

Sehr geehrte Damen und Herren,

was eine Einheit sein soll, muss der Art nach verschieden sein (Aristoteles)

Wer heute auf die Europäische Union blickt, kann sich über vieles ärgern, über Rechthaberei und Neid wie unter Geschwistern (was der kriegt, will ich auch, gefolgt von Gekreis), über Dilettantismus, über große Worte mit wenig dahinter (sog. Agrarreform), über aufgeblähte Verwaltungen und Pöstchenschieberei. Klingt das nicht vertraut wie im Ruhrgebiet? Kein Wunder, denn hier fing ja alles an, hier wurde die Montanunion geschmiedet, die „Europäische Gemeinschaft für Kohle und Stahl“ (EGKS), die Organisation, aus der die Europäische Wirtschaftsgemeinschaft EWG und schließlich die heutige EU hervorgingen. Der Originalvertrag der EGKS aus dem Nationalarchiv Luxemburg ist eines der rd. 1.000 Exponate von 200 Leihgebern in der Ausstellung „**100 Jahre Ruhrgebiet. Die andere Metropole**“. Gezeigt wird sie im **Ruhrmuseum auf Zollverein noch bis 9. Mai 2021**. Wieso „100 Jahre“? Damals 1920 wurde der „Siedlungsverband Ruhrkohlebezirk“ gegründet, zur gleichen Zeit und aus denselben Beweggründen wie in Berlin die Bildung von Großberlin. Damit sollte hier wie dort der Wildwuchs von Gewerbe und Großindustrie eingedämmt und die Verteilung von Wohngebieten auf überörtlicher Ebene reguliert werden. Im Ruhrgebiet übernahm der SVR die Aufstellung von Bebauungsplänen, die Sicherung von Frei- und Grünflächen, die Verkehrswegeplanung usw. unter einheitlichen Regeln. „**Der SVR war somit die erste deutsche Raumplanungsbehörde**“, heißt es beim RVR, der heutigen Nachfolgeorganisation. An der Ruhr wie für Großberlin waren weitsichtige Stadtplaner am Werk, hier **Robert Schmidt**, dessen Vorschläge für einen regionalen Bau- und Wegeplan bereits auf das Jahr 1907 zurückgehen. Er wurde erster Direktor des SVR. Die heutige polyzentrische Struktur des Ruhrgebiets, die unter den Bedingungen des 21. Jahrhunderts eher einen Vorteil als ein Hemmnis darstellt, geht auf diese Pläne zurück. Aber wen interessiert das außerhalb der Metropole Ruhr? Alle reden mal wieder nur von Berlin, typisch!

„Die andere Metropole“ im Titel der Ausstellung weist darauf hin, dass das Ruhrgebiet nicht so leicht zu

fassen ist, zu unübersichtlich, zu viele Akteure, zu viele Gegensätze auf zu engem Raum. Investoren aber lieben einfache Gegebenheiten, die man versteht. Deshalb laufen sie gerne dahin, wo alle anderen auch schon sind. Erst allmählich bei sich marginalisierenden Renditen in den gerühmten Big 5 oder 7, egal, und mit wachsender Professionalität gewinnt die Region – nicht nur als Garant für höhere Renditen wegen höherer Risiken. Denn auch der Allgemeinplatz, dass das Ruhrgebiet ein Armenhaus sei, stimmt so nicht mehr. Aber genug, sonst rede ich schon wieder von Berlin. Lesen Sie, was **bulwiengesa** über das Geschäft mit Projektentwicklungen im Ruhrgebiet herausgefunden hat oder über die Flächenumsätze auf dem Bürosektor in dieser Ausgabe. Ein anderes Thema, das Robert Schmidt wahrlich noch nicht auf dem Schirm hatte, ist die Versorgung einer alternden Bevölkerung mit adäquatem Wohnraum. Daran hapert es in den Ruhrstädten erheblich auch deshalb, weil über Jahrzehnte angesichts schrumpfender Bevölkerungszahlen kaum neue Wohnungen gebaut wurden. Das ändert sich gerade. Dabei haben die Akteure von **Vonovia** bis **Vivawest**, **Instone** oder **Dornieden**, auch die Nachhaltigkeitsziele im Blick. **Thomas Portmann** von **Arcadis** und **DAVE-Partner** riet kürzlich, der Immobiliensektor solle sich proaktiv auf die ambitionierten Klimaschutzziele der Bundesregierung einstellen, denn 2021 werde es ernst mit der nationalen Umsetzung von EU-Richtlinien zur Nachhaltigkeit, der Immobiliensektor sei nicht ausgenommen. Weiter denkt **Thomas Jorberg**, Chef der **GLS-Bank** in Bochum. Sie unterstützte eine Studie des Wuppertal Instituts (gäbe es das ohne die damaligen Ziele der IBA Emscherpark?) im Auftrag von Fridays for Future Deutschland zu der Frage, ob Deutschland das 1,5-Grad-Ziel des Pariser Klimaabkommens noch erreichen könne. Die Antwort lautet ja, aber – nur wenn z.B. die derzeitige Sanierungsrate von Gebäuden von 1% p.a. auf 4 % gesteigert, 30% des LKW-Verkehrs auf die Schiene verlagert, der Autoverkehr halbiert und der ÖPNV verdoppelt würde. Wenn Letzteres gelingen könnte, welch sonnige Aussichten für das Ruhrgebiet!

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



Editorial	1
Büromärkte im dritten Corona-Quartal	3
Erdgeschosszonen – Risiko und Chance für Quartiere	8
Nischenprodukt für konservatives Geld	10
Weitere Nachrichten	14
Impressum	15
Firmen und Personen	15

Interview

mit Andreas Schulten, bulwiengesa

Geht Projektentwicklung in der Metropole Ruhr?

6

Projekt des Monats

MercatorOne in Duisburg

12

Bilanz

Goldbeck Service GmbH

14

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

tagesaktuell. kostenlos. informativ.

www.rohmert-medien.de



Personalien

Rasmus C. Beck, bisher Geschäftsführer der **Business Metropole Ruhr BMR**, wird ab Frühjahr 2021 als Geschäftsführer die Gesellschaft für Wirtschaftsförderung **GfW** der Stadt Duisburg neu aufstellen.

Uwe Eichner, langjähriger Vorstandsvorsitzender der **GAG** in Köln, ist vom Aufsichtsrat der **Vivawest** zum neuen Vorsitzenden der Geschäftsführung ab 2021 bestellt worden. Er folgt auf **Claudia Goldenbeld**, seit 2018 Sprecherin der Geschäftsführung, die das Unternehmen auf eigenen Wunsch zum 30. November 2020 verlässt. Vor seiner Tätigkeit in Köln war Eichner Geschäftsführer von zwei Vorgängergesellschaften von Vivawest.

Büromärkte im dritten Corona-Quartal

Verfestigen sich rückläufige Tendenzen oder werden Entscheidungen nur aufgeschoben? Gibt es gegenläufige Beobachtungen?

Wie hältst du's mit deinen Büroflächen? Das fragte **RUECKERCONSULT** im September und erhielt in einer noch ziemlich diffusen Situation auch diffuse Antworten. Demnach haben zwei Drittel nicht vor, ihre Büroflächen zu reduzieren, weil weniger Präsenzarbeit anfalle, und etwa ein Drittel hat (noch?) keine Vorsorgemaßnahmen in der Büroeinrichtung vorgenommen. Nach dem Motto: Warten wir mal lieber ab, ob sich die Lage nicht wieder beruhigt, ehe wir uns in nicht eingeplante Investitionen / Objektsuchen / Mietvertragsänderungen und ähnliche Unannehmlichkeiten stürzen. Büros werden jedenfalls nicht überflüssig, vielleicht aber langfristig anders aufgeteilt, weil die zu erledigenden Aufgaben sich ändern, nachdem viele das sog. Home Office mal ausprobiert haben. Zutreffender übrigens sollte man von „Mobile Office“ sprechen, wenn das flexible Arbeiten mal im Büro, mal zu Hause, mal auf der Parkbank gemeint ist. „Home Office“ dagegen wäre arbeitsrechtlich mit der Zurverfügungstellung eines korrekt ausgestatteten Arbeitsplatzes zu Hause einschließlich Arbeitszeitkontrolle verbunden. Aber davon ist ja wohl in den meisten Fällen nicht die Rede, denn damit würde sich nur die Allokation einer Büro-Teilfläche ändern. Das Zukunftsbild wird dagegen besonders von Investoren und Bürogestaltern hoffnungsfroh gezeichnet: „Büros bleiben auch in

MEHR ALS NUR KÄUFER



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

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





Personalien

Max Aengevelt wurde Mitgesellschafter des Düsseldorfer Maklerhauses **Aengevelt** gemeinsam mit seinem Vater **Lutz Aengevelt**, seiner Schwester **Chiara Aengevelt**, **Wulf Aengevelt** und dessen Sohn **Mark Aengevelt**. Nach immobilienwirtschaftlicher Ausbildung trat Max Aengevelt 2012 in das Familienunternehmen ein, ab 2018 baute er das internationale Geschäft aus.

Anke Hermanns, Finanzexpertin und Tochter des Gründers **Norbert Hermanns**, ist zum 1. Oktober aus der Geschäftsleitung in den Vorstand der **Landmarken AG** aufgerückt. Sie ergänzt die bisherige Doppelspitze aus **Norbert Hermanns** und **Jens Kreiterling**. Zuvor war sie bei der **Royal Bank of Scotland** in London tätig. **Jochen Hermanns** tritt in die Geschäftsleitung ein.

