Windrad zu bauen, und die **Co-pa Consulting GmbH** mit Hauptsitz in Landshut. Ankauf 2018 und Vermietung hat **Brockhoff Consult** begleitet.

SEGRO hat für einen ungenannten Preis das 1,9 ha große Grundstück erworben, das aktuell von **DHL** als Paketverteilzentrum genutzt wird und plant dort mittel- bis langfristig entweder zu modernisieren oder einen modernen Gewerbepark zu errichten. Verkäufer ist ein geschlossener Immobilienfonds, der von **Brockhoff INVEST** beraten wurde.

Die **Easy Software AG** zieht von Mülheim an der Ruhr in das **FUNKE** Medienhaus um und mietete dort 2.150 qm Bürofläche. **RUHR REAL** war vermittelnd tätig.

Mülheim a.d. Ruhr

Der Assetmanager **Harko** erwägt nach Medienberichten den Verkauf des "Rhein-Ruhr Zentrums" im Rahmen einer „finanziellen Restrukturierung“ durch die **Kanzlei Dentons**. Diese mandatierte **JLL** mit der Suche nach potenziellen Käufern. Gesellschafter von Harko sind **Morgan Stanley** und **Redos**, die das 80.000 qm große Center 2017 erworben und um die **Karstadt** Arkaden und den ehemaligen Büroturm der **Brentag** ergänzt hatten. Das Center sollte für rd. 200 Mio. Euro revitalisiert werden.

projekt, das mit der **IntercityHotel GmbH** realisiert werden konnte, wie deren Geschäftsführer **Christian Kaschner** bestätigt: „Dabei ist das IntercityHotel Dortmund als Umbau eines denkmalgeschützten Gebäudes ein besonderes Projekt: Es verbindet unser Angebot sowie die für die Marke IntercityHotel typische zentrale Lage mit einer einzigartigen historischen Architektur.“ Ein weiteres Hotel in der Reihe ist das Duisburg Intercity an der Mercatorstraße in Nähe des Hauptbahnhofs, in diesem Falle ein Neubau von 2017. Zeitgleich mit Dortmund konnte B&L in Weimar das Hotel Schillerhof, ebenfalls ein Denkmalensemble, nach Renovierung als Boutique-Hotel der Kategorie „Smart Luxury“ mit 102 Zimmern eröffnen. Dort fungiert die Eigenmarke **Clipper Hotel & Boardinghouse GmbH** als Betreiber. □

BILANZEN

Instone Real Estate

Der Wohnentwickler konnte in Q1 2022 nicht die erwarteten Umsätze erzielen. Sie fielen von 128,1 Mio. auf 118,5 Mio. Euro und das Ergebnis nach Steuern von 15,8 auf 9,3 Mio. Euro. Das bereinigte Ebit ging im Quartalsvergleich von 26,7 auf 17,0 Mio. Euro zurück. Die bereinigte Rohergebnismarge liege noch bei 29,7% und unterstreiche die Profitabilität. Die Jahresprognose von bis zu 1 Mrd. Umsatz wurde zurückgenommen. Der Ukraine-Krieg und seine Folgen verzögerten die Baufertigstellungen und steigende Zinsen und Preise machten den Hauskauf für bestimmte Gruppen schwieriger. Eine seriöse Prognose könne derzeit nicht abgegeben werden.

