

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

je länger die Pandemie-Bedingungen mit mehr oder weniger Restriktionen andauern, desto mehr häufen sich die Erfahrungen mit Alternativkonzepten für Tagungsformate. In dieser Ausgabe finden Sie z.B. einen Bericht über die **Deutsche Immobilienmesse**, die sonst in Dortmund stattfand und jetzt noch lange nach dem eigentlichen Termin weiterhin Vorträge, Webinars und anderes anbietet.

Auch der WohnZukunftsTag des **GdW** verlagerte sich ins Netz und dauert damit über den Tag hinaus – mit Gewinn, denn niemand wäre in der Lage gewesen, alle Beiträge wirklich in 8 Stunden zu verfolgen. Neben dem sehr umfang- und facettenreichen Programm zu digitalen Werkzeugen (als ob Digitalisierung der allein seligmachende Weg in die Zukunft wäre) und leider einer Menge als Vortrag getarntem product placement, bot z.B. der „GdW Forscher Summit“ einen Eindruck vom Stand bezüglich der Energiewende - nicht nur im und am Bau. Der Überblick über die Begleitforschungen zur „Energiewende Bauen“, die mit Bundesmitteln gefördert wird, durch deren wissenschaftlichen Kurator **Dirk Müller** von der **RWTH Aachen** listet allein für die Region Ruhrgebiet 81 Projekte auf. Zum Beispiel in bestem Verwaltungs-Antrags-Deutsch das „Reallabor: TransUrban.NRW - Transformation der netzgebundenen, urbanen Wärme- und Kälteversorgung mit intersektoralen Power-2-Heat Lösungen als Beitrag zum Strukturwandel in den Kohlerevieren NRW; Teilvorhaben: Geschäftsmodellinnovationen Kokerei Haspel“, verantwortet durch **RAG Montan Immobilien GmbH**.

An anderer Stelle des WohnZukunftsTages erläuterte **Fabian Lander**, Leiter Unternehmensfinanzierung und Nachhaltigkeit bei **Volkswagen Immobilien**, was „Green Bonds“ eigentlich seien und was nötig sei, um Greenwashing zu vermeiden. Und so lernt man, dass für die angemessene Bewertung von Anlageobjekten in Deutschland – anders als in USA! – eine einheitliche Datengrundlage fehle, in den Energieausweisen Angaben zur CO<sub>2</sub>-Relevanz nicht vorgesehen seien, Studien über die tatsächliche Performance fehlten und die Lage, wer was nach welchen Kriterien prüfe, unübersichtlich sei. Wie sollen angesichts von so viel Gewurstel die politisch propagierten Klimaziele erreicht werden? Lt. Dirk Müller hinkt Deutschland 2020 um bis zu 10% hinter den gesetzten Margen hinterher.

Die Inflationierung von online-Veranstaltungen hält

sich die Waage mit Befragungsergebnissen und Prognosen, deren Aussagen in der Regel so vorhersehbar wie naheliegend ausfallen. Ob nun wirklich, wie **EY Real Estate** vermutet, im „Asset Management nachhaltige Immobilien künftig eine deutlich wichtigere Rolle spielen“, oder nach Erhebungen von **Savills IM** „Grüne Mietverträge die zentrale Stellschraube im Nachhaltigkeitsmanagement von Immobilien“ werden, sei dahin gestellt. Man wünschte, so viel Vernunft zöge tatsächlich im Tagesgeschäft ein.

So vermerkt **Felix Embacher**, Bereichsleiter Micro-Living bei **bulwiengesa**: „Die Corona-Krise wird Mieten und Kaufpreise beeinflussen. Damit scheint der Boom im Micro-Living-Segment erst einmal gestoppt. Standortqualitäten und nachhaltige Mietansätze beispielsweise dürften wieder einen höheren Stellwert bekommen. Konzepte müssen überdacht und gegebenenfalls angepasst werden.“ Standortqualitäten und nachhaltige Mietansätze? Das klingt wie das back to the roots unmittelbar nach der Finanzkrise von 2008.

Was davon tatsächlich blieb, haben wir alle erlebt. Meinem Eindruck nach dominiert die Finanzwirtschaft doch wieder all' zu oft die Immobilienwirtschaft, obgleich sie der Logik nach umgekehrt die Bereitstellung von Immobilien zum Nutzen der Menschen unterstützen sollte. Wie weit dieser hehre Grundsatz bei den jetzt aus dem Boden sprießenden Fonds für Sozialimmobilien einschließlich Kitas zutrifft, bleibt abzuwarten.

In dieser Ausgabe sind nicht die lieben Kleinen das Thema, sondern bei **bonafide** die unterstützungsbedürftigen meist älteren Mitmenschen. Das neue Zauberwort – oder besser epitheton ornans - heißt nicht mehr LEEDS, BREEAM oder DGNB, sondern ESG = environmental, social, governance. Nochmal Savills IM: „Für 64 Prozent der befragten institutionellen Investoren spielen ESG-Kriterien bereits heute bei der Auswahl von Investmentmanagern und -gelegenheiten eine wichtige Rolle.“ Das **Institut für Corporate Governance** in der deutschen Immobilienwirtschaft (ICG) hat sogar ein Regelwerk mit „Zehn Geboten“ i.e. zehn Grundsätzen wertorientierter Unternehmensführung aufgestellt. Eines davon „sachkundige Gremien“. Das wär' doch mal was.

Dr. Gudrun Escher und das Team von Research Medien



<b>Editorial</b> (Escher)	1
<b>Oberhausen</b> lohnt sich	2
<b>Mehr als Köln und Düsseldorf:</b> Wirtschaftsregion „Rhein-Ruhr“	8
<b>Aufruf</b> zur „Umbaukultur“	11
<b>Impressum</b>	13
<b>Firmen und Personen</b>	13

### **Fremdbeitrag**

**Deutsche Immobilienmesse online**  
(Jürgen Engelhardt) 5

### **Interview mit Stefen Schepers, Geschäftsführer bonafide**

**Betreutes Wohnen - Nische mit soliden Aussichten** 6

### **Projekt des Monats**

**Villa Möcking** in Kamen 10

Anzeigenpartner der heutigen Ausgabe: Aurelis Real Estate, RAG Montan Immobilien.

tagesaktuell. kostenlos. informativ.

[www.rohmert-medien.de](http://www.rohmert-medien.de)



## Richtigstellung

Das Projekt „Südtribüne“ ist Teil eines Paketes von 17 Projektentwicklungen, die **Christoph Gröner** mit der von ihm gegründeten **CG Gruppe** begonnen und nun in die neue Gesellschaft **CG Elementum** innerhalb der **Gröner Group** übernommen hat. Gleichzeitig wurde die bisherige CG Gruppe umbenannt in **Consus RE** und stärker in die Muttergesellschaft **Consus Real Estate AG** integriert.

## Oberhausen lohnt sich

*Ein Eigenheim ist in Oberhausen ab 185.000 Euro zu haben. Der Wohnpreisspiegel des IVD zeichnet für das vergangene Jahr in NRW-Städten ein sehr heterogenes Bild. Spitzenpreise für ein freistehendes Eigenheim in Oberhausen liegen auf demselben Niveau wie Objekte mit einfachem Wohnwert in Düsseldorf.*

Einstellige Vervielfältiger sind für Renditewohnhäuser in Großstädten in NRW nur in Oberhausen möglich. Das und manches andere verzeichnet der jüngste Wohnpreisspiegel des IVD, Stichtag Ende Februar, also noch vor den Corona-Einschränkungen und ihren Folgen. Obendrein veränderte sich die Lage dort gegenüber dem Vorjahreszeitpunkt kaum, denn für Objekte vor 1948 war unverändert das 9,5-Fache der Nettajahresmiete aufzubringen, für Objekte nach 1948 fiel die Steigerung um 4 % auf das 13,5-Fache noch moderat aus. Auch bei Preisen und Mieten lebt es sich in Oberhausen durchaus günstig. Symptomatisch für den dort stark von privaten Transaktionen geprägten Markt mag der kürzlich erfolgte Verkauf eines Mehrfamilienhauses Baujahr 1955 mit 1.000 qm Mietfläche und einem Laden im EG stehen, vermittelt durch **Rhein-Ruhr-Zinshaus GbR** zu einem nicht genannten Preis. Das Marktgeschehen ist gering, die Transparenz kaum als solche zu bezeichnen. Dass der IVD dennoch belastbare Daten liefert, lässt sich nur aus dem breiten Netzwerk der Mitglieder erklären. ►

# 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](mailto:info@aurelis-real-estate.de) · [www.aurelis-real-estate.de](http://www.aurelis-real-estate.de)





## Personalien

Die Verbandsversammlung im RVR hat **Stefan Kuczera** zum neuen Beigeordneten Planung gewählt und löst damit **Martin Tönnies** ab. Der Diplomingenieur für Raumplanung leitete seit 2018 das Referat Liegenschaften und Hochbau beim RVR.