Die Hauptversammlung der **HAMBORNER REIT AG** wählte **Maria Teresa Dreo**, Vorstandsdirektorin der **ARWAG Holding AG**, Wien, als neues Mitglied in den Aufsichtsrat in der Nachfolge für **Bärbel Schomberg**. Die Nachfolge im Aufsichtsratsvorsitz tritt der bisherige stellvertretende Vorsitzende **Andreas Mattner** an, sein Stellvertreter ist **Claus-Matthias Böge**.

Bochum

CUBION Immobilien vermittelt den Verkauf einer Immobilie im Technologiequartier mit rd. 1.000 qm von einem Dortmunder Privatunternehmen an ein Family Office aus der Region.

Castrop-Rauxel

Das Bauunternehmen **Max Bögl** hat die für **GLP** geplante 24.000 qm große Logistikhalle „Dortmund-West“ Deininghauser Weg 81 fertiggestellt. Sie ist vorvermietet an **Recht Logistik** aus Brühl. Vermittelnd war **Immolux** tätig.

der modernen Arbeitswelt unersetzlich. Sie sind Garant für persönlichen Austausch, für Kreativität und Produktivität am Arbeitsplatz. In Zukunft wird das Home Office eine Rolle spielen, aber nach Corona deutlich an Bedeutung verlieren“, kommentierte **Mathias Gross**, **Polis Immobilien AG**, in der Web-Konferenz zum Befragungsergebnis. Aktuell sei der Markt von verlangsamten Entscheidungsprozessen, Absagen und Verschiebungen geprägt und einer Vorliebe für kürzere Festmietverträge, meinte **Ken Kuhnke**, **HIH Real Estate**. Das eröffne andererseits für Investoren die Möglichkeit, sich abzeichnende Mietsteigerungsphasen zu antizipieren. Am Fachkräftemangel werde die Büroflächen Diskussion nichts ändern.

Nach Erhebungen von **BNPPRE** gehören Essen und Dortmund zu den Städten mit den geringsten Rückgängen bei den Flächenumsätzen, Duisburg spürt nach den Zahlen der **GfW** noch keine nennenswerten Einbußen und in Düsseldorf schnuppern Investoren Morgenluft.

Essen

Die Bilanz nach neun Monaten dieses ungewöhnlichen Jahres bestätigt die Tendenz, dass Entscheidungen offenbar zurückgestellt oder aufgeschoben werden. Im kleinteiligen Segment der Flächen unter 2.000 qm lief das Geschäft aber durchaus lebhaft und lag in Summe sogar über dem Durchschnitt der Vorjahre, wie **BNPPRE** mitteilt. Dagegen fehlten weitere Abschlüsse über 10.000 qm nach dem Eigennutzerdeal des **TÜV Nord**. Dieser Abschluss führte auch dazu, dass auf Nachfragerseite die „sonstigen Dienstleistungen“ mit 26% an erster Stelle standen. Die öffentliche Hand und Co-Working trugen jeweils 8,5% zum Ergebnis bei. Im Gesamtvolumen addierten sich die Flächenumsätze aus drei Quartalen auf 66.000 qm, um knapp 24% niedriger als im langjährigen Durchschnitt. Diese geringere Nachfrage habe aber den Rückgang der Leerstände nicht gestoppt. Die Angebotsreserve schrumpfte im Vorjahresvergleich um weitere 6% auf nur noch 100.000 qm bzw. eine Quote von 3,2%. Davon weist etwa ein Viertel die besonders nachgefragte moderne Ausstattungsqualität auf. Entsprechend stieg die Spitzenmiete seit Jahresbeginn um 2,5% auf 16,40 Euro/qm, während die Durchschnittsmiete leicht nachgegeben habe auf 11,70 Euro/qm. Von den 53.000 qm Flächen im Bau seien nur noch 8.000 qm verfügbar. Allerdings sei das Volumen an Büroprojekten um 7 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen, was ein anhaltendes Vertrauen in den Essener Büromarkt belege, so **Amedeo Augenbroe**, Niederlassungsleiter **BNPPRE** in Essen.

Dortmund

Stärker noch als in Essen wirkt sich in Dortmund das Ausbleiben großer Abschlüsse aus, wenn schon die 4.600 qm, die **Swisslog** anmietete, den bisher größten Vertrag darstellt gefolgt von **Schenker DB** mit 3.500 qm und den 2.900 qm einer Anwaltskanzlei am Phoenix See. Der Gesamtumsatz blieb mit 43.000 qm in den ersten drei Quartalen um 27% unter dem Vorjahresergebnis. Interessanterweise lag auf Nachfragerseite der Anteil der sonstigen Dienstleistungen mit 21% sogar leicht über dem langjährigen Durchschnitt. Anders als in Essen sind in Dortmund die Leerstände um rd. 10% auf 88.000 qm angewachsen, die Quote von jetzt 2,9% liege aber immer noch deutlich unterhalb der üblichen Fluktuationsreserve. Nur 15% des Leerstands betreffen Flächen mit moderner Ausstattungsqualität. Von den rd. 35.000 qm Flächen im Bau seien noch 12.000 qm verfügbar. „Wie auch in den meisten übrigen deutschen Bürostandorten hat die Corona-Pandemie aktuell zwar Auswirkungen auf die Nachfrage, nicht aber auf die Mietpreisniveaus. Verantwortlich hierfür ist das weiterhin sehr geringe Angebot. Demzufolge liegt die Spitzenmiete unverändert bei 15,60 Euro/qm und auch die Durchschnittsmiete



Castrop-Rauxel

Die insgesamt 3,1 ha große Bebauungsfläche im Bereich der ehemaligen Zeche Erin Schacht 5 wird von der **RAG Montan Immobilien** zu einem neuen und modernen Wohngebiet entwickelt. Mit den Bauvorbereitungen für den B-Plan „Am Wetterschacht“ wurde begonnen. Die Stadt Castrop-Rauxel hat bereits 5.200 qm erworben für eine Feuerwehr sowie eine Kita. Auf 20.000 qm sollen ca. 100 WE entstehen.

Euziel International hat die neu gebaute 27.800 qm große Logistikimmobilie von **Prologis** im Gewerbegebiet "Zum Schleusenpark" in Meckinghoven gemietet. Prologis hatte im Herbst 2019 das rd. 5 ha große Grundstück auf dem Areal der ehemaligen Ruhr Zink erworben und die Halle spekulativ errichtet.

bewegt sich mit 11,70 Euro/qm auf einem vergleichbaren Niveau wie in den Vorquartalen“, berichtet **Amadeo Augenbroe**.

Duisburg

Aus Duisburg berichtet BNPPRE nicht und die Wirtschaftsförderung GfW erstellt keine Quartalsberichte, deshalb liegen bisher nur Daten aus dem ersten Halbjahr 2020 vor. Demnach summierten sich die Abschlüsse auf 35.400 qm, was etwa der Hälfte des guten Ganzjahresergebnisses von 2019 entspricht. Darin enthalten sind als größte Abschlüsse die rd. 6.500 qm der **AOK Rheinland** im „Kontorhaus“ am Innenhafen und die 3.500 qm, die **Careforce Sanvartis** im Neubau „MercatorOne“ anmietete (vgl. Beitrag „Projekt des Monats“ in dieser Ausgabe). Auch für das zweite Halbjahr erwartet **Andree Haak**, Wirtschaftsdezernent und Mitgeschäftsführer der GfW, ein ordentliches Ergebnis, basierend auf den 10.260 qm, die **Consors Finanz** inzwischen am Hauptbahnhof anmietete. Das Neubauprojekt „DCO“ von **Aurelis** ist damit komplett vergeben. Zum Halbjahr ist nach Erhebungen der GfW der Leerstand von 48.500 auf 51.000 qm gestiegen entsprechend einer – allerdings traditionell niedrigen - Quote von 2,2%. Die Neubautätigkeit wird auf 12.000 qm geschätzt nach 11.000 qm im Vorjahr. Duisburg ist üblicherweise kein Standort für opportunistische Projektentwicklungen. Nach dem Erfolg von MercatorOne könnte sich das ändern. In der aktuellen Nachfrage spürt das Maklerhaus **Quester** ein Nachdenken über geringere Flächenansprüche, wenn ggf. nicht alle immer zur gleichen Zeit am Platz sein müssten. ▶

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 vorgenzutzter 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.



Düsseldorf

Nach den ersten drei Quartalen des Jahres zeigt sich, dass die Einbußen im Büroflächenumsatz aus dem zweiten Quartal nicht aufgeholt werden konnten. Wie üblich differieren die Umsatzzahlen je nach Analyst von 233.500 qm bei **CBRE** über 225.000 qm bei **BNPPRE**, 201.000 qm bei **Colliers** bis zu 195.700 qm bei **Anteon**, was dort als Rückgang um 44% interpretiert wird, Colliers und CBRE errechnen ein Minus von 42%. Vor allem weniger Großabschlüsse über 5.000 qm ließen die Umsätze zurückgehen, wird übereinstimmend berichtet, die Ausnahme die Anmietung von 29.800 qm für die Oberfinanzdirektion. Die Leerstände hätten seit Jahresbeginn um 9% zugenommen entsprechend einer Quote von jetzt 5,6%, berichtet **BNPPRE**. Bei **Colliers** blieb die Quote auf einem niedrigen Niveau von 5,4%. „Sie liegt damit in etwa auf dem gleichen, historisch niedrigen Niveau wie vor dem Ende des New Economy Hypes im Jahr 2000. Die weiteren Auswirkungen hängen von der Entwicklung der nächsten Monate ab und werden somit erst im kommenden Jahr zu bewerten sein“, kommentiert **Cem Ergüney**, Colliers International Düsseldorf.

