

## **Sehr geehrte Damen und Herren!**

Wenn Sie diesen Immobilienbrief erhalten, sind wir alle noch nicht sehr viel klüger was den künftigen politischen Kurs in unserem Lande angeht. Die Koalitionsverhandlungen werden vielleicht turbulent, sicher aber nicht einfach und ich frage mich, wer in der neuen Gemengelage den Mut haben wird, nicht nur kurzfristig die eigene Klientel zu bedienen.

Dabei sind für das hier relevante Feld von Stadtentwicklung und Immobilienwirtschaft die Eckpfeiler längst gesetzt. Dazu muss man sich nur die Ergebnisse der jüngst verliehenen **polis-Awards** ansehen oder die Preisträgerprojekte, die die EU in dem Wettbewerb „new-european-bauhaus“ ausgezeichnet hat – übrigens mit einer Ausnahme in Dänemark alles Initiativen aus Südeuropa, Deutsches kommt hier nicht vor. Überall dominieren Konzepte der Teilhabe, des Ausgleichs zwischen Umweltschutz, Mehrwert für die Stadtgesellschaft und Langfristspektiven. Selbst die **MIPIM Awards** feiern nicht mehr wie noch vor wenigen Jahren die glitzernden Türme, sondern es dominieren jetzt integrierte Mixed-use-Objekte.

Das „Best Urban Project“ ist ein Fahrrad- und Jogging-Weg in Singapur und der Sonderpreis der Jury ging an die Umwandlung der historischen Gare Maritime in Brüssel zu einer kreativen Nachbarschaft unter gemeinsamem Dach. So sehen nach Meinung der internationalen Community zukunftsfähige Projekte aus. Wenn, wie vielfach gefordert wird, das „B“ für Bauen endlich wieder ein eigenes Ministerium bekäme und nicht im Gemischtwarenladen des Innenministeriums unterginge, würden dort vielleicht solche international sichtbaren Tendenzen eher wahrgenommen.

Viele politische „Baustellen“, von den Hochwasserkatastrophen über Bahn- und Straßen-Infrastruktur, klimaschädigende Emissionen, bis hin zu Wohnen und Arbeiten, haben ihre Handlungsebenen im Planen und Bauen und ihre Lösung in einer besseren Baukultur, verlautete aus den Ettersburger Gesprächen der **Bundesstiftung Baukultur**. Es sind aber nicht nur Funktionen und Wirkungen, die die Baukultur tangieren – primär wirksam ist das im Wortsinn „Offensichtliche“. Was wir anderswo oft bewundern, wird zu Hause meist vernachlässigt. Viel wäre schon gewonnen, wenn es allgemein Usus würde zu zeigen, wie das Gebäude aussieht, in dem die Fa. X ansässig ist oder das Hotel Y. Und das hat nichts mit der

Forderung nach aufgehübschten Kulissen zu tun. Mal sehen, was die kommende Expo Real in der Hinsicht zu bieten hat.

Auch eine Art „Kulissen“ bleiben Förderkulissen für sich betrachtet allzu oft und sie lösen realiter noch keine Probleme wie z.B. wenn die Bundesförderung für effiziente Gebäude aufgestockt wird – leider hat sich ja die Hoffnung als irrig erwiesen, dass noch mehr Dämmung das Klima retten würde, im Gegenteil führte das zum klassischen rebound-Effekt. Statt umfassender neu zu denken ist es einfacher weiter zu werkeln wie bisher nach dem Motto „je mehr ich kalorienarm esse, desto dünner werde ich“. Diese Kur kann nicht anschlagen. Dabei werden die Aufgaben in der Praxis oft durchaus richtig erkannt. Als die Stadt Oberhausen für die Teilnehmenden der Investorentour Ruhr einen Versuchsballon für das innerstädtische Gelände eines Möbelmarktes steigen ließ, war ziemlich rasch klar, dass kein Konzept gelingen kann, das schicken Vorbildern nacheifert, die im Umfeld wohnende Bevölkerung aber und deren Potential außen vor lässt.

Ähnliches dürfte gelten, wenn künftig neue Förderquellen für die Metropole Ruhr erschlossen werden können, weil das "Gesamtdeutsche Fördersystem für strukturschwache Regionen" des Bundes in Ost und West gelten soll, falls die EU das erlaubt. **Frank Dudda**, Vorsitzender der **RVR-Verbandsversammlung**, hört da schon das sprichwörtliche Gras wachsen: "Das bedeutet für unsere Region zusätzliche Förderzugänge mit deutlichen Chancen für die Profilierung der Metropole Ruhr als grünste Industrieregion der Welt" – wenn nicht vorher die Kommunen ihre Restflächen den Logistikern, Straßen- und Häuslebauern meistbietend angedient haben, um die steigenden Preise für Grund und Boden zur Sanierung der Haushalte zu nutzen. Baukultur ade.

**Übrigens:** Befragungen haben ergeben, dass drei Viertel der Hausbesitzer den Wert ihrer Immobilie zu hoch einschätzen und **Destatis** meldet, dass zwar im Juli 6,6% mehr Baugenehmigungen für Wohnungen erteilt wurden als im Vorjahreszeitraum, die höchsten Zuwächse aber Ein- und Zweifamilienhäuser betrafen, ergo kaum Aussicht auf mehr bezahlbare Wohnungen.