Der Aufsichtsrat von **VIVAWEST** hat den bisherigen Geschäftsbereichsleiter Bestandsmanagement und Generalbevollmächtigten **Haluk Serhat** zum Geschäftsführer bestellt neben **Claudia Goldenfeld** (Sprecherin der Geschäftsführung) und **Dr. Ralf Brauk-siepe** (Arbeitsdirektor).

**Wealthcap** hat ein elfköpfiges Team aus Vertretern aller relevanten Fachbereiche ernannt, das sich um die Umsetzung von sozialen und Nachhaltigkeitskriterien (ESG) im Unternehmen und bei Investitionsentscheidungen kümmern soll. Die Leitung übernehmen **Werner Harteis** (Risikomanagement), **Marion Paroli** (Head of ESG Real Estate) und **Bernd Vogt** (Head of ESG Alternative Assets). Als erste Maßnahme sollen die Energieverträge aller in Deutschland verwalteten Büroimmobilien auf Ökostrom umgestellt werden.

Der Stadtsoziologe **Dr. Jan Üblacker** ist mit der **Vonovia**-Stiftungsprofessur für „Quartiersentwicklung, Wohnen im Quartier“ an der **EBZ Business School** (FH) betraut worden. Schwerpunktthemen sind die Gentrifizierungsforschung und die Digitalisierung.

## Bochum

**Vonovia** hat den ersten Bauabschnitt der "Gmunder Höfe" in München mit rd. 25.000 qm Mietfläche von **Rock Capital Group**, **Baywobau** und **UBM Development** erworben. Der Kaufpreis lag laut **TD**-Recherchen bei knapp über 250 Mio. Euro. Die Verkäuferseite wurde von **Wagensonner Rechtsanwälte** beraten. **CBRE** betreute das Bieterverfahren und den Transaktionsprozess.

Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser waren mit durchschnittlich 245 Euro/qm nur in Bottrop noch preiswerter (230 Euro) als in Oberhausen. Duisburg lag in dieser Kategorie bei 340 Euro gleichauf mit Mülheim an der Ruhr. Den Spitzenplatz mit 530 Euro je qm belegte Essen mit weitem Abstand vor Dortmund mit 400 bis 430 Euro. Noch günstiger sind in Oberhausen Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser zu haben, je nach Lage zwischen 190 und 230 Euro/qm, während solche in Duisburg bis zu 410 Euro kosteten und in Essen bis zu 710 Euro/qm, eine Steigerung um 4% gegenüber dem Vorjahr. Eine neue Eigentumswohnung ist nur in einfachem Wohnwert in Bottrop noch unter 1.500 Euro/qm zu haben, bei sehr gutem Wohnwert für 2.300 Euro (stattliche + 21% bei steigender Tendenz!), auf ähnlichem Niveau wie Wohnungen mit gutem Wohnwert in Oberhausen, wo in der Spitze immerhin 2.900 Euro/qm gezahlt wurden. Bei Eigentumswohnungen im Bestand im Ruhrgebiet registrierte der IVD generell den „geringen Einfluss der Einwohnerzahl auf die Preise. So finden sich – neben den erwarteten Metropolen wie Dortmund und Essen – auch Städte wie Unna in den oberen Preisregionen wieder.“ Oberhausen macht auch hier vor Gelsenkirchen und Bottrop das Schlusslicht, während Dortmund mit durchschnittlich 1.630 Euro/qm noch Essen mit 1.500 Euro/qm überflügelte.

Dem relativ niedrigen Kaufpreisniveau für Oberhausen entsprechen die Mieten (immer berechnet für die Standard-3-Zimmer-Wohnung mit 70 qm) mit einer Spanne zwischen 4,25 Euro/qm netto kalt im Altbau bis zu 9,50 Euro im Neubauerstbezug in gehobener Ausstattung. In dieser Kategorie waren Herne (8,60 Euro) und Bottrop (7,80 Euro) noch günstiger. Auch in Duisburg kann man bereits für 4,30 Euro mieten, Neubauwohnungen schlagen aber dann bereits mit 10,20 zu Buche, eine Steigerung um 9% im Vergleich zum Vorjahresniveau.

Die Tabellen, die aus Daten der Makler vor Ort sowie der Gutachterausschüsse gewonnen werden, vermerken die jeweiligen Steigerungsraten im Vergleich zu den Vorjahreswerten sowie die zukünftige Tendenz als Pfeil. Dabei zeigt kaum ein Pfeil geradeaus (für gleichbleibend) oder gar nach unten. Wenn doch, dann trifft das für meist kleinere Städte vor allem in den Speckgürteln um die Metropolen zu, die zuletzt besonders hohe Preissteigerungen um 10 und mehr Prozent erlebt haben und daher künftig sich kaum in dem Maße weiter verteuern werden. In den hochpreisigen Schwarmstädten dagegen flachen die Steigerungsraten meist ab. Nur bei Eigentumswohnungen scheint die Nachfrage ungebrochen hoch zu sein.

Aus den Umfrageergebnissen über Preiserwartungen, die die **Fahrländer Partner AG** für Raumentwicklung halbjährlich unter Marktteilnehmern erhebt, lassen sich ähnliche Rückschlüsse ableiten, allerdings nur nach Bundesländern und nicht nach Städten differenziert. Demnach werden in NRW für Eigentumswohnungen wie für Ein- zu Zweifamilienhäuser noch etwa gleich stark steigende Preise erwartet, für Mehrfamilienhäuser sogar etwas stärker steigend, insgesamt aber mit abnehmender Dynamik. Die Mieten werden bereits jetzt als geringer steigend erwartet. □





## Bochum

**ASS Athletic Sport Sponsoring**, die in die ehemalige **Vonovia**-Zentrale umziehen, haben auf Vermittlung von **Brockhoff OFFICE** ihren vorherigen Firmensitz Harpener Heide 2 mit ca. 966 qm Fläche an eine Family Office veräußert.

**BROCK Kehrtechnik GmbH** hat das neue Produktionszentrum in Werne im Gewerbezpark Robert Müser bezogen. **Harpen Unternehmensgruppe** als Projektentwickler und Investor erstellte dort mit dem Bauunternehmen **Goldbeck** auf rd. 46.000 qm ehemaliger Zechenfläche eine 15.300 qm große Produktionshalle und rd. 3.500 qm Büroflächen.

## Deutsche Immobilienmesse online

Statt in den Hallen der Messe Dortmund, sind die Hallen virtuell und online-Talks ersetzen die Standpräsentationen. Statt nur an drei Messtagen dauert die Deutsche Immobilienmesse online fort – z.B. hält **Bea Hammerl** am 23.06. das Webinar „Digital sichtbar sein und neue Kontakte erhalten – Wissen Sie wie oft Sie weiterempfohlen werden?“ **Jürgen Engelhardt**, Vorstand im Bundesverband für die Immobilienwirtschaft **BVFI**, der die Messe veranstaltet, berichtet vom neuen Konzept und ersten Erfahrungen.

Die **Deutsche Immobilienmesse** wird in 2020 aufgrund der aktuellen Corona-Pandemie keine Live-Veranstaltungen durchführen. Damit Aussteller und Branchenteilnehmer aber trotzdem professionell in Kontakt treten können, haben wir die DIM-Online ins Leben gerufen. Marketingabteilungen sämtlicher Unternehmen hatten Messeauftritte und Kommunikationsveranstaltungen geplant, Vorbereitungen getroffen, Budgets bereit gestellt. Dies alles wurde jäh unterbrochen und so suchen die Unternehmen heute nach neuen Möglichkeiten mit Ihren Kunden in Kontakt treten zu können. Die DIM bietet dazu die Plattform.

Auch früher gab es schon viele Versuche Messen online abzubilden. Dabei handelte es sich aber um statische Webseiten mit einzelnen Landingpages für die

Im Welterbe 1-8  
45141 Essen  
info@rag-montan-immobilien.de  
Tel. : +49 (0)201/378 - 0  
www.rag-montan-immobilien.de



## Immobilienangebot NRW

Seit 40 Jahren sind wir im Verbund des RAG-Konzerns bekannt für erfolgreiche Lösungen in der Flächen- und Projektentwicklung.