Auch von den 224.000 qm Flächen im Bau sei lt. **BNPPRE** noch gut ein Viertel verfügbar. **Colliers** berichtet von rd. 124.000 qm, die 2021 auf den Markt kämen, jedoch seien hiervon bereits etwa 82% vermietet. **Anteon** erwartet im kommenden Jahr 12 Projekte mit insgesamt 157.000 qm mit einer Vorvermietungsquote von 72%. Auf längere Sicht ist **Heiko Piekarski**, geschäftsführender Gesellschafter von **Anteon**, jedoch skeptisch: „Zwar hält der Markt aktuell zahlreiche interessante Projektentwicklungen, insbesondere im Bereich des Kennedydamms vor, ob und wann diese allerdings realisiert werden, hängt sicherlich von den initialen Großvermietungen in diesen Projekten ab. Spekulative Neubauten ohne jegliche Vorvermietung sind, abgesehen vom „The Oval“ im Kennedydamm, derzeit nicht zu beobachten“.

Der Düsseldorfer Investmentmarkt zeigt lt. **BNPPRE** entgegen dem Trend keine Einbußen, im Gegenteil. In den ersten drei Quartalen 2020 wurden rund 2,5 Mrd. Euro investiert, knapp 27% mehr als im Vorjahreszeitraum und sogar 45% über dem Zehnjahresdurchschnitt. **CBRE** adierte sogar 2,69 Mrd. Euro auch aus Anteilen an städteübergreifende Portfolioteils. **Colliers** beziffert das Investmentvolumen auf 2,35 Mrd. Euro, davon entfielen rd. 86% (knapp 1,73 Mrd. Euro) auf Büroimmobilien. „Der Düsseldorfer Investmentmarkt hat sich seit Beginn der Coronapandemie sehr robust entwickelt“, kommentiert **Ignaz Trombello** MRICS, Head of Capital Markets Düsseldorf bei **Colliers International**. Auf Grund zahlreicher Neugeschäfte rechnet er bis Jahresende mit einem Volumen 10 bis 20% über dem Zehnjahresdurchschnitt. □

Geht Projektentwicklung in der Metropole Ruhr?

Eine Studie von bulwiengesa ergab für 2020 ca. 1.800 Projekte mit zusammen 11,1 Mio. qm Fläche im Ruhrgebiet. Ohne Logistik entspricht das Projektvolumen mit 7.6 Mio. qm etwa dem in Hamburg und liegt nur knapp hinter München. Über die Studie und ihre Ergebnisse ein Gespräch mit Andreas Schulten, Generalbevollmächtigter von bulwiengesa.

Frage: Mit diesem ersten Überblick über Volumen und Art von Projektentwicklungen in den Städten der Metropole Ruhr hat bulwiengesa Kärnerarbeit geleistet. Was hat Sie zu der Studie veranlasst?

Andreas Schulten: Viele Investoren finden in den engen Märkten der sieben großen A-Städte keine ausreichend guten Angebote mehr und suchen Alternativen. Kundenfragen uns nach Objekt- und Standortqualitäten auch in kleineren B- und C-Städten, nicht nur zu Kaufoptionen, sondern auch für Projektentwicklungen etwa im Wohnungssektor. Uns liegt daran, B-Lagen und kleinere Märkte transparenter zu machen, um sie dem Markt zu öffnen. Inzwischen ist beispielsweise für die Büroimmobilienmärkte in den vier größten Ruhrstädten die Datenqualität der A-Städte erreicht worden und damit auch die erforderliche Markttransparenz.

Frage: Was ist der Auslöser für das stärkere Interesse an Nebenlagen?

Andreas Schulten: Hohe Kosten bei Grundstücken und Bauleistungen bei relativ niedrig bleibenden Erträgen –beides erschwert oftmals eine tragfähige Projektkalkulation in vielen Ruhrgebietslagen. Aber die moderate Ausgangsbasis bei Preisen und Mieten ist zugleich der große Vorteil des Ruhrgebiets gegenüber den A-Städten. Es ist zwar unwahrscheinlich, dass es für das Ruhrgebiet eine komplette ‚Berlin Story‘ gibt. Aber die Messlatte Berlin ist dennoch nicht weithergeholt. Auch dort erinnert man sich noch an überwundene Arbeitslosenquoten von rund 18%.

Frage: Wie fällt Ihre Diagnose insgesamt aus?

Andreas Schulten: Wir haben uns bewusst auf die Daten aus dem laufenden Jahr 2020 beschränkt, um die aktuelle Lage zu beschreiben. Demnach beläuft sich das Volumen der Wohnprojekte auf 3,4 Mio. qm und liegt damit im Mittel der sieben größten deutschen Städte. Für Büronutzungen sind es 2,2 Mio. qm, etwas weniger als in München, aber deutlich mehr als in Frankfurt oder Düsseldorf. Der Anteil für Logistik und Industrie spielt im Ruhrgebiet eine besondere Rolle und liegt mit 3,5 Mio. qm im Gesamtvolumen etwa gleichauf mit



Dortmund

70.000 qm Nettogesamtfläche des ehemaligen Bergwerks Gneisenau der **RAG** im Stadtteil Derne sind vermarktet, nachdem das letzte Grundstück mit 4.450 qm im Gewerbegebiet Gneisenau-Süd an einen Dortmunder Elektronikgroßhandel veräußert wurde. Die 1996 von Stadt und RAG Montan Immobilien (damals: Montan Grundstücksgesellschaft mbH – MGG) zur Erschließung dieser Teilfläche gegründete Projektgesellschaft wird nun abgewickelt.

Amprion zieht vom Rheinlanddamm in den Technologiepark Phoenix-West. Auf einem 8.400 qm großen Grundstück nahe dem Hauptsitz an der Robert-Schuman-Straße 7 soll nach Entwurf von **SSP Architekten** für rd. 57 Mio. Euro ein viergeschossiges Gebäude mit 15.581 qm Bürofläche und 7.770 qm Tiefgarage entstehen. **Ten Brinke** soll den Bau bis Ende 2022 abgeschlossen haben.

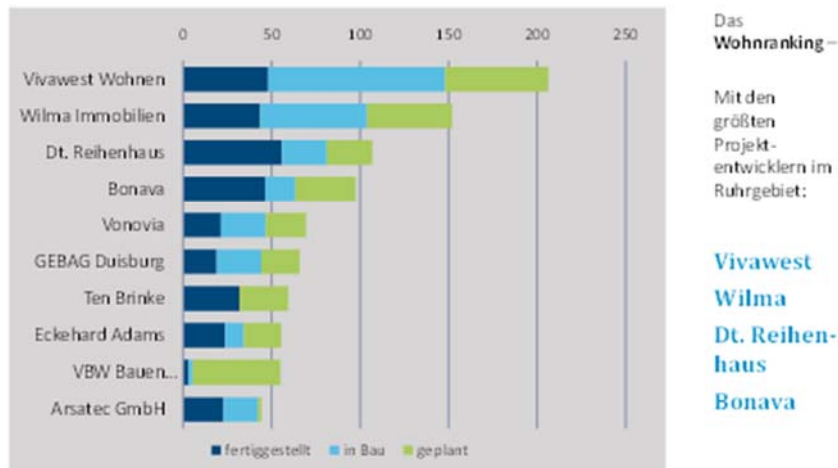
Vonovia ergänzt den Bestand von 411 Wohnungen in Wambel um ein neues Mehrfamilienhaus Am Rabensmorgen, Gesamtmietfläche rd. 1.450 qm plus Pkw-Stellplätze. Das Bauunternehmen **Max Bögl** errichtet das Objekt für knapp 3,7 Mio. Euro Baukosten bezugsfertig ab 1. Dezember 2021.

Arvato Supply Chain Solutions erweitert die Logistikzentren in Dortmund und Dorsten/Marl. Die neuen Lagerflächen werden vor allem für Bestandskunden aus der Fashion-Branche benötigt. Neben der Flächenerweiterung wird daher auch in neue Automatisierungstechnik investiert.

Im Bürohaus Stockholmer Allee 18 haben die **Envision Energy CoE GmbH** 425 qm sowie die **MP Projektagentur GmbH** 345 qm über Vermittlung von **RUHR REAL GmbH** angemietet. Das Objekt ist damit vollvermietet.

Top Ten Wohnprojektentwickler an der Ruhr: Projektfläche in Tsd. qm im Ruhrgebiet 2020 nach Status

bulwiengesa



Quelle: bulwiengesa Projektbestand über das Ruhrgebiet 2020
Projektentwicklerstudie Ruhr 2020
© 2020 bulwiengesa AG – FÜRST-6598

dem Wohnsektor. Hotels und Einzelhandel fallen naturgemäß mit geringeren Größenordnungen kaum ins Gewicht.

Frage: Beziehen sich diese Daten alle auf Neubauvorhaben?

Andreas Schulten: Nein, gar nicht. Projekte, die sich mit dem vorhandenen Bestand befassen, scheinen im Ruhrgebiet besondere Bedeutung zu haben. Wir konnten 123 Sanierungsprojekte erfassen und 90 Umnutzungen. Zusammen machen sie nur etwa 1,5 Mio. qm aus, weil die Einzelprojekte meist geringere Flächen aufweisen. Sanierungen betreffen zu ca. 40% Büroflächen, bei Umnutzungen macht die Umwandlung zu Wohnungen mit knapp 30% den größten Anteil aus.

In den weitgehend fertig gebauten Städten werden Projektentwicklungen generell immer komplexer, ob im Bestand oder mit Neubauten. Das Umfeld mit einzubeziehen und dort für Qualität zu sorgen, kann sich als essentiell für die Vermietung z.B. von Büros erweisen. Da bestehen gelegentlich noch Defizite.