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



<b>Editorial</b>	1
Die <b>Metropole Ruhr</b> tagt wieder	3
<b>Spielräume</b> für bezahlbares Wohnen werden enger – <b>VdW</b> zieht Bilanz	10
<b>Zwangsversteigerung:</b> Noch rollt die Welle erst langsam an	11
<b>3. Bochumer Quartierskongress:</b> Vielfalt statt Monotonie	14

### Fremdbeitrag

**Homeoffice** – Neues Arbeiten in der Zukunft? – Teil 2 (Dr. Michael Worzalla) 6

### Interview

Auf Expansionskurs an Rhein und Ruhr – Takenaka Europe GmbH 8

### Projekt des Monats

**Lindgens Areal** in Mülheim an der Ruhr 12

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



#### Der Immobilienbrief Spezial - Expo Real 2021 am 08. Oktober 2021

Seien Sie mit einer Anzeige dabei. Anzeigenpreise seit 2001 unverändert (!):

1/1 Seite, 4c	3.500,- Euro
½ Seite, 4c	2.500,- Euro
¼ Seite, 4c	1.750,- Euro

(Preise jeweils zzgl. MwSt.)

Fragen? Dann freuen wir uns auf Ihren Anruf. Marion Götza und Constanze Wrede, Tel. 05242- 901-250 oder per E- Mail: [info@rohmert.de](mailto:info@rohmert.de).

Außerdem bieten wir Ihnen die Möglichkeit, sich oder Ihr Unternehmen im Rahmen eines Personen-, Unternehmens- oder Produktportraits (max. 1.000 Zeichen) für 500,- Euro zzgl. MwSt. vorzustellen.



## Richtigstellung

In unsere letzte Ausgabe hat sich eine Fehlbezeichnung der **CG Elementum AG** eingeschlichen, deshalb hier der korrekte Zusammenhang:

„Die **Gröner Group GmbH** gestaltet mit einem Erfahrungshorizont von mehr als 25 Jahren zukunftsgerichtete Immobilienentwicklungen. Neben der digitalen Neuorganisation der Bau- und Immobilienwirtschaft mittels BIM und der sich daran anschließenden Prefabrication strebt das Unternehmen einen nahezu CO2-neutralen Footprint an. Mit dem Tochterunternehmen CG Elementum AG verfügt die Gröner Group über einen konzerneigenen Dienstleister für nachhaltiges und digitales Bauen. [www.groener-group.com](http://www.groener-group.com)“

## Die Metropole Ruhr tagt wieder

*Verschobene und wieder aufgenommene Veranstaltungen zu Immobilien und wirtschaftlichen Fragen in der Metropole Ruhr drängten sich nach der Sommerpause – hier einige Streiflichter*

„Premiere der 8. A-Stadt – Ruhrgebiet!“ So lautete das Thema, das Heuer Dialog für den Immobilien-Dialog Ruhrgebiet aufgerufen hatte.

Darüber, ob die Erwartungen erfüllt wurden, waren die Meinungen von Teilnehmern im Ruhrturm in Essen geteilt. Das Stichwort für das Motto der Tagung von der „8. A-Stadt“ lieferte **Andreas Schulten**, Generalbevollmächtigter von **bulwienges** und er untermauerte den Anspruch anhand der mit dem **BFW** erstellten Studie über Projektentwicklungen (vgl. *Der Immobilienbrief Ruhr Nr. 131*) und Marktdaten aus der Metropole Ruhr. Eine Kernaussage dabei, dass in dem traditionell eher konservativen Marktumfeld zwischen Ruhr und Lippe die sog. Invest-Developer gegenüber dem Trading-Developer deutlich überwiegen, d.h. Entwickler, die für den Bestand tätig werden und weniger für den Weiterverkauf. Im Klartext: Investoren trauen der Metropole Ruhr wenig Potential für spekulative Investments zu. Dass aber in Summe das Developmentvolumen im Sektor Büro auf einer Höhe mit Hamburg und größer als Frankfurt sei, beeindruckte sogar den



Foto: Thomas Stachelhaus, © RAG Montan Immobilien  
Das **Stadtquartier Niederberg 1|2|5** in Neukirchen-Vluyn: attraktives Wohnen auf einem ehemaligen Zechenareal.



## FLÄCHEN ENTWICKELN, ZUKUNFT GESTALTEN.

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

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



**RAG Montan Immobilien GmbH**  
Im Welterbe 1-8 · 45141 Essen  
[www.rag-montan-immobilien.de](http://www.rag-montan-immobilien.de)





## Personalien

Der Architekt **Axel Koschany** ist in die Geschäftsführung des Dortmunder Büros für Generalplanung **Assmann Beraten + Planen** eingetreten als Fachbereichsleiter Generalplanung / Architektur. Zuvor war Koschany geschäftsführender Partner in dem Essener Architekturbüro **KZA**, das in dieser Form nicht mehr besteht.