Unser Spezialgebiet: die effiziente Revitalisierung industriell vorgenutzter Areale - von der Sanierung über die Planung und Entwicklung bis zur Vermarktung.

Wir bieten Grundstücke für Gewerbe und Dienstleistungen, Logistik und Wohnen an Ruhr und Saar. Einen Überblick über unser Flächenportfolio finden Sie auf unserer Homepage oder rufen Sie uns einfach an. Wir freuen uns auf Sie!

**Die Zukunft ist unser Revier.**



Aussteller. Das Portal der Deutschen Immobilienmesse allerdings ist eine multimediale Plattform, mit fast täglich wechselnden Inhalten und dynamischem Wachstum. Hier finden Besucher und Aussteller nicht nur Produktinformationen, sondern in erheblichem Ausmaß auch Schulungsangebote, Webinare, Videos, Events und ein umfangreiches Newsportal. Große Beachtung findet dabei auch unser Speakers Corner sowie unser DIM-TV Bereich, indem wir Interviews und künftig auch Talksendungen zu allen erdenklichen Branchenthemen streamen werden. Da wir alle ja vom Corona-Virus überrascht wurden, sind natürlich noch nicht alle Prozesse innerhalb des Portals fertiggestellt. Hier wird aber im Hintergrund permanent weiterentwickelt.

Wir haben uns auch dazu entschieden, die DIM künftig dauerhaft zu veranstalten, parallel zu der jährlichen Präsenzveranstaltung, die dann ab 2021 hoffentlich wieder stattfinden kann. Gerade beim Homeoffice konnten wir spüren, wie positiv die Digitalisierung, wenn auch gezwungenermaßen, angenommen wurde. Früher wurde viel über Homeoffice gesprochen, doch so gut wie niemand hat es wirklich angenommen. Hier hat sich seit Corona sehr viel verändert. Digital Works, Online-Konferenzen, Video-Calls und virtuell Collaboration sind in kürzester Zeit zu einer Selbstverständlichkeit geworden. Dies wird auch den Bereich von Messen in Zukunft grundsätzlich verändern.

Als Präsenzveranstaltung ist die Deutsche Immobilienmesse jedes Jahr gewachsen. Von anfänglich 1.000 Besuchern stieg das Interesse immer weiter, sodass wir am



Ende gut über 3.000 Besucher zählen durften. In der Online-Präsenz konnten wir aber schon in der Startphase mehr als das doppelte an Besuchern erzielen. Nach unseren Planungen ist es das Ziel mindestens 100.000 Branchenteilnehmer jährlich für unser Projekt zu begeistern. Damit werden wir wohl in Zukunft eine Umkehr der Verhältnisse erleben. Nach meiner Einschätzung wird das Digitalportal Deutsche Immobilienmesse die Hauptbedeutung im Branchenmarketing haben, während die Live-Messe nur noch eine Begleitveranstaltung sein wird. □

## **Betreutes Wohnen - Nische mit soliden Aussichten**

*Gesundheitsimmobilien sind weitgehend unabhängig von der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung und gerade deshalb ein gesuchtes Anlageprodukt, wie jüngste Verkäufe des Projektentwicklers **bonafide** belegen. Im Gespräch erläutert der Geschäftsführer **Stefan Schepers** die Hintergründe.*

**Der Immobilienbrief Ruhr: Kürzlich hat die INP-Gruppe für ihren offenen Spezialfonds "Deutsche Pflege Invest II" mehrere Objekte im Volumen von 68 Mio. Euro erworben, darunter auch Projekte von bonafide, etwa in Duisburg-Homberg oder Dortmund. Wird bonafide seinem vertrauenerweckenden Namen gerecht?**

**Stefan Schepers:** bonafide steht seit 45 Jahren dafür, dass unsere Anleger und Geschäftspartner sich auf uns verlassen und uns vertrauen können. Wir entwickeln Immobilienprojekte vorwiegend in NRW und in Berlin. Pro Jahr sind es derzeit etwa 30 Einrichtungen für Betreutes Wohnen, immer mit einem speziellen Angebot für Menschen mit Demenz.

**Der Immobilienbrief Ruhr: Warum diese Sonderform des betreuten Wohnens und nicht Pflegeimmobilien allgemein?**

**Stefan Schepers:** Für stationäre Pflege und für Betreutes Wohnen gelten sehr unterschiedliche bauliche Anforderungen. Wir operieren nach dem Wohn- und Teilhabegesetz. Danach können mehrere Personen in einem Haus gemeinsam leben und ihre persönlichen Ansprüche an ambulante Pflege quasi zusammenlegen. So kann statt z.B. einer Betreuung an zwei Vormittagen die Woche für eine Einzelperson die Wohngruppe rund um die Uhr versorgt werden. In unseren Häusern ist ein Verhältnis von einer Pflegekraft für nur drei Mitbewohner möglich. Zusätzlich bieten unsere Häuser meist auch eine Tagespflege an.

**Der Immobilienbrief Ruhr: Beschränkt sich bonafide auf den Bau der Einrichtungen?**

**Stefan Schepers:** Nein, wir übernehmen auch die Hausverwaltung und kümmern uns um die Mietverhältnisse. Während wir für die medizinische Betreuung der Bewohner und Bewohnerinnen in der Regel mit örtlichen Pflegediensten zusammen arbeiten.

**Der Immobilienbrief Ruhr: Behalten Sie Objekte ggf. im eigenen Bestand?**

**Stefan Schepers:** Als Projektentwickler sind wir nicht



## Düsseldorf

Der B-Plan für das autofreie Stadtquartier „maxfrei“ ist rechtskräftig. Das Projekt auf dem rd. 35.000 qm großen Areal der ehemaligen JVA Ulmer Höh' wird durch ein Joint Venture von **INTERBODEN** und **HAMBURG TEAM** betrieben. Geplant sind rd. 540 Wohnungen, darunter 170 sozial gebundene, sowie 15.400 qm Gewerbefläche. Vertriebspartner ist **BNP Paribas Real Estate**.

**Union Investment** hat für den Spezialfonds "Urban Living Nr. 1" zwei Mikroapartment-Projekte erworben, darunter in Düsseldorf das Projekt Himmelgeister Straße 270 mit 184 möblierten Einheiten auf 5.200 qm Mietfläche von **Development Partner**. Beide Transaktionen wurden rechtlich von **Hogan Lovells** und **Norton Rose Fulbright** begleitet, steuerlich von **Watson Farley & Williams** und technisch von **ES EnviroSustain**. Development Partner wurde von **Görg Rechtsanwälte** beraten.

Für das Wohnprojekt „Angerhof“ der **PLB Provinzial-Leben-Baubetreuungs-GmbH** hat die nächste Vertriebsphase begonnen, betreut durch **BÖCKER-Wohnimmobilien**. Auf ca. 3.120 qm Grundfläche entstehen 17 Eigentumswohnungen, 7 Haus-im-Haus-Einheiten und ein real geteiltes Reihenhendhaus.

Die **TALKE-Gruppe** hat ca. 4.700 qm Fläche „Am Trippelsberg 100“ in Holthausen von **LogProject** angemietet. Damit ist der spekulativ errichtete Logistikstandort mit rd. 21.000 qm Gesamtfläche voll belegt. **Savills** war vermittelnd tätig.

Die **Sozialversicherung für Landwirtschaft, Forsten und Gartenbau** (SVLFG) mietete im TRIO auf der Wiesenstraße 70 a-c in Heerd rd. 1.400 qm Bürofläche, beraten durch **Avison Young**. **BNPPRE** hat die Eigentümerin der Immobilie, die **DEMIRE AG** betreut.

auch Bestandhalter. Das würde unseren Aktionsradius stark einschränken. Um jedes Jahr 30 Objekte auf den Weg zu bringen, ist sehr viel Eigenkapital notwen-



*Wohnanlage für zwei Wohngemeinschaften mit je zehn Zimmern für betreutes Wohnen an voll integriertem Standort in Essen Bedingrade, Frintroper Straße. Der aufgerufene Kaufpreis von 2,47 Mio. Euro entspricht dem 22,4-Fachen der Jahresmiete.  
Foto: Freigabe bonafide*

dig, trotz der niedrigen Kreditzinsen. Deshalb arbeiten wir schon länger mit dem Instrument des Crowd-Funding, um die Eigenkapitalquote, die von Kreditgebern gefordert wird, zu gewährleisten.