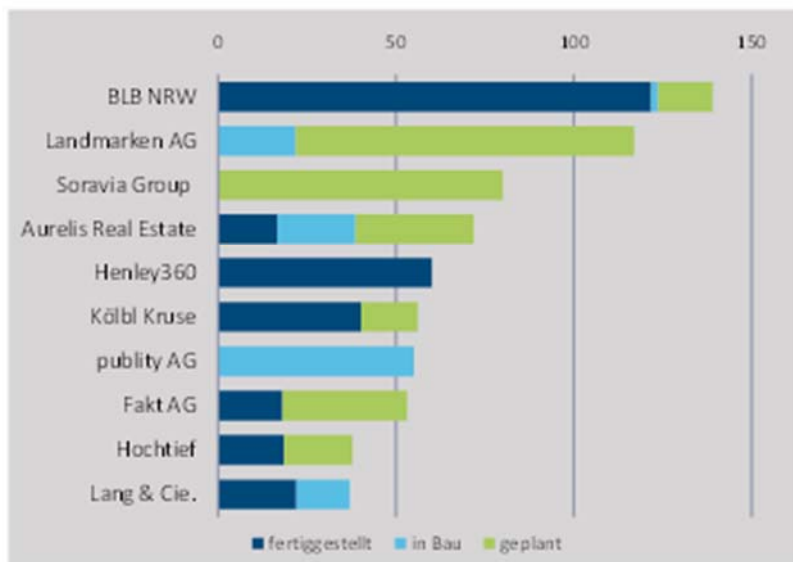
Frage: Sollte mehr gebaut werden?

Andreas Schulten: Die Leerstandsdaten im Ruhrgebiet sind in den letzten Jahren zwar gesunken, aber nicht dramatisch. Typischerweise wird nur eine Minderheit der Projekte spekulativgebaut in der Hoffnung auf eine gute Vermietung und spätere Käufer. Das wirkt einer möglichen Sorge vor Überhitzung oder potenziellem Leerstand entgegen. Dazu passt, dass 73% der Projekte als sogenannte Investor-Development durchgeführt werden – also als Entwicklungen für den eigenen Bedarf und nicht wie klassischerweise zum Verkaufszweck. In A-Städten überwiegt dagegen mit 53% das Trading-Development.

Frage: Werden all' die Pläne, die jetzt auf dem Tisch liegen, unter den aktuellen Bedingungen auch realisiert werden? ▶



Top Ten Büroprojektentwickler an der Ruhr: Projektfläche in Tsd. qm im Ruhrgebiet 2020 nach Status



Das Büroranking –

Mit den größten Projektentwicklern im Ruhrgebiet:

BLB NRW
Landmarken
Soravia
Aurelis

Quelle: bulwiengesa, Projektentwickler über Stadt der Ruhr 2020
Projektentwicklerentscheidungen Ruhr 2020

17
© 2020 bulwiengesa AG – P2020-0598

Andreas Schulten: Vermutlich nicht, aber auch in den A-Städten stehen etwa 20% der Projekte auf dem Prüfstand. Erfahrungsgemäß erweisen sich Projekte mittlerer Größe wie meist in den Ruhrstädten als tragfähiger und – wie man heute sagt – resilienter. Auch in der Vermietungsleistung werden wir wohl rückläufige Entwicklungen etwa auf das Niveau der Jahre 2015-16 sehen.

Frage: Wie sind Ihre Erfahrungen mit der Niederlassung von bulwiengesa in Essen?

Andreas Schulten: Das Team leistet sehr gute Arbeit und hat sich gut eingelebt. Es ist interessant in einer Region zu leben, die sich was einfallen lassen muss und auch einfallen lässt. □

Erdgeschosszonen – Risiko und Chance für Quartiere

Eine neue Studie zur Problematik der Erdgeschosse, die **bulwiengesa** gemeinsam mit der **Bundesstiftung Baukultur** und den Projektentwicklern **ehret + klein**, **HamburgTeam** und **Interboden** erarbeitet hat, zeigt Lösungsansätze auf.

Nach Auffassung von **Carsten Boll**, Geschäftsführer des auf Wohnquartiere spezialisierten Entwicklers Interboden, sind

Erdgeschosse „das Salz in der Suppe für ein Quartier“. Erdgeschossflächen seien mehr denn je wesentlich für das soziale Quartiersgefüge. „Hierbei wird die soziale die wirtschaftliche Rendite teils schlagen müssen.“ Damit spricht er die Kernproblematik an, die mit Erdgeschosszonen nicht erst seit Corona und nicht nur in Neubauquartieren verbunden sind. Dahinter stehen die Fokussierung auf den Einzelhandel im innerstädtischen Städtebau seit den 1980er Jahren, der schleichende Niedergang des stationären Einzelhandels vor allem in inhabergeführten kleinen Einheiten und die kalkulatorische Überbewertung der Erdgeschosse als Cash-flow für Projektentwicklungen. Sollen Straßen, ob im Bestand oder neu angelegt, nicht veröden, sind neue Konzepte gefragt, dies die Schlussfolgerung aus der Studie.

Die von bulwiengesa betreute Gemeinschaftsstudie „Erdgeschosse 4.0“ erweitert und vertieft den Abschnitt über die Erdgeschosszonen im Baukulturbericht 2020/2021 der Bundesstiftung Baukultur, der sich generell dem Öffentlichen Raum widmet (kostenlos erhältlich bei www.bundesstiftung-baukultur.de). Die Erdgeschosszonen prägen das „Gesicht“ einer Straße, die Atmosphäre, die Attraktivität, das Leben in der Stadt und im Quartier. Sind sie leerstehend, vermüllt oder abweisend, wirkt sich das negativ auf das gesamte Umfeld aus. Umgekehrt profitieren alle davon, wenn zwischen Fahrbahn und Randbebauung genügend Raum bleibt, um sich dort bequem zu be-



Düsseldorf

Das **Amt für Gebäudemanagement** hat rd. 8.700 qm Bürofläche Mecumstraße 10 in Bilk angemietet u.a. für eine Personalakademie, die Volkshochschule und die English Library, Bezug voraussichtlich Mitte 2021. Eigentümer ist **Wealthcap. Anteon** war vermittelnd tätig.

Pandion hat im eigenen Objekt "Francis" in der Immermannstraße 20 die Etagen 10 bis 12 an **Kienbaum Consultants** und das Kosmetikunternehmen **La Prairie** vermietet. Das oberste 13. Geschoss in dem 5.400 qm großen Gebäude will Pandion selbst als Ausstellungs- und Vertriebsfläche nutzen. Der Neubau nach Entwurf von **Römer Kögeler und Partner**, Köln, soll bis Jahresende fertig werden. **Anteon** hat den Vertrag mit Kienbaum vermittelt, **Colliers International** den mit La Prairie.

Aengevelt hat die ersten drei Objekte mit rd. 3.300 qm Mietfläche aus einem Portfolio mit 18 Wohn-/Geschäftshäusern in Düsseldorf und Köln im Gesamtwert von rd. 91,5 Mio. Euro an ein süddeutsches Family Office veräußert. Die Bruttoanfangsrendite wird mit knapp 3,4% angegeben.

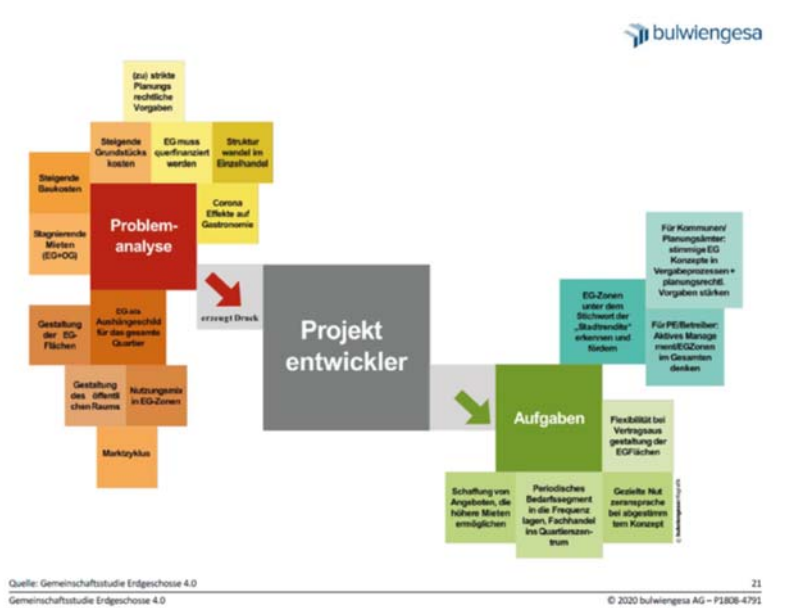
Duisburg

Die **Ferox Immobiliengruppe** hat im ehemaligen **P&C**-Gebäude in der Münzstraße rd. 4.500 qm Fläche mit Pool im 3. OG an **JOHN REED Fitness** vermietet für den bislang größten JOHN REED Club in Deutschland. Im EG sind rd. 1.400 qm Fläche an **Netto** vermietet.