Der gelernte Immobilienkaufmann **Simon Nuß** mit Abschluss an der **EBZ** ist neuer Bereichsleiter OFFICE bei **Brockhoff Immobilien**. Zuvor war er in vergleichbarer Position bei einem Kölner Immobilienbüro tätig.

**Dr. Ralf Klann** wurde zum Honorarprofessor der **EBZ** ernannt. Als „Fellow“ (FRICS) des **Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)** begleitet er Studierende der RICS-akkreditierten Studiengänge an der EBZ. Ralf Klann ist Geschäftsführer der **Corestate Capital Advisors GmbH**, Frankfurt. Sein Fokus liegt auf Immobilienbewertung und Asset Management für Portfolios.

## Bochum

**Vonovia SE** und **Deutsche Wohnen SE** verkaufen gemeinsam 14.750 Wohnungen aus dem "Zukunfts- und Sozialpakt Wohnen" an die **berlinovo**, **degewo** und **HOWOGE**. Rd. 4.250 Wohn- und Gewerbeeinheiten für zusammen rd. 811 Mio. Euro stammen aus dem Portfolio von Vonovia. Die drei kommunalen Wohnungsgesellschaften haben aus diesem Portfolio eigenständig die für sie relevanten Bestände ausgewählt. Im Zusammenhang mit dem angestrebten Zusammenschluss mit der Deutschen Wohnen sowie der Refinanzierung anstehender Fälligkeiten hat Vonovia fünf unbesicherte Anleihen mit einem Gesamtvolumen von 5 Mrd. Euro erfolgreich platziert.

Doyen der Immobilienwirtschaft **Karl-Werner Schulte**, der aus seiner neuen Wahlheimat am Hafen Bismarck in Gelsenkirchen nach Essen in den Ruhrturn angereist war – nicht mit der Straßenbahn, denn die Spurbreiten passen nicht zusammen. Die desolote Koordination zwischen 26 Nahverkehrsgesellschaften ist eines der Dauerthemen im Revier und kam beim Programmpunkt „Mobilität“ natürlich wieder zur Sprache. Dagegen beeindruckten die 22 Hochschulen: „Das Bild von den Malochern stimmt nicht, sehr viele hochqualifizierte Fachkräfte stehen im Ruhrgebiet zur Verfügung und arbeiten hier“. Dennoch überdauerte das eklatante Selbstdarstellungsproblem und die Frage, die **Dieter Rehfeld**, IAT Westfälische Hochschule Gelsenkirchen, aufwarf, warum es immer bei Modellprojekten bleibe, hält Schulten für sehr berechtigt – ungeachtet so spannender Projekte wie das der niederländischen **Delta Immobilienentwicklung** von **Edwin Meijerink**, die den neuen europäischen Logistik-HUB von **Levis** in Dorsten als C2C-Projekt aufgesetzt hat. Dass nur 20 % der Anwesenden von außerhalb des Ruhrgebiets teilnahmen, sage schließlich alles. „Würde ‚Ruhr‘ als A-Standort klassifiziert, wofür alles spricht, mit einem Immobilienindex und Teilindizes, würde das Interesse institutioneller Investoren geweckt bzw. gesteigert. Dieser Aspekt kam leider zu kurz“, so sein Fazit. Wenn wie jüngst geschehen **Tristan Capital Partners** in Essen ein Bürohochhaus erwirbt, ist das immer noch bemerkenswerter als ähnliche Deals in Düsseldorf oder Hamburg.

Dieser Wertung der Veranstaltung schloss sich **Martin Grimm** an, **Kanzlei Aulinger** Bochum und ein profunder Kenner der Region und seiner Akteurszene: „Dem Aufmacher wurde die Tagung m.E. nicht gerecht als ‚Premiere der 8. A-Stadt‘, dabei war die Einführung von Herrn Schulten ja prima! Nur der Analyse müssten dann Erkenntnisse folgen: was ergibt sich, wenn die ‚Stadt der Städte‘ als A-Stadt eingruppiert würde?“ Auch fiel Grimm auf, dass das Rendite-Thema zwar in Fragen häufiger angeschnitten, aber selten wirklich beantwortet wurde. Wo liegen die Chance fürs Ruhrgebiet? bei der Umweltthematik und ESG? bei der Milleustruktur, wie sie **Michael Neitzel** vom Institut für Wohnungswirtschaft **InWIS** eindrucksvoll herausgearbeitet hat, und was bedeutet diese andere, stark kleinteilig durchmischte Struktur? Wie könnten sich die Ruhrstädte gegen die etablierten A-Städte behaupten? Er vermisste den roten Faden und die im Publikum präsenste Sachkenntnis sei zu wenig einbezogen worden, dennoch eine gute Tagung – aus der man mehr hätte machen können.