### **Der Immobilienbrief Ruhr: Haben Sie damit gute Erfahrungen gemacht?**

**Stefan Schepers:** Durchaus, denn viele Menschen wollen sich an sinnvollen Investitionen beteiligen oder kennen gar aus eigener leidvoller Erfahrung, wie schwer das Leben für und mit Menschen mit Demenzerkrankungen ist. Die frühere Zusammenarbeit mit dem Anbieter Bergfürst haben wir beendet und sind zwischenzeitlich zu Exporo gewechselt. Derzeit arbeiten wir aber daran, eine eigene Plattform für Crowd-Funding aufzubauen. Das Echo ist enorm, erfahrungsgemäß interessieren sich immer ca. 20.000 Anleger. Ebenso groß ist das Interesse institutioneller Investoren an unseren Produkten wie INP, mit denen wir bereits mehrfach Abschlüsse machen konnten, oder Family Offices, die wiederum von den sicheren und sinnstiftenden Anlagemöglichkeiten profitieren.

### **Der Immobilienbrief Ruhr: Wie hoch schätzen Sie den Bedarf an solchen Einrichtungen ein?**

**Stefan Schepers:** Eine Studie der Bundesregierung hat allein für NRW den Bedarf auf 6.000 Häuser in den nächsten Jahren beziffert. Es bestehen aber bisher nur rd. 840. Wir suchen für unsere Projekte immer zentrale Standorte und nutzen dafür gerne aufgegebene innerstädtische Gewerbeflächen, die wir neu überbauen, denn wir wollen die Menschen nicht isolieren, sondern mitten im Leben halten. ►





### **Der Immobilienbrief Ruhr: Warum neu bauen? Könnten nicht auch Bestandsgebäude genutzt werden?**

**Stefan Schepers:** Das wäre viel zu aufwändig angesichts der besonderen Anforderungen, die der Gesetzgeber vorschreibt, angefangen beim Brandschutz. Zwar sind die Häuser gewissermaßen normaler Wohnungsbau, aber eben nicht ganz. Das stellt auch an unsere Architekten und Ingenieure besondere Anforderungen, die sie aus dem Studium nicht mitbringen. In der Hinsicht sehen wir eine große Lücke in der Ausbildung. □

### **Mehr als Köln und Düsseldorf: Wirtschaftsregion „Rhein-Ruhr“**

*Nicht erst Corona schärfte den Blick für vielversprechende immobilienwirtschaftliche Nebenschauplätze. Zum Beispiel B-Städte wie Duisburg.*

Erhebungen des Analyseunternehmens **bulwiengesa** bestätigen die ungebrochene Bedeutung der Achse Bonn – Köln – Düsseldorf. Das heißt aber nicht, dass in den Zentren auch die Chancen auf dauerhafte Renditen am besten seien zumal wenn wie derzeit unter den durch Corona bedingten Einschränkungen bisher sicher geglaubte Prognosen nicht mehr gelten. Einer solchen abweichenden Sichtweise widmete sich eine online-Konferenz, zu der **Andreas Schulten**, Generalbevollmächtigter von bulwiengesa die Marktteilnehmer **DIOK Real Estate** aus dem Bereich Büroimmobilien und **Barton Group** für Wohnen sowie als kommunalen Vertreter die Wirtschaftsförderung aus Mönchengladbach eingeladen hatte. Gerade Mönchengladbach zeige, dass die Neupositionierung einer ganzen Stadt Früchte tragen kann. Vehikel dafür war das Masterplanverfahren „mg3.0“, das Strategien und Entwicklungszonen über das gesamte Stadtgebiet aufzeigte und in die von allen städtischen Gremien getragene Initiative „mg+ wachsende Stadt“ überführt wurde. Solche Leitlinien geben einen Rahmen für Entscheidungen vor, der Investoren die gleiche gesicherte Basis liefert wie der stadteigenen Wirtschaftsförderung. Mönchengladbach hat bereits Ansiedlungserfolge und ein beachtliches Wohnungsbauprogramm aufzuweisen und kann weitere Flächen anbieten.

So weit ist Duisburg nicht und da wäre es vielleicht keine dumme Idee, den einst von **Norman Foster** aufgestellten Masterplan Innenstadt zu aktualisieren und über die Gesamtstadt von der südlichen Grenze zu Düsseldorf bis in den Norden, von der linken Rheinseite nach Osten bis zur Stadtgrenze Oberhausen und Mülheim an der Ruhr auszu-

dehnen. Eine Büroleerstandsquote von aktuell nur 2,1% sowie evidenter Nachhol- und Ersatzbedarf im Bereich Wohnungsbau, den bulwiengesa ausmachte, drängen auf Neuerungen. Die Entwicklungspotenziale, die die Duisburger Wirtschaftsförderung in einem eigenen – telekommunikativen – Pressegespräch darstellte, verteilen sich weiträumig und sind insofern für Externe erklärungsbedürftig – abgesehen vielleicht von dem Mercator-Quartier in unmittelbarer Nähe zum Rathaus. Dort seien, nach Abschluss der archäologischen Sondierungen, noch in diesem Jahr erste Bauarbeiten zu erwarten und ohnehin stehe dort nur noch ein Grundstück zu Verfügung, hieß es.

Ob tatsächlich die Bautätigkeit ausgerechnet mit dem dort geplanten **Premium Inn Hotel** beginnen, mag angesichts der durch Corona bedingten dramatischen Einbrüche gerade im Hotelsektor in Frage stehen. Grundsätzlich aber hatte Duisburg einen massiven Mangel an Hotelkapazitäten, etwas gemildert durch die erfolgten Eröffnungen im Budget-Bereich am Bahnhof und der – auf Juli verschobenen – Eröffnung des **7-days-Premium-Hotels** am Innenhafen. In neuem Vertrauen auf die städtische Wohnungsbaugesellschaft **GEBAG** als verlässlichen Partner nicht nur für bezahlbare Wohnungen, sondern auch für Flächen- und Quartiersentwicklungen seien inzwischen auch die beiden prominentesten Entwicklungsgebiete auf gutem Weg. Auf der ehemaligen **Aurelis-Fläche** „Duisburger Freiheit“ (wiederum Masterplan Norman Foster) werde mit dem Abriss der ruinösen Bestandshallen begonnen, was alleine mit 5 – 7 Mio. Euro zu Buche schlage. Parallel läuft der städtebauliche Wettbewerb unter 15 Planungsbüros und mit offener Bürgerbeteiligung in ganz neuer Form.

Am südlichen Ende dieses früheren Bahn-Areals steht der Unternehmerpark „Am Wasserturm“ von Aurelis ebenfalls am Start. Im Süden der Stadt an der Wedau laufen die Erschließungsarbeiten und im Baugebiet „Am Angerbach“ wurden die Wohnbaugrundstücke im 1. Bauabschnitt zugeschlagen – mit über 1.500 Bewerbungen für ganze 32 Parzellen. Nicht alle Aspiranten dürften da aus Duisburg kommen, denn das Areal mit S-Bahnanschluss ist ebenso für Düsseldorf hoch attraktiv. Anders als auf dem Wohnungsmarkt habe die Nachfrage im Büovermietungsmarkt in Corona-Zeiten spürbar nachgelassen, konnte der örtliche Makler **Armin Quester** berichten. Kaum betroffen dagegen der Investmentmarkt, was auch der Wirtschaftsdezernent **Andre Haack** bestätigte. Er stellte auf Nachfrage auch die Neuausschreibung des Projektes „the curve“ am Innenhafen für Anfang 2021 in Aussicht, nachdem mit dem Entwickler **die developer** keine Einigung zustande gekommen sei. *Ein zusätzliches Duisburger Schmankerl: am 29.06. startet ein virtuellen Investorenrundflug über die 10 aus Sicht der Stadt wichtigsten Projekte.*