Infineon hat rd. 2.700 qm Bürofläche im "The Campus" von **MPC Capital** an der Düsseldorfer Landstraße 401 gemietet. Zwei weitere Mieter aus der IT-Branche belegen dort 2.000 qm Bürofläche. Der bisherige Alleinmieter **Intel** gibt seine Niederlassung in der insgesamt rd. 10.655 qm großen Immobilie zum Jahresende vorzeitig auf. **Anteon** war exklusiv für den Eigentümer tätig.

wegen, wenn es anregend ist, mal stehen zu bleiben, wenn Erdgeschosse als halböffentliche Räume sich auch tatsächlich öffnen. Allerdings, auch das ist klar, es gibt keine „Blaupause“ für Erdgeschosse, keine Konzepte die überall funktionieren.

Der Ansatz, in Quartieren statt in Einzelprojekten zu denken, der bei Projektentwicklern zunehmend zu beobachten ist, könnte auch in Bestandsquartieren greifen. D.h. mit Mischkalkulationen ggf. unrentierliche Nutzungen dort zulassen, wo sie positiv auf die oberen Etagen oder die Umgebung ausstrahlen. Das könnten Zusatzangebote im EG sein, die die Büros oben aufwerten und dort höhere Mieten erzielbar machen. Oder von Mietern gemeinsam genutzte Infrastruktur und Fläche könnte den Mietertrag auf der Kernfläche erhöhen. Nicht selten stünden Kalkulationen auf so wackligen Füßen, so ergab die Studie, dass schon geringe Einbußen z.B. durch verzögerte Vermietbarkeit im EG massive Probleme nach sich ziehen. **Nikolas Jorzick**, Geschäftsführer von **HamburgTeam**, rät dazu, das Potential der Sockelzonen neu zu bewerten und die Erdgeschosse als Funktionsträger zu verstehen, in denen sich lokale Bezüge konkretisieren. Es lohne sich immer, den Austausch mit der Nachbarschaft und den lokalen Akteuren mit ihrem lokalen Know-How zu suchen. So könnte gemeinsam Konzepte erarbeitet wer-



den, die flexibel anpassbar wären und weniger konjunkturabhängig oder von Modetrends beeinflusst.

Allerdings sind nicht nur die Marktteilnehmer am Zuge. Noch so gut gemeinte Konzepte können die Belastung durch immer höhere Grundstückspreise gerade in zentralen Lagen und die steigenden Baukosten nicht auffangen, zumal allzu oft Bauvorschriften die Spielräume unangemessen einengen, davon ist **Rainer Nagel**, Geschäftsführer der Bundesstiftung Baukultur überzeugt. Zuweilen auch schreiben B-Pläne den Einzelhandel vor, auch wenn der Entwickler zu anderen Erkenntnissen gekommen ist wie Interboden bei dem Projekt Port Phoenix in Dortmund, einem der Beispiele aus der Studie. Nagel plädiert für „gemischte Erdgeschosse“ als logische Konsequenz aus dem Credo der durchmischten Quartiere für ausgewogene und nachhaltige Projektentwicklungen. Es müsse doch möglich sein, eine Symbiose von Immobilienwirtschaft und Stadtplanung zu erreichen. ►



Kürzlich stand ich am Bahnhof in dem Städtchen Konz unweit von Trier und von der Moselbrücke Richtung Luxemburg. Auf den Regionalzug wartend hatte ich genug Zeit, die Umgebung zu studieren. Die zweigeschossige Häuserzeile auf dem kurzen Stück entlang der Bahngeleise weist nicht weniger als 14 Läden auf, aber nur zwei waren noch in Betrieb, eine Metzgerei und eine Kneipe. Sogar die Apotheke hat aufgegeben. Dafür ist Konz in der ganzen Region bekannt für ein riesiges, nur per Auto zu erreichendes Fachmarktzentrum. Was wäre, wenn die Besitzer der Häuser mit den schon jetzt oder erst demnächst leer stehenden Erdgeschosses sich mit der Gemeinde zusammen schließen für eine gemeinnützige Stiftung, die die Ladenflächen übernimmt und für Nutzungen sorgt, die die Bahnhofsumgebung wieder beleben und das bieten würden, was die vielen Pendler anspricht? Stadttrendite nennt man sowas. So jedenfalls verfährt Paris mit der eigens gebildeten Entwicklungsgesellschaft **Semaest** oder die **Stadt Wien** in dem in mehrfacher Hinsicht experimentellen Stadterweiterungsgebiet Seestadt Aspern, wie im Baukulturbericht nachzulesen. Gemeinsam hätte man ggf. der Marktmacht der Handelsketten und der Betreiber von Fachmarktzentren etwas entgegen zu setzen und wäre es nur eine Stimme, die in den kommunalen Entscheidungsgremien Gehör findet. □

Nischenprodukt für konservatives Geld

Die aktuellen Ungewissheiten verstärken die Suche nach langfristig sicheren Anlagemöglichkeiten, z.B. Senioren- und Gesundheitsimmobilien.

Das Marktsegment für Gesundheitsimmobilien ist noch wenig transparent. Schon die Frage, was dazu gerechnet werden sollte, ist unklar. Zwar gehören Pflegeeinrichtungen dazu, aber wie steht es mit speziellen Service-Apartments? Da sind die Grenzen fließend. **CBRE** bezieht das betreute Wohnen mit ein in den Bericht über das Transaktionsvolumen am Markt für Gesundheitsimmobilien, nicht aber Einzelverkäufe von Apartments in Wohnanlagen. Aus den ersten drei Quartalen 2020 summierten sich die Investitionen auf 1,94 Mrd. Euro, ein Anstieg um 45% gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Den größten Anteil machten Pflegeheime aus mit 1,34 Mrd. Euro und damit anteilig knapp 69%. Für Einrichtungen mit betreutem Wohnen wurden 378 Mio. Euro investiert nach nur 23 Mio. im Vorjahr. Kliniken und Reha-Kliniken kamen zusammen auf rd. 153 Mio. Euro. Für das Gesamtjahr 2020 hält **Jan Linsin**, Head of Research bei CBRE in Deutschland, ein Volumen bis zu 2,5 Mrd. Euro für möglich nach 2,1 Mrd. im Jahr 2019. Der Anteil der Portfoliotransaktionen ist seit dem Vorjahreszeitraum von 39% auf 73% gestiegen, allerdings erreichen die darin verhandelten Volumen mit Objektgrößen meist zwischen 10 und 15 Mio. Euro nicht mehr die

Größenordnungen der Jahre 2016 und 2018, was damals das Transaktionsvolumen des Gesamtjahres auf um die 3 Mrd. Euro anwachsen ließ. Die Spitzenrendite gibt CBRE derzeit mit 4,25% an - gleichauf mit sehr guten Hotels - , allerdings mit fallender Tendenz angesichts des geringen Objektangebots bei steigendem Investoreninteresse. Für medizinische Versorgungszentren wie Ärztehäuser seien unverändert 5% Spitzenrendite möglich. Höhere Renditen würden derzeit noch Shopping Center in B-Lagen, Light Industrial und Data-Center bieten. Banken tragen inzwischen der wachsenden Wahrnehmung für den Sektor Rechnung mit einer verbesserten Bereitschaft zur Finanzierung.

Auf dem Sektor der Pflege und des Wohnens im Alter ist vieles im Fluss, Ansprüche verändern sich, Flächenmangel für neue Einrichtungen und gesetzliche Regulatorien stehen dem Neubau oft im Weg. Rechnerisch besteht in den meisten Großstädten ein Mangel an Einrichtungen gepaart mit einem Mangel an Pflegekräften, was sich angesichts der Alterspyramide zu einem der relevanten sozialen Probleme auswachsen wird. Auf der einen Seite scheint klar zu sein, dass dem bereits bestehenden Pflegebedarf ohne privates Kapital nicht beizukommen ist, andererseits stehen Betreiber in einem Zwiespalt zwischen gesetzlichen Vorgaben, den Ansprüchen an eine menschenwürdige Betreuung und Renditeerwartungen. „Die jüngst erneut aufgegriffene Debatte in der Politik, die Pflegekosten zukünftig nicht nur durch die Pflegeversicherung und den Pflegebedürftigen zu finanzieren, sondern auch durch den Staat, könnte das Geschäft der Betreiber wirtschaftlich absichern. Dadurch dürfte der größte Risikoaspekt bei Investitionen in Pflegeimmobilien – das Betreiberisiko – zurückgehen und so die Attraktivität der Assetklasse für Investoren noch einmal gesteigert werden,“ kommentiert Jan Linsin. Eine weitere Entspannung der Lage könnte eine bessere Verzahnung als bisher von ambulant und stationär bieten, wenn die häusliche Betreuung besser unterstützt und begleitet würde. Gleichzeitig aber mit der Zunahme der Älteren werden hierzulande die Jüngeren weniger und damit diejenigen, die eine häusliche Betreuung leisten können.

Für mehr häusliche Betreuung wären zumindest mehr barrierefreie Wohnungen erforderlich als vorhanden. Für NRW nennt die auf Wohninvestments spezialisierte **conversio Gruppe** einen Anteil von nur 2% im Bestand und die Pflegeeinrichtungen seien zu 98% ausgelastet. Den Mangel verschärft außerdem, dass ein beträchtlicher Teil der bestehenden Einrichtungen in den nächsten Jahren sanierungsbedürftig wird oder gar abgerissen werden muss. Umgekehrt wird bis 2050 die Zahl der Menschen mit Pflegebedarf um 32% zunehmen und von Menschen mit



Duisburg

Aurelis Real Estate hat an der Baumstraße eine 64.100 qm große Gewerbebranche erworben. Dort soll ein Unternehmerpark mit rd. 19.675 qm Hallen- und 3.548 qm Bürofläche entstehen. Nach den Arealen Baumstraße 33-50 und 59 ist dies der dritte Ankauf eines Grundstücks der **Wintershall Dea Immobilien**. **Custodia Real Consult** war beratend tätig.