Vonovia

Die Erlöse des Wohnungskonzerns stiegen in Q1 2022 auf 1,63 Mrd. Euro, gegenüber dem Vorjahreszeitraum ein Plus von 42,6% einschließlich Deutsche Wohnen, ohne Deutsche Wohnen plus 17,6 %. Der FFO legte ohne Deutsche Wohnen um 7,7% auf 420,5 Mio. Euro zu, mit Deutsche Wohnen um 44,4% auf 564,0 Mio. Euro. Die Abschreibung des Geschäfts- und Firmenwertes von fast 1,1 Mrd. Euro ergab einen Periodenverlust von 29 Mio. Euro. Für das Gesamtjahr soll ein Umsatz- und FFO-Wachstum von mindestens 20% erreicht werden. Das Immobilienportfolio wurde um 4.4 Mio. Euro aufgewertet. Die Durchschnittsmiete betrage in Deutschland weiterhin 7,19 Euro/qm. "Vor dem Hintergrund der makroökonomischen Entwicklungen" werde man die geplanten Investitionen in Neubauten für den Verkauf auf 900 Mio. Euro anheben und in Neubauten für den eigenen Bestand auf 0,3 bis 0,4 Mrd. Euro senken. Das Gesamtvolumen bleibe damit gleich.

Zusätzlich zu dem 2021 ausgegebenen Green Bond in Höhe von 600 Mio. Euro, um Kapital für nachhaltige Investitionen einzusammeln, wurden im März 2022 erstmals zwei Social Bonds ausgegeben für soziale Projekte. CEO **Rolf Buch** erteilte auf der virtuellen Hauptversammlung einer Übernahme von Adler über den bestehenden Anteil von 20,5% hinaus eine Absage. Dagegen werde eine Öffnung für neue Investoren geprüft. Mit Hinweis auf höhere Kapitalkosten hätten Akquisitionen derzeit keine Priorität. Dagegen könne das Geschäft mit der Bewirtschaftung von Beständen Dritter ausgebaut werden. Die Dividende für das Geschäftsjahr 2021 von 1,66 Euro (+ 0,08 Euro) wurde bestätigt verbunden mit dem nochmaligen Angebot einer Aktiendividende, die von



Mülheim a.d. Ruhr

Die **Redos Gruppe** hat im Fachmarktzentrum Heifeskamp die zuvor von **Adler** genutzten rd. 2.250 qm Ladenfläche an den Bad- und Sanitärausstat-ter **X²O Bad** vermietet. Weitere Mieter in dem 2008 eröffneten Center mit 20.500 qm BGF sind u.a. **Kaufland**, **Das Futterhaus**, **Tedi** und **Takko**.

Die Berliner **Mähren AG** bündelt ihre Investitionen in Industrie- und Logistikimmobilien in der neuen Tochter **Industreal**. Zu den beiden für zusammen rd. 28 Mio. Euro erworbenen Objekten gehört ein Komplex mit drei Hallen und rd. 13.000 qm Produktions- und Lagerfläche sowie 825 qm Bürofläche und einem separaten, an Siemens vermieteten Parkplatz in Nähe des Hafens.

Oberhausen

Picnic investiert rd. 150 Mio. Euro in den Bau eines weitgehend automatisierten Fulfillment-Centers auf rd. 50.000 qm Fläche in Sterkrade neben dem rd. 92.200 qm großen Zentrallager von **Edeka Rhein-Ruhr** am Goldammerweg. Edeka ist an Picnic beteiligt. Die Inbetriebnahme ist für Ende 2024 geplant.

Unna

Carestone hat mit dem Bau eines neuen Seniorenwohnquartiers in Hemmerde begonnen, geplante Fertigstellung im ersten Halbjahr 2023. Auf 4.700 qm Gesamtfläche entstehen 51 Apartments für betreutes Wohnen und eine Tagespflege mit 24 Plätzen. Synergien bestehen mit dem benachbarten Atriumhaus für stationäre Pflege. Den Betrieb übernimmt die ebenfalls für das Atriumhaus zuständige **Gesellschaft Bürgerhilfe Dienstleistungs- und Service gGmbH Hemmerde**.

47,85% der Berechtigten gewählt wurde. Für die entsprechenden 617 Mio. Euro werden 19.252.608 neue Aktien ausgeben.