Für **Katrin Merchiers**, Bereichsleitung Unternehmen & Flächen bei der **Bochum Wirtschaftsentwicklung** war der **Heuer Dialog** eine neue Erfahrung. Sie erlebte die Zusammenstellung der Beiträge, geclustert nach Kernthemen, als sehr aufschlussreich und informativ beginnend mit einem Gesamtblick über das Ruhrgebiet und seine Entwicklung hinsichtlich Rendite, Immobiliensparten und Potenzialen. „Besonders gut gefallen hat mir das Zusammenspiel aus praxisnahen, aktuellen Projekten, kombiniert mit den Panels zu den jeweiligen Kernthemen, gepaart mit versierten Speakern aus der Branche!“ Dem konnte **Maren Sasse**, **TAKENAKA EUROPE GmbH**, im Hinblick auf die vorgestellten Projekte und Quartiersentwicklungen nur beipflichten. „Mehr über die Hintergründe zu erfahren hilft, Ideen dafür zu entwickeln, welche Projekte wir in den Fokus nehmen. Das aktuelle Potential im Ruhrgebiet ist wirklich beeindruckend.“ Leider sei wegen der vermutlich Corona geschuldeten beschränkten Teilnehmerzahl und dem – notgedrungenen - Verzicht auf die sonst übliche Vorabendveranstaltung das Netzwerken etwas zu kurz gekommen.

**Die Mitglieder des ZIA- Region West trafen sich nach pandemiebedingter Pause am 06. September wieder. ►**



## Bochum

Die **ESN Investments GmbH** aus Wien hat das Geschäftshaus Südring 15 an einen regionalen Investor veräußert. Vermittelnd war **Brockhoff INVEST** tätig. Die voll vermietete Mixed-use-Immobilie Baujahr 1987 bietet ca. 3.700 qm Mietfläche auf 809 qm Grundstück.

**RUHR REAL** vermittelt 910 qm kernsanierte Fläche Hofsteder Straße 128 an die **Flemming Dental GmbH**. Eigentümer der Immobilie ist **DGC Immobilien GmbH**.

Eine gut gelaunte breite Teilnehmerschaft fand sich in der ehemaligen **Funke-Druckerei** in Essen ein. Neben **Niclas Karoff**, CEO der **HAMBORNER REIT AG** und Sprecher des **ZIA** Regionalvorstand West, begrüßte **Oliver Wittke**, seit März Hauptgeschäftsführer des ZIA, das Fachpublikum zum Thema „Neue Wege in der Immobilienwirtschaft – Impulse zur Nachhaltigkeit in der Immobilienbranche“. **Susanne Eickermann-Riepe**, Vorstandsvorsitzende von **RICS Deutschland** sowie des Instituts für Corporate Governance **ICG**, und **Werner Knips**, Gründer des ICG, hielten einen fundierten Vortrag zu den Facetten des Nachhaltigkeitstrends „ESG“. Flankiert wurde dies von **Burkhard Drescher**, Geschäftsführer der **ICM** (InnovationCity Management) und **Timm Sassen**, CEO und Founder der **Greyfield- Gruppe**.

Letztere hat gerade erst den Gebäudekomplex der ehem. Funke-Druckerei übernommen und wird ihn nicht etwa rückbauen und überplanen, sondern nachhaltigkeitsgerecht umnutzen.

Die sachkundigen Impulse sorgten für intensive Gespräche beim anschließenden Imbiß; die Teilnehmer fühlten sich in die Zeit ante-Covid versetzt – so der Eindruck von **Martin Grimm, Kanzlei Aulinger**. ▶

# 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)





## Zum vorgesehenen Termin folgte die Immobilienkonferenz Ruhr mit Verleihung des Innovationspreises „Immobilienkopf des Jahres“.

Am 09. September lud **Dirk Leutbecher** von **STONY Real Estate Capital GmbH & Co. KG** zum traditionellen Netzwerken in die Flottmannhallen in Herne, aber mit begrenzter Präsenz nach den „2G-Regeln“ (nur Geimpfte und Genesene). Zwei Themenblöcke behandelten zwei gleichermaßen besorgniserregende Entwicklungen, die Aufwärtsspirale der Baupreise und die Abwärtsspirale des Innenstadt-Handels. In der Hinsicht steht die Metropole Ruhr nicht alleine da, fast alle anderen Städte in Deutschland erleben Ähnliches - weshalb wohl der zugeschaltete live-stream zeitweise wegen Überlastung zusammenbrach. In seiner ausführlichen Begrüßung rief der Oberbürgermeister von Herne **Frank Dudda** dem Publikum wesentliche Stichworte für die kommenden Jahre im Revier ins Bewusstsein, ob das Leitbild von der „grünsten Industrieregion der Welt“, ob „lala Ruhr“, die kommende Bundesgartenschau 2027 oder vorher schon 2026 das Ruhrgebiet als Spielort des Kulturprogramms „Manifesta“. Neue Stadtkultur und städtebauliche Qualitäten nach Kriterien der Nachhaltigkeit gelte es zu etablieren und die Millionen aus den Fördertöpfen „nach der Steinkohle“ in dem angestoßenen „5-Standorte-Programm“ zwischen Duisburg und Unna sinnvoll zu nutzen.



v.l.n.r. Dirk Leutbecher, Stony Real Estate, Alexa Waldow-Stahm, Stahm Architekten, Burkhard Drescher, ICM, Michael Schmidt-Russnak, pbb, Martin Grimm, Kanzlei Aulinger. Freigabe Stony