Die „**Rheinschafe**“ **Agentur für digitale Kommunikation** ist eine der ersten MieterInnen der neuen „Kreativweide KS36“. Der Coworking Space mit 1.300 qm entsteht in Räumen der ehemaligen **Schlosserei Hild** Kammerstraße 36 und soll Anfang 2021 nach Umbauten eröffnen. Initiatoren sind u.a. **André Wartmann** und **Kai Lehmkuhler**, einer der vier Geschäftsführer des Agenturverbundes, dem auch „Rheinschafe“ angehört.

Emmerich

Habona Invest hat für den offenen Immobilienspezialfonds "**Habona Deutsche Nahversorger (Inst.)**" für 16 Mio. Euro drei Nahversorgungsimmobilien mit 5.600 qm Gesamtmietfläche in Emmerich, Geldern und Linnich von der **Schoofs Gruppe** erworben. Hauptmieter sind **Aldi** und **Penny** über im Schnitt 15 Jahre. Den Spezialfonds hat Habona für die **Deka** aufgelegt.

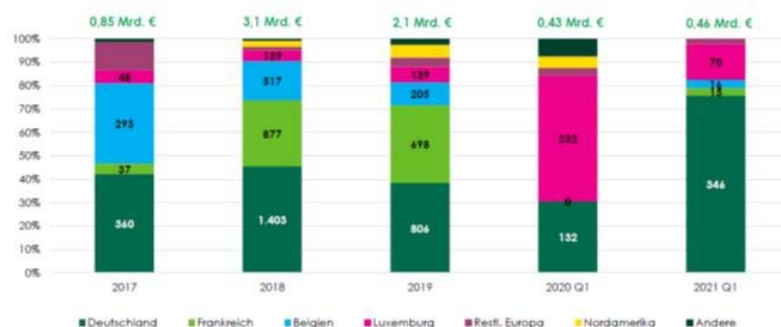
Essen

Die zwei Immobilien Altendorfer Straße 40 und 42 wurden durch **Brockhoff INVEST** im Auftrag von zwei privaten Eigentümern an den Essener Unternehmer **Dr. Peter Jänsch** veräußert. Beide sind voll vermietet und bieten ca. 3.641 qm bzw. 2.616 qm Gewerbemietfläche.

Demenz um 76%. Die **dpf AG** errechnete einen Bedarf von 600.000 Service-Wohnungen für die ca. 9 Mio. Haushalte, in denen ältere Menschen und solche mit Betreuungsbedarf leben. Verschiebungen in den Phasen des Lebens hätten zudem bereits in den letzten 20 Jahren dazu geführt, dass sich die damalige Nacherwerbs- oder Altersphase zwischen dem 60. und dem 80. Lebensjahr auf jetzt vierzig Jahre zwischen dem 50. und dem 90. Lebensjahr ausdehne. Entsprechend würden andere Lebensformen als eine Unterbringung in Heimen angestrebt.

Als Alternativen zum Heim werden Wohnkonzepte in Wohngruppe mit Betreuungsmöglichkeit propagiert. Damit könnten Interessierte kleinere Einheiten als Sondereigentum erwerben und für Anleger entfalle das Betreiberrisiko, weil Mietgarantien mit einem Generalmieter abgeschlossen würden mit Untermietverträgen mit den einzelnen Bewohnern. Hauptargument aber bietet die Befreiung von den sehr engen Vorgaben für die räumliche und technische Ausgestaltung von Heimen, was deren Erstellung deutlich teurer macht als der Bau von barrierefreien Häusern für Wohngruppen. Dieses Segment stelle einen stark wachsenden Markt da, ist auch CBRE überzeugt, weil es ebenso wie Pflegeimmobilien für konservativ operierende institutionelle Investoren attraktiv sei, denen ein gesicherter

HOHER ANLAGEDRUCK HÄLT AN – NEUE PLAYER IM MARKT
INVESTORENHERKUNFT



Quelle: CBRE Research
CBRE

6

PB3C WEB-PRESSEKONFERENZ | WOHNEN IM ALTER

Cash Flow über 20 bis 25 Jahre wichtiger sei als kurzfristige Renditen. Mit wachsender Tendenz könnten Investments in Sozialimmobilien zudem an Bedeutung gewinnen, weil sie sich positiv auf die Bewertung eines Portfolios nach ESG-Kriterien (environment, social, governance) auswirken. **Jens R. Rautenberg**, Geschäftsführer von **conversio**, ist überzeugt, dass künftig Anlageberater zu ESG beraten müssen, um den Anforderungen nach dem green deal der EU zu entsprechen.

In einer, von **PB3C** organisierten Web-Konferenz wagte **Jens Nagel**, Geschäftsführer der schwedischen **Hemsö GmbH** in Deutschland, eine utopisch klingende Forderung: Warum nicht einen Rechtsanspruch auf einen „Seniorenplatz“ ähnlich einem Kitaplatz einführen? □



Projekt des Monats: MercatorOne

Eine Projektentwicklung der Sonderklasse für Duisburg, privat finanziert und opportunistisch aufgesetzt.

Noch sind die Bauzäune nicht vollends abgeräumt, aber die ersten Mieter bereits eingezogen und in anderen Etagen wird eifrig am Innenausbau gewerkelt: Das extravagante Bürohaus „MercatorOne“ in der Mercatorstraße am Duisburger Hauptbahnhof ist fertig. Schade nur, dass die Einschränkungen wegen der Corona-Pandemie die Vermietung der Gastronomieflächen erschwert. Deshalb bleibt die eigentlich vorgesehene offene Gestaltung der Erdgeschosszone zwischen dem weiten Bahnhofsvorplatz und der parallel verlaufenden Mercatorstraße noch der Phantasie überlassen. Dabei ist der Platz sensibles Terrain, denn hier stehen, begleitet von einladend gestalteten Holzsitzecken, die 21 Mandelbäumchen, die an die Opfer der Loveparade-Katastrophe erinnern.

Das Baufeld für den langgestreckten Büroriegel ergab sich im Zuge der Neugestaltung des gesamten Bahnhofsumfelds auf dieser der Innenstadt zugewandten Seite. Erst durch die Überdeckung der hier parallel zur Mercatorstraße verlaufenden, aber tiefer gelegten Autobahn A 59 konnten die erforderlichen Abstandsflächen für eine beidseitige Bebauung der Mercatorstraße gewonnen werden. Davon profitieren „MercatorOne“ im Abschnitt nördlich des Bahnhofs zwischen Friedrich- Wilhelm- und Königstraße sowie südlich der Neubau eines InterCity Hotels. Dazwischen öffnet sich der heutige Portsmouth-Platz in Richtung Stadt in repräsentativer Geste. Als 2016 die

Stadt Duisburg die Grundstücke anbot, nutzte der Privatinvestor die einzigartige Chance, seiner Wahlheimat Duisburg ein Entrée mit Wow-Effekt zu verschaffen, wie er es ausdrückt. Für die Realisierung haben die **SK62 Real Estate** und **Landguard Immobilien**, beide Düsseldorf, die kaufmännische und technische Bauherrenvertretung für den Bauherren und Investor **Devario MercatorOne GmbH & Co.KG** übernommen.

Der sechsgeschossige Büroblock mit zurückversetztem oberstem Staffelgeschoss ist dem konstruktiven Prinzip nach ein Rasterbau mit raumhoher Verglasung zwischen starken Rahmen in dunkler Aluminiumverkleidung. Das Hamburger Büro **Hadi Teherani Architects** aber verlieh dem Baukörper eine ungewohnte Dynamik durch das Verschieben und Verdrehen der Etagen gegeneinander. In der Längsrichtung sind die Ebenen jeweils geringfügig so gedreht, dass die oberen Etagen einmal in Richtung Königsstraße, an der anderen Seite in Richtung Bahnhof geringfügig über die Etage darunter vorstehen. Die schmalen Kopfseiten steigern dieses Motiv mit jeweils weiter auskragenden, aufgefächerten und dabei spitz zulaufenden Geschossebenen. Das Staffelgeschoss tritt mit umlaufender Dachterrasse zurück und reagiert damit auf die Bauhöhe der umliegenden Gebäude, insbesondere den historischen Bau der **IHK** direkt gegenüber. Das Büro Hadi Teherani zählt zu den international renommierten Architekturbüros und steht für Innovationen, technisch wie gestalterisch. Die beiden 2004 bzw. 2010 vom damaligen Büro **Bothe Richter Teherani** errichteten Bürohäuser „H2 Office“ am Innenhafen zählten zu den ersten mit einem DGNB-Zertifikat in Gold ausgezeichneten Immobilien und entsprechen immer noch modernen Ansprüchen. Den beiden Hamburger Projekten „The Dancing Towers“ und „Berliner Bogen“ wurden MIPIM Awards verliehen.