## Duisburg

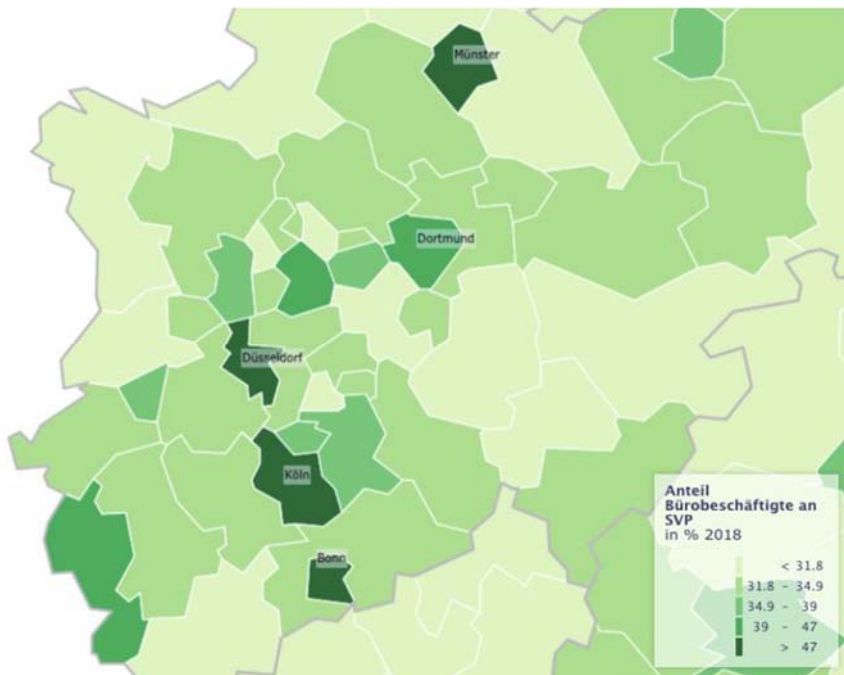
Die **HAMBORNER REIT AG** hat in ihrem Ankaufsobjekt eines Büroneuprojektes in Aachen die noch freien rd. 4.600 qm Fläche an die **AOK Rheinland** vermietet. Ein Mietvertrag mit der Krankenversicherung **Barmer** bestand bereits vor Baubeginn. Zusätzlich schaffe der Neubau eines Parkhauses nebenan das Potenzial für eine Erweiterung der Bürofläche um bis zu 4.500 qm. Bei jährlichen Mieterträgen von rd. 1,9 Mio. Euro betrage die Bruttoanfangsrendite rd. 5,1%. Der Besitzübergang ist erfolgt. Ebenfalls Vollvermietung wurde bei dem Neubauobjekt in Bonn-Tannenbusch erzielt durch einen Zehnjahresvertrag mit **ista** über ca. 1.500 qm.

Die **REDEX GmbH** mietete von privat 455 qm Bürofläche im Haus Schwanentor Ruhrorter Straße 22. Vermittelnd war **RUHR REAL** tätig.

## Essen

Die **Catella Real Estate AG** hat mit ihren Partnern **BANK IM BISTUM ESSEN eG** und **DKM Darlehnskasse Münster eG** einen sozial orientierten Nachhaltigkeitsfonds für professionelle und semi-professionelle Investoren aufgelegt. Der erste Kapitalabruf ist bereits erfolgt. Das erste Investment gilt dem „Generationen-Quartier“ in Bielefeld-Sennestadt mit ca. 4.300 qm Mietfläche in drei Gebäuden für Wohnungen, eine Kita und eine Tagespflege.

**Galeria Karstadt Kaufhof** will bundesweit 62 Filialen, davon allein 18 in NRW schließen. Betroffen sind u.a. Düsseldorf, Witten und beide Häuser in Dortmund und in Essen. Zwölf davon befinden sich in von der **ECE** betriebenen Shopping-Centern, so auch am Gründungsstandort von Karstadt im EKZ Limbecker Platz. **ECE** will die Gespräche mit **Galeria** fortsetzen. Auch **Karstadt Sport** wird 20 Filialen schließen.



Quelle: RIWIS / bulwiengesa

Infos bei Franziska Beck [beck@gfw-duisburg.de](mailto:beck@gfw-duisburg.de) Tel.: +49 (0)203 36 39-350.

Um sich zu einem attraktiven Bürostandort zu mausern, dürfte in Duisburg noch einige Aufräumarbeit zu leisten sein. In der Hinsicht sah Andreas Schulten im Gespräch Bochum eher gut aufgestellt als aufstrebende B-Stadt, während in Essen die Dynamik nachlassen könnte. In der Überzeugung, dass die Zunahme der Bürobeschäftigten ein ausschlaggebender Indikator für den Marktdruck, für Mieten und Leerstandsdaten im Bürosektor sei, hat **DIOK Real Estate** Trendlinien für die zehn Jahre 2008-2018 aufgestellt. Dabei zeigt sich Essen knapp vor Karlsruhe mit einem Plus von ca. 15% und Dortmund in einer Reihe mit Bremen und Bonn bei ca. 10% plus. Man investiere gerne in B-Städten, meinte der Geschäftsführer **Markus Drews**: „In der Region Rhein-Ruhr sind auf relativ kleinem Raum überdurchschnittlich viele aus Investorensicht aussichtsreiche Sekundärstandorte vertreten. Zudem existiert hier eine gut ausgebaute Infrastruktur.“ Die Volumina an Sekundärstandorten von 5 bis 25 Mio. Euro seien für Private oft zu groß, für Institutionelle aber zu klein und deshalb besonders attraktiv, zumal die Mietniveaus weniger volatil seien als in A-Städten – und mit „weniger Rückschlagpotential“ behaftet, i.e. einer geringeren Gefahr, dass einst hochpreisige Objekte nicht mehr entsprechend am Markt platziert werden können. Ähnlich positiv bewertet **Dominik Barton** die Ertragsbasis an Sekundärstandorten im Wohnsegment, auf das sich Barton Group spezialisiert hat und bereits Objekte in Oberhausen und Gelsenkirchen im Portfolio hat.

In seinem Fazit gab Andreas Schulten zu bedenken: „Natürlich kann eine tiefe Rezession nicht spurlos an den Immobilienmärkten in der Region Rhein-Ruhr vorübergehen. Das bedeutet aber nicht, dass wir mit einem Einbruch des Immobilienmarktes auf breiter Front rechnen. Vielmehr prognostizieren wir für einige Überraschungsstandorte stabile bis sogar weiter ansteigende Preise und Mieten. In einigen Städten sind deutliche Strukturverbesserungen zu erkennen. Das macht sie als alternative Investitionsstandorte interessant.“ Und er wies auf



einen weiteren für die Zukunft entscheidenden Faktor hin: **Dringend erforderliche stärkere Investitionen in die Infrastruktur auch in den Ruhrstädten sei das eine, ein Klima der Fremdenfreundlichkeit aber das andere, denn „wir brauchen Zuwachs!“** □

## Projekt des Monats: Villa Möcking in Kamen

Die beta Eigenheim GmbH hat sich mit dem Wohnungsbau-projekt im Herzen der historischen Altstadt von Kamen einer besonderen Aufgabe gestellt.

Kamen, das ist nicht nur ein berühmt-berüchtigtes Autobahn-kreuz, sondern nicht weit davon eine der kleineren Städte in der Metropole Ruhr, mit einer großen Vergangenheit im Ver-bund der Hansestädte und einem sich im Stadtgrundriss klar abzeichnenden historischen Kern. An dessen Rand liegt das Einkaufszentrum „Kamen Quadrat“ und gleich um die Ecke davon biegt die Nordstraße ab. Dort belegte früher das Mö-belhaus Möcking 1.000 qm Ausstellungs- und Verkaufsflä- che in drei aneinander gebauten alten Häusern, davon eines mit hohem getrepptem Schweifgiebel und zwei Erkern. Nach über hundert Jahren am Standort musste das aus einer Satt- lerei hervorgegangene traditionsreiche Möbelhaus Anfang 2017 schließen. Kurz zuvor hatte die **beta Eigenheim GmbH** Grundstücke und Immobilien erworben, um dort hochwertigen Wohnungsbau zu erreichen unter dem Projektnamen „Villa Möcking“ - obgleich weder freistehend noch Einfamili- enhäuser, wie die Bezeichnung nahe legen könnte.