Paradigmatisch für die anstehenden Aufgaben können die beiden Preisträger der **Innovationspreise „Immobilienkopf des Jahres 2021“** stehen: **Alexa Waldow-Stahm** für Neuentwicklungen im bestehenden urbanen Kontext und **Burkhard Drescher** für die klimagerechte Anpassung von Bestandsquartieren, wie **Michael Schmidt-Russnak**, **pbb Deutsche Pfandbriefbank** Region West, in der Laudatio hervorhob. „Frau Waldow-Stahm engagiert sich seit vielen Jahren mit großem Engagement für eine

positive und vor allem zukunftsfähige Entwicklung, Planung und Gestaltung von Quartiersentwicklungen und setzte in der Vergangenheit sowie auch in der Gegenwart damit die richtigen Akzente für eine gute Zukunft in dieser Region. Herr Drescher hat sich über die Jahre dem Strukturwandel im Ruhrgebiet nicht nur angepasst, sondern ihn aktiv mitgestaltet und mit der neuen Mitte Oberhausen bewiesen, wie man Brachen ökonomisch und städtebaulich neu belebt. Mit seiner Tätigkeit bei Innovation City hatte er das Thema Klimawandel schon lange vor Greta Thunberg und der Friday for future Bewegung in das Bewusstsein der Öffentlichkeit getragen und im Fall Bottrop erfolgreich bewiesen wie klimagerechter Umbau und Energiewende in Stadtquartieren funktionieren kann.“ □

## Homeoffice – Neues Arbeiten in der Zukunft? – Teil 2

*Prof. Dr. Michael Worzalla, Professor für privates und öffentliches Wirtschaftsrecht an der EBZ Business School (FH) in Bochum, erläutert die rechtlichen Rahmenbedingungen für das Arbeiten im Homeoffice. Teil 2 behandelt Vereinbarungen, die aus rechtlicher Sicht getroffen werden sollten. Teil 1 ist in Der Immobilienbrief Ruhr*



*Nr. 132 vom 24. August erschienen.*

*Nr. 132 vom 24. August erschienen.*

Von Art und Umfang des ortsflexiblen Arbeitens hängen eine Reihe von Folgefragen ab, die zwingend vorab durchdacht und geregelt werden müssen, um Probleme bei der späteren Durchführung zu vermeiden.

Folgende Fragen sind in Homeoffice-Vereinbarungen – ohne Anspruch auf Vollständigkeit – zu regeln:

Es sollte geregelt werden, ob mobiles Arbeiten ausschließlich oder alternierend an bestimmten Tagen oder flexibel erfolgen soll. Gleiches gilt für die Pflicht des Arbeitnehmers, auf Anforderung des Arbeitgebers im Betrieb zu erscheinen, wenn dies aus betriebsorganisatorischen oder sonstigen Gründen erforderlich ist.





## Bottrop

**CUBION Immobilien** einen Mietvertrag über rd. 480 qm Bürofläche in der denkmalgeschützten ehem. **RAG-Zentrale** Gleiwitzer Platz 3 an die **Bockermann Fritze IngenieurConsult GmbH** vermittelt. Nach Revitalisierung entsteht dort das neue „Bauknecht-Quartier“. Eigentümer ist die **Bauknecht Real Estate GmbH**, Tochter der **Bauknecht Immobilien Holding AG**.

## Dortmund

Am Gewerbestandort Phoenix West realisiert die 1980 als Start-up in Dortmund gegründete **Materna SE** ihre neue Konzernzentrale mit rd. 63.000 qm BGF in zwei sechsgeschossigen Baukörpern nach Entwurf von **Gerber Architekten**, Dortmund. Geplante Fertigstellung 2023.

## Düsseldorf

**Savills** vermittelte rd. 1.100 qm Bürofläche in den Kö-Höfen Königsallee 60c an die **ETL Dr. Bellinger & Kollegen Steuerberatungsgesellschaft**. Vermieter ist die **Allianz Real Estate**, die von **JLL** beraten wurde.

Die **dwpbank** hat die Mietverträge für ihre Standorte Düsseldorf und München verlängert. In Düsseldorf verbleibt sie auf 7.100 qm Bürofläche im casa altra Derendorfer Allee 2. Vermieter ist dort die **Ampega Asset Management GmbH**. **Colliers** war in beiden Fällen vermittelnd tätig.

Erste Mieter in der neuen Office-Marke myhive Alto im Medienhafen sind **The NextGen GmbH** auf 800 qm sowie das Ticketing-Start-up **vivenu** auf 570 qm Fläche. Beide Mieter ziehen noch vor Jahresende ein. **Colliers** beriet **The NextGen GmbH**, **Anteon vivenu**. Eigentümer der Immobilie Kesselstrasse 3 ist die **IMMOFINANZ**.

Festgelegt werden sollten die Orte, von denen aus mobil gearbeitet werden kann bzw. soll. Bei der Festlegung der Orte sollte daran gedacht werden, dass auch bei Arbeiten im Freien oder in einer Gaststätte Arbeitssicherheits- und Datenschutzaspekte beachtet werden können müssen. Insbesondere die Durchführung einer arbeitsschutzrechtlichen Gefährdungsbeurteilung ist an manchen Orten schlicht nicht möglich.