MercatorOne Duisburg; Freigabe: Teherani Architects

Im MercatorOne bestimmt das Hauptrastermaß von 2,70 m Breite das äußere Erscheinungsbild und den Innenausbau mit Teilbarkeit der Etagen. Die Regelgeschosse sind als Dreibund angelegt mit symmetrischer Anordnung aller Nebenfächen und der beiden Treppenhäuser – in deren Verlauf sich die Etagenverschiebung nochmal wiederholt - in der mittleren Zone. Dadurch sind



Essen

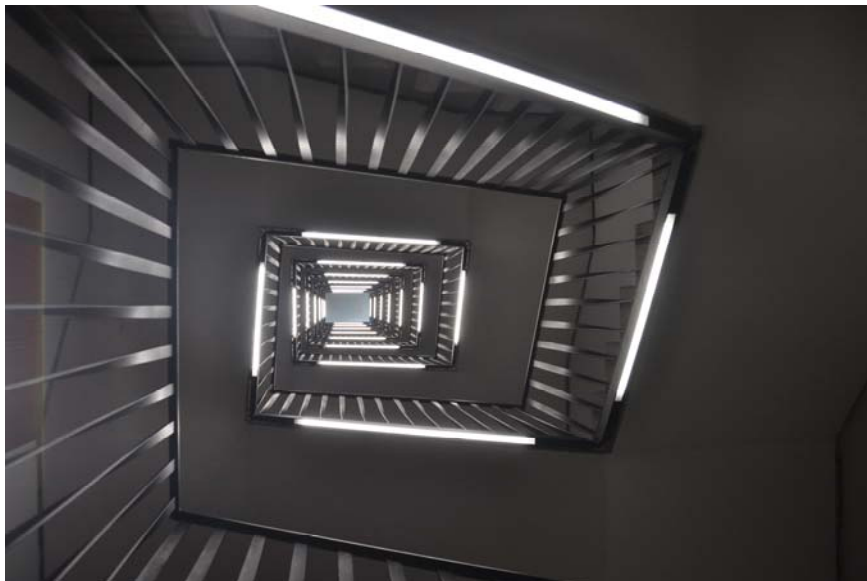
La Française Real Estate Managers und **Hyundai Investments** haben das Joint Venture **HILF Euro Office** gebildet, das koreanischen Investoren den Aufbau eines diversifizierten Büroportfolios erlauben soll. Als erste Immobilie wurde ein Gebäude auf dem **RWE-Campus** Altenessener Straße 279 erworben, das RWE für 17,5 Jahre zurückerkauft. Es umfasst 11.754 Bürofläche und einen Trading Floor von 2.949 qm für die Energiehandelsaktivitäten von RWE. Das Joint Venture sieht eine Haltedauer von bis zu acht Jahren vor.

Die **Fakt AG** hat in Paderborn das 12 ha große frühere **Nixdorf**-Grundstück in der Riemekestraße 160 mit 50.000 qm Fläche in Bestandsgebäuden erworben. Dort soll für fast 200 Mio. Euro ein "innovatives Quartier mit zukunftsfähigem Branchenmix" entstehen. Vor zwei Jahren hatte die Stadt das Grundstück für 4,7 Mio. Euro erwerben wollen. Als möglicher Verkäufer war damals eine private Fondsgesellschaft mit Sitz in Gibraltar genannt worden.

Die **Publity**-Tochter **Preos** hat die frühere **Karstadt**-Zentrale an der Theodor-Althoff-Straße 2 unter dem Objektamen "Quattro" an **Signa** verkauft. Der Mutterkonzern von **Galeria Karstadt Kaufhof** ist Mieter von 38.000 qm in dem rd. 100.000 qm großen Komplex. Weitere rd. 26.800 qm hat die **Polizei Essen** bezogen. Ende 2019 wurde der Wert mit 224 Mio. Euro angegeben.

Gelsenkirchen

RUHR REAL GmbH vermittelte in der Zechenstraße 34 insgesamt 1.600 qm Hallen- und Bürofläche plus 5.000 qm Freifläche an die **SPIE SAG GmbH**, Teil der **SPIE Deutschland & Zentraleuropa**. Der Mietvertrag mit dem privaten Eigentümer läuft über 10 Jahre.



MercatorOne Duisburg; Freigabe: Teherani Architects

die Büroflächen ringsum flexibel teilbar in Einheiten zwischen 320 und 440 qm. Alle Büros erhalten gleichermaßen Tageslicht durch die raumhohen Fenster mit schmalen, offenbaren Lüftungsflügeln und außenliegenden Aluminium-Sonnenschutzlamellen. Die Standardausstattung mit Hohlraumboden, Bodentanks für Kabelanschlüsse und akustisch wirksamen Deckensegeln für Heizung und Kühlung erlaubt alle Bürokonzepte, ob Großraum- oder Einzelbüros, Bürolandschaften, Kombi- oder Teambüros mit Meetingzonen.

In puncto Energie bietet der innerstädtische Standort die effizienteste Lösung mit dem Anschluss an das städtische Fernwärmenetz, kombiniert mit Kraft-Wärme-Kopplung. Seinen besonderen Beitrag zum Umweltschutz leistet das Gebäude in anderer Hinsicht, denn es dürfte Deutschlands erstes Gebäude mit einer Fassade aus recyceltem End-of-Life Aluminium sein, d.h. hergestellt aus Aluminiumschrott, den Abrissgebäude, Verpackungen oder Autos liefern. Hier wurde anthrazitfarbenes Hydro CIRCAL 75R gewählt, das zu mindestens 75% aus recyceltem Aluminimum besteht.

Flexibilität bei guter Flächeneffizienz in attraktiver, bestens erschlossener Lage, das sind wesentliche Pluspunkte für das opportunistisch aufgesetzte Projekt. Das Vertrauen des Investors wurde bisher nicht enttäuscht, zumal in Duisburg in den vergangenen Jahren kaum neue Büroimmobilien auf den Markt gekommen sind und die Leerstandsdaten niedrig sind (vgl. Büromarktbericht in dieser Ausgabe). So wurden hier auch die bisher höchsten Büromieten in Duisburg erzielt, aber selbst 20 Euro/qm lägen noch unter dem Niveau im Düsseldorfer Norden. Neubauten wie die von **Aurelis** südlich des Bahnhofs und **MercatorOne** dürften die Duisburger City als ernst zu nehmende Alternative gegenüber Düsseldorf und Essen in den Blick rücken. Der Vermietungsstand beträgt zum Zeitpunkt der Fertigstellung rd. 60% mit so namhaften Mietern wie **SBB Cargo**, **Sanvartis** und der **Sparda Bank West**. □



Bilanz: GOLDBECK Service GmbH

GOLDBECK Services GmbH ist die Dienstleistungssparte des Gewerbebau-Unternehmens **GOLDBECK**, das in der Regionalgesellschaft **GOLDBECK West GmbH** neben Köln und Düsseldorf auch einen Standort in Dortmund und seit vorigem Jahr einen weiteren in Bochum in einem eigenen Neubau auf dem früheren **Opelgelände** unterhält. Die Servicesparte bietet Property Services für ca. 550 Objekte, Gebäudebewirtschaftung für ca. 1.000 Objekte, Parkhausbewirtschaftung an ca. 150 Standorten sowie unter **GOLDBECK Public Partner GmbH** Bau- und Betrieb von derzeit ca. 40 Gebäuden für die öffentliche Hand. Im abgelaufenen Geschäftsjahr (1. April 2019 bis 31. März 2020) betrug die Gesamtleistung der **GOLDBECK** Gruppe 3,486 Mrd. Euro, ein Plus von 19,1%. Davon entfielen 146,2 Mio. Euro auf die Dienstleistungssparte, ein Plus von 25% gegenüber dem Vorjahr. Alle Einzelgesellschaften konnten Wachstum verzeichnen, Gebäudemanagement und Procenter um knapp 20% auf 66,6 Mio. Euro. Die Bilanzsumme der Gruppe betrug knapp 1,9 Mrd. Euro. Die Bilanzsumme erhöhte sich im Vorjahresvergleich deutlich um 607 Mio. Euro bzw. 47,8% vor allem durch die Eingliederung der französischen **GSE-Gruppe** sowie der **Verkehrswacht Parkplatz GmbH** aus Düsseldorf. Gleichzeitig fiel die Eigenkapitalquote von 52,0% auf 40,9%. □

Weitere Nachrichten

Bochum: Das "O-Werk", ein Projekt der **Landmarken AG** für dessen Umbau gerade der Grundstein gelegt wurde, ist als eines von sechs Finalisten nominiert für den diesjährigen **Fiabci Prix d'Excellence Germany**. Das „Wohnquartier Guter Freund“ in Aachen steht als weiteres Projekt der Landmarken AG beim Wohnen im Finale. Die Gewinner des von **Fiabci Deutschland** und dem **BFW** ausgelobten Preises werden Ende November per Video veröffentlicht.

Düsseldorf: Die **Trei Real Estate GmbH** hat in Czechochowa ihr 19. Fachmarktzentrum unter der Marke **Vendo Park** in Polen eröffnet. Insgesamt hat die Trei hier rd. 11,9 Mio. Euro investiert.

Duisburg: Die Universität Duisburg-Essen (**UDE**) und das Entwicklungszentrum für Schiffstechnik und Transportsysteme (**DST**) bauen gemeinsam das Hafenforschungslabor für Mobilität 4.0. Es soll Ende 2021 fertig sein mit einer 390 qm großen Versuchshalle. Das Land NRW finanziert das Projekt mit 1,5 Mio. Euro.

Essen: Die **Thelen Gruppe** hat die vier Gebäudedienstleister **Deutsche R+S Dienstleistungen**, **HPM Gebäudedienste**, **DMD Gebäudedienstleistungen** und der **GB Gebäudereinigung** übernommen. Mit der schon zur Thelen Gruppe gehörenden **Apollo Service Group** entstand eine Dienstleistungssparte mit rd. 4.500 Mitarbeitern und einem Jahresumsatz von 95 Mio. Euro. Thelen verfügt nach eigenen Angaben über einen Grundstücksbestand von 15,4 Mio. qm.

Gelsenkirchen: Die **B-A-D Gesundheitsvorsorge und Sicherheitstechnik GmbH** hat zur Erweiterung ihres Standortes ca. 716 qm Fläche in Heßler angemietet. Vermittlend war **Brockhoff & Partner** tätig.