Kamen Nordstraße vor Neubebauung; Freigabe: beta Eigenheim

Zunächst aber riefen die Baupläne die zuständige Denkmalbehörde des Landschaftsverbandes Westfalen-Lippe LWL auf den Plan, denn um Erkenntnisse über die Stadtgeschichte zu ergänzen, wird jede Gelegenheit genutzt,

die Schichten unter der Oberfläche zu untersuchen, in die- sem Falle besonders die Höfe hinter der Zeile, wo denn auch ein Brunnen und Mauerreste älterer Bebauung zu Tage kamen. Für eine neue Überbauung der Vorderhäuser und der Höfe ergaben sich daraus aber keine besonderen



Kamen Villa Möcking; Freigabe: beta Eigenheim

Auflagen oder gar Hindernisse, im Gegenteil. „Bei der Neu- gestaltung des Ensembles an der Nordstraße haben wir mit den Denkmalschützern zusammengearbeitet, hatten aber ansonsten keine baulichen Auflagen zu berücksichtigen. Uns war wichtig, dass die Ensemblewirkung mit den be- nachbarten Gebäuden erhalten bleibt, deshalb haben wir in der Farbgestaltung auch auf sandfarbene und beige Töne gesetzt,“ erzählt **Dirk Salewski**, geschäftsführender Gesell- schafter der im nahen Bergkamen-Rünthe ansässigen beta Eigenheim. Inzwischen sind die Bauarbeiten im Gange.

Das Konzept sieht 21 Wohneinheiten in zwei Ge- bäudeteilen vor, dem Haupthaus als Zeile entlang der Stra- ße beidseitig angebaut an die Nachbarhäuser und dem sog. „Stadthaus“ im künftig begrünten Innenhof. Beide wer- den über eine Tiefgarage miteinander verbunden. Bauhöhe und Nutzungen orientieren sich an der historischen Block- randbebauung mit Gewerbe straßenseitig im EG und Woh- nungen in den Etagen darüber, so wie es schon für hundert Jahren üblich war. Die 19 Wohnungen mit 1,5 bis 3,5- Zimmern verteilen sich im Haupthaus auf die drei Oberge- schosse plus Dachgeschoss, die zwei Wohnungen im nur zweigeschossigen Hofhaus mit Staffelgeschoss werden deutlich größer.

beta Eigenheim fungiert als Bauträger und ist nicht nur in den Ruhrstädten aktiv. Die meisten Projekte haben Siedlungscharakter mit Einzel- und Reihenhäusern oder auch kleineren Mehrfamilienhäusern für Eigentumswohnun- gen nach gängigen Mustern. Ein innerstädtisches Ense- mble wie in Kamen zumal in der Nachbarschaft denkmalwer- ter älterer Häuser ist da die Ausnahme. So erhält hier die



## Essen

**Basic Value** aus Mülheim a.d. Ruhr hat den Gewerbepark Cathostraße mit rd. 7.000 qm Mietfläche, darunter ein Mehrfamilienhaus, auf einem über 12.000 qm großen Grundstück in Bergeborbeck erworben. Mietern sind u.a. die **STRABAG AG**, die **Stadt Essen** und die **ALMO-Gerüstbau GmbH**. Verkäufer war ein Immobilieninvestor mit Sitz in Luxemburg. Auf Verkäuferseite beriet **NAI apollo**, auf Käuferseite **CUBION Immobilien AG**.

Die **Allbau** hat das Wohn- und Gewerbeobjekt "Cranachhöfe" in Holsterhausen mit 14.019 qm Wohn- und Nutzfläche an **Vivawest** verkauft. Dazu gehören 71 teilweise geförderte Wohnungen, 3.824 qm vermietete Bürofläche und 4.682 qm Einzelhandelsfläche, die an **Edeka**, **dm** und eine Eismanufaktur vermietet sind, sowie eine Kita der **AWO**. Das Investitionsvolumen für den 2019 fertiggestellten Komplex hatte im mittleren zweistelligen Millionenbereich gelegen.

## Gelsenkirchen

Die **Stötting Sales & Service GmbH** hat 9.500 qm Lagerfläche im "Innovatis Gewerbepark" für die Lagerung von Atemschutzmasken der Bundesregierung angemietet. Vermieter ist **HSE Immobilien**. Die Einlagerung gehört zu den Vorbereitungen auf eine mögliche zweite "Corona-Welle". **Ruhr Real** hat die Anmietung vermittelt.

## Kamp-Lintfort

**Nuveen Real Estate** hat für seine europäische Logistikplattform ein Verteilzentrum von über 60 Mio. Euro erworben. Die Gesamtfläche in fünf Mietbereichen von rd. 63.000 qm ist an einen Omnichannel-Einzelhändler vermietet. Nuveen wurde durch **EY**, **GSK**, **Orange recon**, **Nova Ambiente** und **LCEE** beraten. Der Verkäufer wurde begleitet von **Eastdil Secured** und **Clifford Chance**.

Straßenfassade auch eine besondere Ausprägung, die sich an Konzepte früherer Zeiten anlehnt. Das Dach wird wie ein Mansarddach abgeschrägt, die Farbigkeit und die drei erkerartigen Vorsprünge ab der zweiten Etage erinnern an die Erker des Vorgängerbaus. Tatsächlich konnten konkrete Erinnerungsstücke aus diesem Haus hinüber gerettet werden, ein besondere Anliegen von Dirk Salewski: „Die vorhandenen Art déco Fenster wurden vor dem Abriss des ehemaligen Möbelhauses entfernt und gut verwahrt. Geplant ist, die Fenster im Zuge des Innenausbau wieder als dritte Glasscheibe in den Fenstern des Treppenhauses einzusetzen. Diese Maßnahme erfolgt jedoch nicht aufgrund denkmalpflegerischer Auflagen, sondern ist einer persönlichen Vorliebe für bauhistorische Themen geschuldet. Wir vermuten, dass Teile des Hauses früher auch als Wohnhaus genutzt wurden, da der Einbau der Fenster in ein gewerblich genutztes Haus eher ungewöhnlich gewesen wäre.“ □

## Aufruf zur „Umbaukultur“

*Die Initiative „Baukultur“ des Landes NRW wirbt mit einer neuen Publikation „Für eine Architektur des Veränderns“ an Stelle von Abriss und Neubau – Rufer in der Wüste oder doch schon Alltag?*

Das Deckblatt des von **Christoph Grafe** und **Tim Rieniets** herausgegebenen Bandes „schmückt“ ein ziemlich schäbig aussehendes altes Haus auf dem Lande, über der Haustüre eine verblasste unleserliche Inschrift, im Hof einfache Backsteingebäude, wohl früher eine Scheune und ein Küchenanbau. Das Haus steht im belgischen Oudenaarde, kommt aber leider im Buch unter den 25 besprochenen Praxisbeispielen nicht mehr vor, dafür zwei andere ähnliche Beispiele aus Hürth und Aachen. Alte Häuschen modern aufzumöbeln, ist ein spannendes Experiment für Bauherren und Architekten, aber längst keine Seltenheit mehr. Die 25 Beispiele erheben auch gar nicht den Anspruch, die wesentlichsten Aspekte abzubilden, aber sie werfen Schlaglichter auf bestimmte Bau- und Nutzungstypen. Wie der Ausbau einzelner Wohnhäuser ist auch die Umnutzung von Kirchen, ob neuzeitlich oder historisch und ruinös, zu Kulturzwecken seit Jahrzehnten geübte Praxis. Wenn dies gut gelingt, umso besser wie bei dem bereits mehrfach preisgekrönten **Anneliese Brost Musikforum** in Bochum. Umbauen hat nicht zuletzt mit Umdenken zu tun, in diesem Falle mit einer umgekehrten Gewichtung: In Bochum wurde das neugotische Kirchenschiff zum Foyer und der Anbau - bei Kirchen meist für einen Gemeindesaal – ist hier als Konzertsaal die Hauptsache. - Ob analog dazu vielleicht die Idee entstand, im Layout des Buches die üblichen Hierarchien umzukehren, indem die Schrifttype der inhaltschweren Begleittexte nur mit Lesehilfe entzifferbar ist, die Liste der Autoren aber doppelt so groß abgedruckt?