Festgelegt werden sollte, welche Arbeitsmittel der Arbeitgeber dem Arbeitnehmer zur Verfügung stellt. Der Arbeitgeber muss die technische Ausstattung der Arbeitnehmer regelmäßig auf Sicherheit überprüfen.

Geregelt werden sollte die Arbeitszeit. Dabei sind die arbeitsschutzrechtlichen Vorschriften des Arbeitszeitgesetzes zu beachten. Im Falle von Verstößen drohen empfindliche Bußgelder oder gar Strafverfahren.

Notwendig ist es daher, Regelungen zu treffen, wie die Einhaltung der Arbeitszeitbestimmungen kontrolliert wird. Der einfachste Weg ist die Aufzeichnung aller Arbeitszeiten. Der Arbeitgeber kann die Aufzeichnungspflicht ggf. auf die Arbeitnehmer delegieren. Er hat dann jedoch zumindest stichprobenartig zu kontrollieren, ob die Arbeitnehmer dem auch ordnungsgemäß nachkommen.

Die Kontrolle der Arbeitnehmer hat jedoch noch eine andere Facette. In welchem Umfang darf der Arbeitgeber kontrollieren, ob der Arbeitnehmer tatsächlich arbeitet? Eine permanente Überwachung, z.B. über eine von außen steuerbare Kamera im Computer, ist nach der Rechtsprechung des Bundesarbeitsgerichts unzulässig. Unzulässig soll es nach verbreiteter Rechtsauffassung auch sein, die Möglichkeit vorzusehen, sich ohne Ankündigung per Video und Ton auf den Computer des Arbeitnehmers zu schalten. Dem ist m.E. jedoch nicht zuzustimmen. Denn wenn der Arbeitnehmer im Betrieb in seinem Büro sitzt, muss der Vorgesetzte auch keine Ankündigungsfrist einhalten, bevor er das Büro betritt. Zulässig dürfte es jedenfalls sein, den Arbeitnehmer zu verpflichten, sich bei schriftlicher Ansprache (z.B. E-Mail), innerhalb eines bestimmten, kurzen Zeitfensters zurückzumelden.

Besonders problematisch ist die Regelung von Zugangsrechten des Arbeitgebers zur Wohnung des Arbeitnehmers, z.B. um auf die überlassenen Arbeitsmittel zugreifen zu können. Ein Zugangsrecht dürfte nur dann wirksam geregelt sein, wenn die Gründe, die den Zugang zur Wohnung einräumen, diesen tatsächlich erforderlich machen und der Zugang zu einem Zeitpunkt und in einem zeitlichen Umfang erfolgt, der in das Recht auf Unverletzlichkeit der Wohnung so wenig wie möglich eingreift. Es ist zudem zu beachten, dass das Recht auf Unverletzlichkeit der Wohnung nicht allein den Arbeitnehmer betrifft. Auch volljährige Mitbewohner müssen dem Zugang zustimmen. Arbeitet der Arbeitnehmer mobil an einem anderen Ort als seiner Wohnung, ist die wirksame Vereinbarung eines Zugangsrechts ggf. noch weit schwieriger.



Geregelt werden sollten Fragen des Arbeitsschutzes, insbesondere die Durchführung der Gefährdungsbeurteilung. Gleiches gilt für das sehr komplexe Thema des Datenschutzes. Der Arbeitgeber sollte stets nachweisen können, dass die geltenden rechtlichen Pflichten, z.B. eine hinreichende datenschutzrechtliche Unterweisung, eingehalten worden sind.

Zu regeln ist ggf. zudem die Frage des Aufwändungsersatzes, wenn der Arbeitnehmer eigenen Wohnraum für die mobile Arbeit zur Verfügung stellt. Eine Pflicht zur Zahlung von Aufwändungsersatz besteht nicht, wenn die Leistung in Betriebsvereinbarung oder Arbeitsvertrag ausgeschlossen ist. Bei der Bemessung zu berücksichtigen sind zudem ersparte Aufwendungen, z.B. Kosten für die Anfahrt zur betrieblichen Arbeitsstätte. Die Leistung von Aufwändungsersatz dürfte daher insbesondere bei mobilem Arbeiten regelmäßig nicht geboten sein.