In dem zugleich veröffentlichten Nachhaltigkeitsbericht wird der Klimapfad so angepasst, dass bereits 2045 die Klimaneutralität des Gebäudebestandes erreicht werden soll. Angesichts steigender Energiekosten setze man massiv auf Photovoltaik. Ziel sei es, fast alle ca. 30.000 Dächer mit PV auszustatten, dazu sind 6.000 Wärmepumpen geplant. Die CO₂-Intensität des deutschen Bestandsportfolios sei auf nun 38,4 kg CO₂e/m²a gesunken von rd. 56 kg CO₂e/m²a im Jahr 2014. Ein weiteres Ziel ist die Entwicklung und der Einsatz nachhaltiger Baustoffe sowie die Einschätzung der Klimafolgen über ein eigenes Dekarbonisierungstool.

LEG Immobilien

Das Wohnungsunternehmen mit Fokus auf das bezahlbare Wohnen sieht sich krisenfest aufgestellt. Die Durchschnittsmiete stieg in Q1 2022 geringfügig auf 6,20 Euro/qm und die Leerstandsquote sank weiter von 2,8 auf 2,4%. Der FFO I stieg gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 16,6% auf 121,4 Mio. Euro, woraufhin die Jahresprognose von 475 bis 490 Mio. Euro bestätigt wird. Der NTA erhöhte sich auf 150,49 Euro ja Aktie nach 146,10 Euro zum Jahresende 2021. Eine Aufwertung des Portfolios von 6 bis 7% wird zum H1 2022 erwartet. Bis 2024 verfüge die LEG über keine wesentlichen Refinanzierungsverpflichtungen und sei daher kurz- und mittelfristig unabhängig von den derzeit schwer abschätzbaren Entwicklungen an den Finanzmärkten. Der LTV lag zum Quartalsstichtag bei 43,1% und damit im Rahmen der strategischen Zielvorgabe von 43%.

Trotz Handwerkerknappheit und Lieferengpässen habe das Unternehmen mit 98,2 Mio. Euro rd. 4% mehr für Instandhaltung, Modernisierung und Neubau ausgegeben als im Vorjahresquartal. Ein Großteil der Investitionen bezog sich weiterhin auf Modernisierungsmaßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz. Schon 2021 konnte der CO₂-Fußabdruck deutlich auf 32,3kg CO₂e/qm gesenkt werden. Das Ziel, die Anzahl der Fertigstellungen auf 1.000 zu verdoppeln, wird jedoch angesichts höherer Bau- und Finanzierungskosten sowie mangelnder Verlässlichkeit der Bundes-Förderprogramme zurück genommen, es bleibt bei 500 Wohneinheiten.

Bestehen bleibt hingegen das Ziel, im Jahresverlauf bis zu 5.000 Wohneinheiten zu verkaufen, darunter 1.300 Wohnungen aus dem bereits erworbenen Adler-Portfolio in Thüringen und Sachsen. Die Übernahme der Mehrheit an dem niederländischen Unternehmen BCP und dessen 70%igen Anteil an Adler ist noch nicht entschieden und sei abhängig von der Due Diligence und der Situation am Kapitalmarkt. Die Kaufoption über netto 850 Mio. Euro laufe bis September.

Die HV bestätigte die Dividende in Höhe von 4,07 Euro je Aktie, einem Plus von rd. 4%. Sie kann wahlweise in bar oder in Aktien in Anspruch genommen werden.

Neu in den auf sechs Mitglieder begrenzten Aufsichtsrat wurde die Neuroinformatikerin und Vorsitzende des Digitalrates der Bundesregierung **Dr. Katrin Suder** als zweites weibliches Mitglied neben **Dr. Sylvia Eichelberg** berufen. Den Vorsitz hält wie bisher **Michael Zimmer** inne. □



WEITERE NACHRICHTEN

Hingehen!