Besonders lehrreich erscheinen Beispiele, die Wohnhochhäuser der 1960er und 1970er Jahre betreffen. Das Quartier du Parc in Bordeaux ist eine jener französischen Großsiedlungen, mit denen nicht nur Frankreich damals die Wohnungsfrage ein für alle Mal lösen wollte. Angesichts massiver Probleme begann man dann in den 2000er Jahren mit einem gigantischen Abriss- und Neubauprogramm, das sich aber auf die Dauer als unbezahlbar erwies bei durchschnittlich 26.300 Euro je Wohneinheit allein für den Abriss (der Abriss der „Weißen Riesen“ in Duisburg-Hochheide wird mit Millionenbeträgen subventioniert). Der Umbau der Wohnriegel in Bordeaux mit vorgehängten Wintergärten, die die Wohnfläche vergrößern und den Komfort erhöhen, war dagegen mit nur





45.000 Euro je Einheit geradezu ein Schnäppchen. In Botkyrka in Schweden ging man noch einen Schritt weiter und hat erst mal die Außenbereiche mit Spielplätzen, Umgebungsgrün und Tiefgaragen in Ordnung gebracht. Die Hochhäuser wurden „nur“ gereinigt, wo nötig Fassaden und Balkons repariert, die Eingänge und Flure besser durchlichtet sowie Bäder und Küchen erneuert. Gleichzeitig wurde den Bewohnern erklärt, warum was geschieht: Und schon ist das ganze Viertel aufgewertet, der Abwärtstrend auch wirtschaftlich und sozial gedreht. Ohne aufwändige Umbauten, nur mit Pflege und neuer Achtung – Umdenken eben. Umdenken heißt hier Ressourcen schonen, sich erst mit dem Bestand anfreunden und dann damit arbeiten. Das geht auch mit Materialbörsen, ob an Ort und Stelle wie im Lysbüchel Areal in Basel oder – im Buch nicht erwähnt – dezentral, was sich bereits zu einem eigenen Geschäftszweig im Bauwesen etabliert.



Christoph Grafe, Tim Rieniets: *Umbaukultur. Für eine Architektur des Veränderns.* Hg. Baukultur Nordrhein-Westfalen e.V. Kettler-Verlag Dortmund 2020. ISBN 978-3-862306-804-3

Richtig und wichtig ist es, dass im Textteil auf das „selbstverständliche Haus“ verwiesen wird, auf die städtische – und oft randstädtische – Situation,

die nie in Architekturzeitschriften vorkommt, die bewusst zu sehen schon einige Vorbildung erfordert. Auch dort lohnt es sich, mit maßvollen Eingriffen zur Verbesserung beizutragen. Ob die diesjährigen „Tage der Architektur“ (20.-21.Juni) weiteren Aufschluss geboten haben, wo sie doch unter der Devise „Ressource Architektur“ gestellt waren? Ressource wofür eigentlich? Die 180 präsentierten Objekte in NRW sind fast ausschließlich Neubauten und ob man wirklich das Düsseldorfer Projekt „Fürst & Friedrich“, das ein historisches Fassadenteil in einen Neubaurahmen aus Stahl und Glas setzt, unter „Umbaukultur“ subsumieren könnte, bleibt zumindest fragwürdig. Überhaupt war ein irgendwie neuer Trend zu mehr Achtsamkeit auf Ressourcen an Material und Energie und Respekt für bestehende Werte nicht zu erkennen, verglichen mit den Objekten der Vorjahre ununterscheidbarer Standard. Die Datenbank ist auch im Nachgang einsehbar unter [www.aknw.de](http://www.aknw.de)

Ob für ein Umdenken Polemiken wie die in zweiter Auflage erschienene Streitschrift von Daniel Fuhrhop „Verbietet das Bauen!“ („Streitschrift gegen Spekulation, Abriss und Flächenfraß“, oekom Verlag 2020 ISBN 978-3-

96238-194-3 Preis 15,- Euro) wirklich hilfreich sind, möge jeder selbst entscheiden. Für die nächsten Tage der Architektur wäre der federführenden **Architektenkammer NW** vielleicht doch ein neues Verfahren mit Vorabauswahl nach bestimmten Kriterien zu empfehlen. Das muss nicht die ultimative Baukunst sein, aber mehr von so Unspektakulärem wie der in diesem Jahr zu besichtigenden Modernisierung des Verwaltungsgebäudes des Ev. Kirchenkreise in Dinslaken, die sich in einem Wohnblock (noch 1950er Jahre? Baujahr ist nicht angegeben), eingerichtet haben oder der AWO in Dortmund, die ihre Geschäftsstelle in einem Bürobau der 1960er in einer Zeile am Schwanenwall ohne massive Eingriffe dem heutigen Bedarf angepasst hat.

Baubestand als gegebene Ausgangssituation zu nutzen, ist keine Sensation mehr, sondern wie bei den genannten Beispielen ggf. die nüchtern kalkulierte Entscheidung für die günstigere Variante schon aus Gründen des Bestandsschutzes, weshalb Baugenehmigungen einfacher und schneller zu bekommen sind. Wie in Oberhausen, als dort ein Kaufhaus zum **Arthotel ANA** der **Gorgeous Smiling Group** umgebaut wurde (vgl. Der Immobilienbrief Ruhr Nr. 115, Beitrag „Projekt des Monats“) – bei weiter laufendem Geschäftsbetrieb im Einzelhandel des EG, der für zusätzliche Einkünfte sorgt. Der verantwortliche Berliner Architekt **Gero Leuttner** versicherte, dass er in Berlin fast nur noch Umbauten vornehme. Es gibt keinen Grund an dieser Aussage zu zweifeln.

*Noch eine Anregung: Die **db deutsche bauzeitung** hat einen mit 10.000 Euro dotierten Preis »Respekt und Perspektive« für vorbildliches Bauen im Bestand ausgelobt. Einsendeschluss 16.09.2020. Zugelassen sind nach 2018 fertig gestellte Bauwerke im deutschsprachigen Raum. Allerdings geht »Bauen im Bestand« nicht nur per Umbau, sondern ganz gut auch mit Neubauten. □*

## Bilanzen

**Instone Real Estate** konnte in Q1 2020 den positiven Jahresauftakt bestätigen. Die bereinigten Umsatzerlöse von 99,7 Mio. Euro lagen um 18,4% über dem Vorjahresquartal. Das bereinigte EBIT betrug 18,0 Mio. Euro (+14,6%), das Konzernergebnis stieg auf 8,7 Mio. Euro (+13,0%). Ab dem Q2 wirkte sich die COVID-19 Pandemie vor allem negativ auf die Verkaufsgeschwindigkeit aus. Dennoch bestätigt der Vorstand die mittelfristigen Wachstumsziele von mind. 900 Mio. Euro für 2021.

Die **Gegenbauer Holding SE & Co. KG**, zu der die **RGM Holding** gehört, belegt auf der aktuellen Lünendonk-





## Wuppertal

Die **Korian AG** mietet rund 700 qm Bürofläche in der Reinshagenstraße 1 im Stadtteil Ronsdorf an. Vermieter ist **Stefan Schoppmann**. Vermittelnd war **Savills** tätig.

## Weitere Nachrichten

Die privatrechtliche **RAG-Stiftung** wurde 2007 gegründet und hat ihren Sitz in Essen. Seit Anfang 2019 übernimmt sie die Finanzierung der Ewigkeitsaufgaben des deutschen Steinkohlenbergbaus an Ruhr, Saar und in Ibbenbüren. Mit 291 Mio. Euro blieben die Ausgaben unter den erwarteten Kosten von 300 Mio. Euro. Das Stiftungsvermögen lag Ende 2019 bei 18,7 Mrd. Euro. Der Förderschwerpunkt liegt weiter auf der Bildungsförderung chancenbenachteiligter Kinder und Jugendlicher.

## 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, Bubenreuth.

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

Liste „Führende Facility-Service-Unternehmen in Deutschland“ erstmalig den 5. Platz und verbessert sich um einen Rang gegenüber dem Vorjahr. Der Umsatz 2019 lag mit 744 Mio. Euro um rd. 39 Mio. Euro und 5,6% über dem Vorjahreswert. Die weitere Entwicklung 2020 sei wegen der Folgen der Pandemie unabsehbar besonders für die Bereiche Flugplatz- und Veranstaltungsmanagement. □

## Weitere Nachrichten

Am 25. 06 erfolgt das Closing der Transaktion der **Real-Märkte** zwischen **SCP Group** und **Metro** incl. 80 Immobilien der Warenhauskette. SCP Retail Investments und **x+bricks** wollen das Immobilienportfolio neu positionieren und planen, 141 der 276 Real-Märkte an **Edeka** und **Kaufland** weiter zu veräußern.

**Swiss Life Asset Managers** will diesen Herbst einen europaweit investierenden Fonds für Logistik- und Industrieimmobilien im Portfoliowert von 1 Mrd. Euro an den Start bringen. Als europäisches Kompetenzzentrum für Logistik in der Gruppe fungiert seit der Übernahme 2018 das deutsche Unternehmen **Beos**.

Die **Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen** (DGNB) hat zwei wichtige Weiterentwicklungen ihrer Zertifizierung abgeschlossen: Die internationale Version des DGNB Systems für Neubauten umfasst Zukunftsthemen wie Klimaschutz, Circular Economy und Gesundheit. Die Zertifizierung von nachhaltigen Quartieren in neuer Version ist ein Planungs- und Optimierungstool für Stadtquartiere, Gewerbegebiete und Industriestandorte.