Der Beitrag spricht nur einige wichtige Aspekte an, die bei der Regelung mobilen Arbeitens zu beachten sind. Mobiles Arbeiten wird in der Zukunft ein bedeutender Aspekt der Arbeitsorganisation werden. So erleichtert es z.B. für die Arbeitnehmer die Vereinbarkeit von Familie und Beruf und entzerrt Verkehrsströme, was der Natur zugutekommt. Zu beachten ist jedoch auch, dass mobiles Arbeiten nicht jedermanns Sache ist und auch nicht sein muss. Gerade an die Führung von Mitarbeitern sind oft erhöhte Anforderungen gestellt. Denn nicht jeder Mitarbeiter, der meint, er könne sich selbst organisieren, kann es auch. Das muss in den Betrieben klar angesprochen werden, um arbeitsrechtliche Konflikte möglichst zu vermeiden. □

## **Auf Expansionskurs an Rhein und Ruhr – Takenaka Europe GmbH**

*Der traditionsreiche japanische Baukonzern Takenaka verbreitert sein Engagement in Europa. Wohin die Reise gehen soll, erläutert die Architektin und Key Account Managerin im europäischen Headquarter in Düsseldorf Maren Sasse.*

**Frage:** Ende 2019 hat die DAIKIN Chemical Europe GmbH auf dem ehemaligen Stahlwerksgelände Phoenix West in Dortmund rd. 6.000 qm Fläche für ein neues Büro- und Laborgebäude erworben. Jetzt zwei Jahre später steht die Fertigstellung durch Takenaka bevor. Worum handelt es sich bei dem Projekt?

**Maren Sasse:** DAIKIN richtet dort ein zentrales europä-



sches Innovationszentrum mit großem Laboranteil für die Forschung und Entwicklung chemischer Produkte ein. Die Bauausführung hat **Takenaka** ab der Leistungsphase 3 übernommen, d.h. nach Vorentwurf von **Assmann Architekten**. Unsere Aufgabe bestand darin, bei gleichbleibender Qualität die Kosten für Herstellung und Betrieb zu optimieren.

**Frage:** Arbeitet Takenaka häufig mit japanischen Industrieunternehmen zusammen?

**Maren Sasse:** Takenaka mit weltweit rd. 11 Mrd. Euro Umsatz und über 13.000 Beschäftigten ist ein seit über 400 Jahren bestehendes, familiengeführtes Bauunternehmen und eines der fünf größten in Japan. In den 1970er Jahren begleitete Takenaka japanische Firmen vor allem aus dem Bereich Automotive auf den europäischen Markt. 1973 wurde hier in Düsseldorf die Niederlassung eröffnet und hier ist auch das Headquarter für Europa. Seitdem sind wir in Europa kontinuierlich gewachsen, insbesondere auch in den osteuropäischen Ländern, da viele unserer Kunden dort Produktionen errichtet haben. Es sind aus der Tradition heraus viele japanischen Industrieunternehmen, jedoch kommen immer mehr Kunden aus den jeweiligen Märkten und global agierende Kunden hinzu. In Tschechien, Polen und Ungarn sind in den letzten Jahren auch Wohnungsbauprojekte hinzugekommen.

**Frage:** Ist Wohnungsbau eine neue Sparte bei Takenaka?

**Maren Sasse:** In Europa ja - und wir wollen dabei unsere Kompetenz aus dem Industriebau mit ganzheitlicher Planung und Vorfertigung einbringen. Da heute im innerstädtischen Bereich immer mehr auf gemischte Quartiere gesetzt wird, ist es für Bauherren ein absoluter Mehrwert, wenn er beides aus einer Hand bekommen kann. Unser Team für die technische Gebäudeausrüstung spielt hier eine wichtige Rolle, gerade im Hinblick auf ESG. In Europa sind wir bisher besonders für Büro- und Industriebau bekannt wie aktuell z.B. für den Werkzeughersteller **Makita** in





## Düsseldorf

Im Deutsch-Japanischen-Center Immermannstraße 41-45 vermietete die **Art-Invest Real Estate** insgesamt 3.125 qm an **Natsana GmbH, Apcoa Parking Deutschland** als Betreiber der 491 Stellplätze sowie **Kims Asia**, einen koreanisch-asiatischen Supermarkt, letztere als Vertragsverlängerungen.

**CBRE** hat einen Industrieversicherungsmakler und Risikoberater bei der Anmietung von 2.200 qm Bürofläche im GAP15 am Graf-Adolf-Platz 15 beraten. Das Objekt mit rd. 44.000 qm Fläche gehört zum Portfolio des Offenen Immobilien-Publikumsfonds **Westinvest InterSelect**.

Die **Bima** hat für das neue zentrale Hauptzollamt das rd. 12.600 qm große Neubauprojekt "Toniq1" in der Wanheimer Straße 74 a-b gemietet. Eigentümer und Vermieter ist die **Langen Immobilienengruppe** aus Mönchengladbach, die von **Anteon** beraten wurde.

## Duisburg

**Aurelis** errichtet neben der im Bau befindlichen Hochschule für Polizei und öffentliche Verwaltung **HSPV NRW** ein weiteres Bürogebäude mit rd. 7.000 qm Fläche. Davon übernimmt die HSPV 3.750 qm für weitere Kursräume und Büros. Der Neubau an der Koloniestraße wird mit dem Architekturbüro **Heinle, Wischer und Partner**, Köln, dem Projektsteuerer **Drees & Sommer**, und dem Bauunternehmen **HOCHTIEF** realisiert. Ein Mietvertrag für das letzte noch freie Baugrundstück auf Quartier 1 wird spätestens 2022 erwartet.

Hamburg, wo im laufenden Betrieb auf dem bestehenden Werksgelände umstrukturiert und neu gebaut wird. Für denselben Auftraggeber haben wir in Ratingen ein Lager mit einem Dachtragwerk aus Holz errichtet.