"Architektur baut Zukunft!" Unter diesem Motto findet am 18. und 19. Juni der **Tag der Architektur** in NRW statt. In 76 Städten und Gemeinden werden 139 Architekturprojekte öffentlich vorgestellt. Der Katalog ist erschienen und kann unter tda@aknw.de bestellt werden. Auch die Datenbank mit allen teilnehmenden Objekten ist online.

Die **1. KI Biennale Essen** läuft noch bis zum 12. Juni 2022. Ausrichter ist die **EMG** – Essen Marketing GmbH mit dem **Studio für Digitalität Rosy DX**, der **EWG** – Essener Wirtschaftsförderung sowie dem **Digitalcampus Zollverein e.V.** Hauptsponsoren sind Accenture und die **E.ON Stiftung**, Medienpartner ist das **Handelsblatt**. Ziel ist es, KI in Kultur, Wirtschaft und Wissenschaft zu diskutieren, zu beraten und für Jedermann erfahrbar zu machen. Veranstaltungsort ist mehrheitlich die das Welterbe Zollverein.

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.

Nach Medienberichten kann **Terragon** die Ende Mai fällige Zinssrate für seine Inhaber-Teilschuldverschreibungen 2019/2024 nicht zahlen und bittet die Gläubiger um Stundung bis zum 31. Januar 2023. Die Anleihe über 25 Mio. Euro war 2019 zu 6,5% p.a. ausgegeben worden. Der Liquiditätsengpass ergebe sich aus Bauverzögerungen und Kostensteigerungen u.a. für die Projekte Duisburg-Welkerstraße und Dortmund-Lindemannstraße. Daraus resultiere ein erhöhter Liquiditätsbedarf von 6,5 Mio. Euro.

Die **Duisport-Gruppe** steigerte ihren Umsatz 2021 um 18,9% auf 346,8 Mio. Euro. Der Gewinn vor Steuern lag bei 29,5 Mio. Euro (Vj. 22,3 Mio.). Der Containerumschlag stieg leicht auf rd. 4,3 Mio. TEU. Der Warenverkehr über die Neue Seidenstraße wuchs um 12% auf rd. 2.800 Fahrten. Wegen des Ukraine-Kriegs wurden ab März sämtliche geschäftlichen Aktivitäten in Belarus beendet. Duisport wird sich von der 0,59 prozentigen Beteiligung an der Entwicklungsgesellschaft des Industrie- und Logistikparks Great Stone und der 38,9 prozentigen Beteiligung an Eurasian Rail Gateway CJCS trennen.

Instone hat seine Kreditlinien deutlich ausgeweitet. Ein Konsortium aus **Credit Suisse**, **Deutsche Bank Gruppe**, **HSBC**, **National-Bank**, **UniCredit Bank** und **Ziraat Bank** stellt zusätzliche 50 Mio. Euro für 2 Jahre mit Verlängerungsoption zur Verfügung. Außerdem wurde die Kreditlinie bei Sparkassen von 94 auf 120 Mio. Euro erhöht. Durch die bislang nicht gezogenen Kredite und den verfügbaren Kas senbestand verfüge man derzeit über mehr als 330 Mio. Euro freie Liquidität. Hinzu kämen nicht in Anspruch genommene Projektfinanzierungslinien im Volumen von 164 Mio. Euro.

Das Rathaus der Stadt Hamminkeln senkte seinen Gasverbrauch durch niedriginvestive Maßnahmen um 45%. Dabei wirkte **Viktor Grinewitschus** beratend mit, Professor für Energiefragen in der Immobilienwirtschaft an der **EBZ Business School** und Vorsitzender des Klimabeirats Hamminkeln.

Bei der Verleihung der Architekturpreise 2022 des **Bundes Deutscher Architekten BDA** ging die „Nike für Symbolik“ an die Architekten **Kuehn Malvezzi** (Berlin) für das Verwaltungsgebäude mit Gewächshaus. Gewächshausplanung: **Haas Architekten** (Berlin), Bauherrschaft: **OGM Oberhausener Gebäudemanagement**. □