Um den vom Kohleausstieg betroffenen Kommunen zu helfen, will die Bundesregierung die fünf Standorte von Steinkohlekraftwerken in Duisburg, Gelsenkirchen, Hamm, Herne und im Kreis Unna bis 2038 mit maximal 662 Mio. Euro unterstützen. Für die Umsetzung setzte die NRW Landesregierung einen Strategischen Beirat ein. □

## Termine

Die Bewerbungsfrist für den **7. FIABCI Prix d'Excellence Germany**, der von **FIABCI Deutschland** und dem **BFW** ausgelobt wird, wird bis zum 30. Juni 2020 verlängert. Gesucht werden Projektentwicklungen aus den Bereichen Wohnen und Gewerbe als Neubau oder im Bestand. Zudem sind ein „Sonderpreis für bezahlbares Bauen“, ein Innovationspreis und ein Sonderpreis „Langer Atem“ ausgelobt.

Die diesjährige Bewerbungsfrist zum Wettbewerb „**Hotelimmobilie des Jahres 2020**“ läuft bis zum 31. Juli. Die Preisverleihung findet auf dem **hotelforum** am 7. Oktober erstmals als virtuelle Fachkonferenz statt. <https://hotelforum.org/auszeichnungen/hotelimmobilie-des-jahres>

Der vom **Fraunhofer-Institut** für Materialfluss und Logistik IML und dem Digital Hub Logistics gemeinsam veranstaltete »**Zukunftskongress Logistik – 38. Dortmunder Gespräche**« wird am 15. und 16. September 2020 erstmals in digitaler Form stattfinden. Im Fokus steht die Transformation der Wirtschaft in eine digitale Plattformökonomie, KI und ihr rechtlicher Rahmen, Machine Learning und autonomes Fahren in der Logistik. [www.zukunftskongress-logistik.de](http://www.zukunftskongress-logistik.de) ►



Die **EXPO REAL** wird in diesem Jahr unter dem Titel „**EXPO REAL Hybrid Summit – hybride Konferenz für Immobilien und Investitionen**“ am 14. und 15. Oktober 2020 im ICM – Internationales Congress Center München stattfinden. Zuletzt hatte nach zahlreichen anderen Messeteilnehmern auch die **Metropole Ruhr** ihre Teilnahme für die klassische Messe abgesagt. □

**Dortmund:** Die **RGM Facility Management GmbH** wurde mit dem technischen Gebäudemanagement für die Hotelkette **B&B HOTELS** in den Regionen Mitte, West und Südost beauftragt.

**Düsseldorf:** Die **Trei Real Estate GmbH** hat ihr 17. Fachmarktzentrum unter der Marke Vendo Park in der polnischen Stadt Plock eröffnet. Ankermieter sind **Lidl**, **KiK** und **Tedi**. Die Gesamtinvestitionskosten belaufen sich auf 6,7 Mio. Euro.

**Essen:** In der Kettwiger Straße 47 hat der örtliche Makler **Eugen Lehmkuhler GmbH** eine zuvor von **Telekom** genutzte ca. 270 qm große Verkaufsfläche an die **WMF Group GmbH** vermittelt. Vermieter ist **Art-Invest Real Estate**.

**Essen:** **CUBION Immobilien** vermittelte 375 qm Bürofläche Rüttenscheider Straße 199 an die **Prima Pflege Netzwerk GmbH**. Vermieter ist ein deutsches Family Office.

**Essen:** Die **Conpair AG** hat 460 qm Bürofläche im „Rüttenscheider Tor“ Alfredstraße 220 angemietet. **CUBION Immobilien** ist für den Eigentümer, eine deutsche Immobilienfondsgesellschaft, beratend tätig.

**Gelsenkirchen:** Auf dem Gelände der ehemaligen **Zeche Westerholt** zwischen Gelsenkirchen und Herten wurden auf 40 qm Parkplatzfläche befahrbare Solarmodule von **Solmove GmbH** installiert. Der Strom aus der Solarstraße versorgt dort ein Bürogebäude sowie eine Ladestation für E-Bikes.

**Hamm:** **Hines** hat die Baugenehmigung für die Eigenentwicklung DistributionPark in Uentrop erhalten. Die geplanten zwei Baukörper mit zusammen rd. 71.000 qm Lager - sowie Büro- und Sozialflächen sollen nach Plänen von **Krüger Consult** ein DGNB-Zertifikat erhalten.

**Herne:** Das **Land NRW** fördert im Rahmen des Projekts "Mobilität im Ruhrgebiet" die Erstellung eines Mobilitätskonzeptes für den innerstädtischen Güter- und Lieferverkehr mit 125.000 Euro. Bis Mitte 2021 sollen Standorte für sogenannte City-Hubs identifiziert werden, in denen Lieferungen vom Lkw auf Lastenfahräder oder Elektrofahrzeuge umgepackt werden. □

## Firmen und Personen

Allbau (11), Almo-Gerüstbau (11), AOK Rheinland (9), Architektenkammer NW (12), Arthotel ANA (12), Art-Invest Real estate (14), Aurelis Real Estate (3,8), Avison Young (7), AWO (11), B&B Hotels (14), Bank im Bistum Essen (9), Barmer (9), Barton Group (8), Basic Value (11), beta Eigenheim (10), BFW (13), Böcker Wohnimmobilien (7), bonafide (6,7), bulwiengesa (8), BVFI (5), Catella Real estate (9), CG Gruppe (3), Clifford Chance (11), Conpair (14), Consus Real Estate (3), Cubion (11,14), db deutsche bauzeitung (12), Demire (7), Deutsche Immobilienmesse (5,6), Development Partner (7), die developer (8), DIOK Real Estate (8,9), DKM Darlehenskasse Münster (9), dm (11), Eastdil Secured (11), EBZ (4), ECE (9), Edeka (11,13), ES Enviro Sustain (7), EY (11), Fahrländer Partner (4), FIABCI Deutschland (13), Fraunhofer Institut (13), Galeria Karstadt Kaufhof (9), Gebag (8), Gegenbauer Holding (12), Görg Rechtsanwälte (7), Gorgeous Smiling Group (12), GSK (11), Hamborner Reit (9), Hamburg Team (7), Hines (14), Hogan Lovells (7), HSE Immobilien (11), INP Gruppe (6), Instone Real estate (12), Interboden (7), ista (9), IVD (3), Karstadt Sports (9), Kaufland (13), Kettler Verlag (12), KiK (14), Krüger Consult (14), Lidl (14), LogProject (7), Metro (13), Metropole Ruhr (14), Nai apollo (11), Norton Rose Fullbright (7), Nuveen Real estate (11), oekom Verlag (12), Orange recon (11), PLB Provinzial-Leben-Baubetreuung (7), Prima Pflege Netzwerk (14), RAG Montan Immobilien (5), RAG Stiftung (13), Redex (9), RGM Facility Management (14), RGM Holding (12), Rhein-Ruhr-Zinshaus (3), Rock Capital Group (4), Ruhr Real (9,11), RVR (4), Savills (7,13), SCP Group (13), Solmove (14), Stölting Sales & Service (11), Strabag (11), SVLFG (7), Swiss Life (13), Talke Gruppe (7), Tedi (14), Telekom (14), Trei Real Estate (14), UBM Development (4), Union Investment (7), Vivawest (4,11), Vonovia (4), Wagensonner Rechtsanwälte (4), Watson Farley & Williams (7), WealthCap (4), WMF (14), x+bricks (13).

Brauksiepe, Dr., Ralf (4); Brost, Anneliese (11); Drews, Markus (9); Embacher, Felix (1); Engelhardt, Jürgen (5); Foster, Norman (8); Fuhrhop, Daniel (12); Goldenbeld, Claudia (4); Grafe, Christoph (11,12); Gröner, Christoph (3); Haack, André (8); Harteis, Werner (4); Kuczera, Stefan (4); Lander, Fabian (1); Lehmkuhler, Eugen (14); Leuttner, Gero (12); Müller, Dirk (1); Quester, Armin (8); Rieniets, Tim (11,12); Salewski, Dirk (10,11); Schepers, Stefan (6,7,8); Schoppmann, Stefan (13); Schulten, Andreas (8); Serhat, Haluk (4); Tönnies, Martin (4); Üblacker, Dr., Jan (4); Vogt, Bernd (4).