Mülheim a.d. Ruhr: **Galeria Karstadt Kaufhof** hat den Mietvertrag für die Karstadt-Filiale im Rhein-Ruhr-Zentrum mit dem Eigentümer **Redos** und dem Projektentwickler **HLG** verlängert. Ob bei der Center-Neuausrichtung die bisherigen 50.000 qm Bestand haben, ist noch nicht entschieden. Die Mülheimer Filiale gehörte nicht zu den 62 im Insolvenzverfahren von Schließung bedrohten Warenhäusern.

Mülheim a.d. Ruhr: **Brockhoff OFFICE** vermittelte 419 qm Büroflächen in der Alexanderstraße 38 von privat an **OSMA**-Aufzüge. Das Unternehmen gibt dafür die Niederlassung an der Langenbrahmstraße in Essen-Rüttenscheid auf.

Mülheim a.d. Ruhr: **RUHR REAL GmbH** vermittelte 860 qm Bürofläche in der Gewerbeallee 15-19 im Rhein-Ruhr-Hafen an die **Weles GmbH**. Eigentümer des Objekts ist die **Imoba Immobilien GmbH** aus Mülheim.

Mülheim a.d. Ruhr: Auf dem ehemaligen **Tengelmann**-Areal mit 136.000 qm Grundstück und 79.000 qm Bestandsflächen vermittelte **Brockhoff & Partner** den ersten Mietvertrag mit **PetCom**. Im Gebäude VG2 übernimmt das Unternehmen, das zum **WIESENHOF** Konzern gehört, zum Januar 2021 510 qm. Brockhoff hatte auch den kürzlich erfolgten Verkauf an **SORAVIA** vermittelt.

Oberhausen: **CUBION Immobilien** vermittelt einen langfristigen Mietvertrag über 500 qm Bürofläche an die **Deutsche Vermögensberatung Max-Planck-Ring 48**, zugehörig eine für Meetings nutzbare Dachterrasse. Eigentümer der Immobilie ist ein privater Investor.

Oberhausen: Die **TZU Management GmbH**, eine Tochtergesellschaft der Stadt Oberhausen, hat die Bürogebäude **TZU II + IV**, Essener Straße 3-5, an die **Volksbank Rhein Ruhr** veräußert, übernimmt aber weiter das Management. Das Technologiezentrum Umweltschutz **TZU** mit über 12.300 qm Mietfläche wurde als Gründerzentrum des Wirtschaftsministeriums NRW konzipiert und ist z.T. langfristig vermietet. Vermittelnd war **Cubion Immobilien** tätig.



Last minute

Die Tagung „**BEWEGUNG IN DER STADT - Mobilität und Denkmalpflege**“ der Fachgruppe Städtebauliche Denkmalpflege am 29.10.2020 kann wegen Corona nicht wie geplant in der Henrichshütte in Hattingen stattfinden. Stattdessen wird sie als frei zugängliche ZOOM-Konferenz online durchgeführt. Das Programm finden Sie unter www.staedtebau-denkmalpflege.de.

Die Zugangsdaten lauten:

Jahrestagung Städtebauliche Denkmalpflege "BEWEGUNG IN DER STADT - Mobilität und Denkmalpflege"
Uhrzeit: 29.Okt.2020 08:00 AM
Amsterdam, Berlin, Rom, Stockholm, Wien
Zoom-Meeting beitreten

[https://rwth.zoom.us/j/95888343799?](https://rwth.zoom.us/j/95888343799?pwd=VFRISG1JNCt1d1EvMIAvNDFHVmZzQT09)
[pwd=VFRISG1JNCt1d1EvMIAvNDFHVmZzQT09](https://rwth.zoom.us/j/95888343799?pwd=VFRISG1JNCt1d1EvMIAvNDFHVmZzQT09)

Meeting-ID: 958 8834 3799
Kenncode: 195033

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.

Velbert: Die erst im Mai 2019 eingeweihte StadtGalerie hat beim Amtsgericht Düsseldorf die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens beantragt. Vorläufiger Insolvenzverwalter ist **FRH Fink Rinckens Heerma**. Noch vor der Covid-19-Krise hatte das **Modehaus Mensing** als Ankermieter bereits Insolvenz beantragen müssen. Das Einkaufszentrum mit rd. 13.000 qm Mietfläche bleibt vorerst weiter geöffnet.

Werne: Imperial erweitert die Kapazitäten des eigenen Multi-User-Lagers um 30% auf rd. 30.000 qm und hat dafür Lagerflächen in der Nachbarschaft angemietet.

Sonstiges

Der neue Termin für die in diesem Jahr ausgefallene Immobilienmesse **MIPIM** ist **der 7. bis 10. Juni 2021**. Dies teilte die Messegesellschaft **Reed Midem** mit.

Nach einer Studie des **Instituts Technik und Arbeit IAT** bildet Private Equity für Unternehmen nicht die Brücke hin zu einer stabileren Eigentümerstruktur. Nach dem ersten Exit würden viele mehrfach am internationalen Kapitalmarkt weitergereicht. Entscheidungen werden nicht mehr am Ort getroffen, sondern räumlich verlagert. Ein Fünftel der untersuchten 423 Unternehmen ging nach mehreren Übernahmen in die Insolvenz.

Firmen und Personen

Aengevelt (4,9), Aldi (11), Amprion (7), Anteon (6,9), AOK Rheinland (5), Apollo Service Group (14), Arvato Supply Chain Solutions (7), Aurelis Real Estate (3,5,11,13), B-A-D Gesundheitsvorsorge und Sicherheitstechnik (14), BFW (14), BMR (3), BNPPRE (4,5,6), Bothe Richter Teherani (12), Brockhoff & Partner (14), Brockhoff Invest (11), bulwiengesa (6,7,8), Bundesstiftung Baukultur (8,9), Careforce Sanvartis (5), CBRE (6,10,11), Colliers (6,9), Consors Finanz (5), conversio Gruppe (10,11), Cubion (4,14,14), Custodia Real Consult (11), Deka (11), Deutsche R+S Dienstleistungen (14), Deutsche Vermögensberatung Max-Planck-Ring 48 (14), Devario MercatorOne (12), DMD Gebäudedienstleistungen (14), dpf (10), DST (14), ehret + klein (8), Envision Energy CoE (7), Euziel International (5), Fakt (13), Ferox Immobiliengruppe (9), Fiabci Deutschland (14), FRH Fink Rinckens Heerma (15), GAG (3), Galeria Karstadt Kaufhof (13,14), GB Gebäudereinigung (14), GfW (3,4,5), Goldbeck Services (14), GSE Gruppe (14), Habona Invest (11), Hadi Teherani Architects (12,13), Hamborner Reit (4), HamburgTeam (9), Hemsö (11), HIH Real Estate (4), HILF Euro Office (13), HLG (14), HPM Gebäudedienste (14), Hyundai Investments (13), IAT (15), IHK (12), Immolux (4), Imoba Immobilien (14), Imperial (15), Infineon (9), Interboden (8), John Reed Fitness (9), Karstadt (13), Kienbaum Consultants (9), La Française Real Estate Managers (13), La Prairie (9), Landguard Immobilien (12), Landmarken (4,14), Max Bögl (4,7), Modehaus Mensing (15), MP Projektagentur (7), MPC Capital (9), Netto (9), Nixdorf (13), Opel (14), Osma (14), P&C (9), Pandion (9), PB3C (11), Penny (11), PetCom (14), Polis Immobilien (4), Polizei Essen (13), Preos (13), Prologis (5), Publiity (13), Quester (5), RAG Montan Immobilien (5,7), Recht Logistik (4), Redos (14), Reed Midem (15), „Rheinschafe“ Agentur für digitale Kommunikation (11), Römer Kögeler und Partner (9), Royal Bank of Scotland (4), Rueckerconsult (3), Ruhr Real (7,13,14), RWE (13), SBB Cargo (13), Schenker DB (4), Schlosserei Hild (11), Schoofs Gruppe (11), Semaest (10), Signa (13), SK62 Real Estate (12), Soravia (14), Sparda Bank West (13), SPIE SAG (13), SSP Architekten (7), Swisslog (4), Ten Brinke (7), Tengelmann (14), Thelen Gruppe (14), Trei Real Estate (14), TÜV Nord (4), TZU Management (14), UDE (14), Verkehrswacht Parkplatz (14), Vivawest (3), Vonovia (7), WealthCap (9), Weles (14), Wiesenhof (14), Wintershall Dea Immobilien (11).

Aengevelt, Chiara (4); Aengevelt, Lutz (4); Aengevelt, Mark (4); Aengevelt, Max (4); Aengevelt, Wulf (4); Augenbroe, Amedeo (4,5); Beck, Rasmus C. (3); Böge, Claus-Matthias (4); Boll, Carsten (8); Dreo, Maria Teresa (4); Eichner, Uwe (3); Ergüney, Cem (6); Goldenfeld, Claudia (3); Gross, Mathias (4); Haak, Andree (5); Hermanns, Anke (4); Hermanns, Jochen (4); Hermanns, Norbert (4); Jänsch, Dr., Peter (11); Jorberg, Thomas (1); Jorzick, Nikolas (9); Kreiterling, Jens (4); Lehmkuhler, Kai (11); Linsin, Jan (10); Mattner, Andreas (4); Nagel, Jens (11); Nagel, Rainer (9); Piekarski, Heiko (6); Portmann, Thomas (1); Rautenberg, Jens R. (11); Schmidt, Robert (1); Schomberg, Bärbel (4); Schulten, Andreas (6,7,8); Trombello, Ignaz (6); Wartmann, André (11).