### Frage: Welchen Bezug hat ihr Unternehmen zu Holz?

**Maren Sasse:** Takenaka begann 1610 mit dem Bau von Schreinen und Tempeln aus Holz und der solide und verlässlich arbeitende Handwerksmeister, japanisch „Toryo“, ist bis heute der Leitbegriff des Unternehmens. Holz hat technische Vorteile für große Spannweiten und wird unter ökologischen Gesichtspunkten immer wichtiger. Takenaka kann da auf breite Erfahrungen zurückgreifen und zeigt dies in dem 2014 neu eröffneten Museum für Holztechniken in Kobe. Unsere Forschungsabteilung beschäftigt sich aber auch mit allen anderen Baustoffen und Innovationen im Bausektor einschließlich BIM. Mit unserem integrierten Design & Build-System verfolgen wir einen nachhaltigen Ansatz, der über das einzelne Bauwerk hinaus den urbanen Kontext positiv beeinflussen soll.

### Frage: Takenaka ist ein Architekturbüro und gleichzeitig Generalübernehmer. Was bedeutet Design & Build in diesem Zusammenhang?

**Maren Sasse:** Wenn der Kunde das wünscht, führen wir Entwürfe anderer Architekten aus wie bei DAIKIN in Dortmund, am Düsseldorfer Medienhafen mit **Toyo Ito** oder das Kunstmuseum Hombroich bei Neuss für **Tadao Ando**. Meist aber entsteht auch der Entwurf im eigenen Hause. Wir sprechen von Design & Build, wenn alles von Beginn an ineinandergreift, vom Raumkonzept zur Fassade, über die Baumaterialien bis zur Haustechnik: dann können wir am besten hohe Standards mit Kosten und Termintreue vereinbaren. So erfüllt die neue Hauptverwaltung der **Takenaka Corporation** die höchsten japanischen Umweltkriterien. Ein anderes Beispiel ist unser Projekt Hirakata T-Site in Osaka das 2019 mit einem **MIPIM Award** ausgezeichnet wurde. Dort haben wir an einem Vorstadtbahnhof ein vertikales Einkaufszentrum rings um eine Bibliothek mit über 150.000 Bänden gebaut, eine neue Form von öffentlichem Raum.

### Frage: Wir sind uns in den letzten Tagen bei Immobilienwirtschaftlichen Veranstaltungen im Ruhrgebiet begegnet. Was interessierte Sie dort?

**Maren Sasse:** Das Projekt DAIKIN kann das am besten verdeutlichen. In Dortmund wird DAIKIN Chemicals ein „Open Lab“ etablieren als offene Kommunikationsebene mit Universitäten und Forschungseinrichtungen. Bei der Standortwahl punktete Dortmund mit der Nähe zu Kunden im Bereich Automotive, E-Mobility und Tier Supplier sowie mit den vorhandenen akademischen Netzwerken der umliegenden Hochschulen und dem dort ausgebildeten qualifizierten Personal. Nicht zuletzt spricht die verkehrsgünstige Lage im Zentrum Europas für sich.

Das beschreibt aus unserer Sicht sehr passend die Besonderheiten des Ruhrgebiets. Auch wir bei Takenaka sehen ein hohes Potential für Innovationen in der Metropole Ruhr. Mit unseren potentiellen Auftraggebern und bestehenden Kunden möchten wir gemeinsam die Chancen auf den neu erschlossenen Entwicklungsflächen in Dortmund, Bochum, Essen oder Duisburg nutzen. □



## Duisburg

**INTERBODEN** hat auf dem Areal „Am Alten Angerbach“ in Huckingen drei Baugrundstücke mit einer Gesamtgröße von rund 4.700 qm erworben. Bis Anfang 2024 sollen mit **goetzen-architekten** aus Ratingen ca. 35 Eigentumswohnungen mit rd. 3.400 qm Wohnfläche sowie acht Doppelhaushälften entstehen. Verkäufer ist die **GEBAG** im Auftrag der **Stadt Duisburg**. Auf dem Gelände sind weitere 300 Wohneinheiten und eine Kita geplant.

**RUHR REAL** vermittelt im Innenhafen Schifferstraße 80 rd. 2.500 qm Bürofläche an die **Tenova LOI Thermoprocess**, die ihren Sitz von Essen hierher verlegt. Vermieter ist **Advenis Real Estate Solutions**, Eigentümer **Inovalis REIT**. Der Ankermieter **Mitsubishi Hitachi Power Systems Europe** hatte seine Fläche verkleinert. Zuvor war die Fläche für ein Bürocenter von **Regus** vorgesehen.

**Hauck & Aufhäuser** hat für das Sondervermögen "H&A Soziale Infrastruktur" den GesundheitsCampus an der Franz-Schubert-Straße/Friedrich-Alfred-Straße in Rheinhausen erworben bestehend aus drei ehemaligen Verwaltungsgebäuden von **ThyssenKrupp** mit 10.500 qm Mietfläche. Hauck & Aufhäuser investiert dort mehr als 20 Mio. Euro in die Revitalisierung.

## Essen

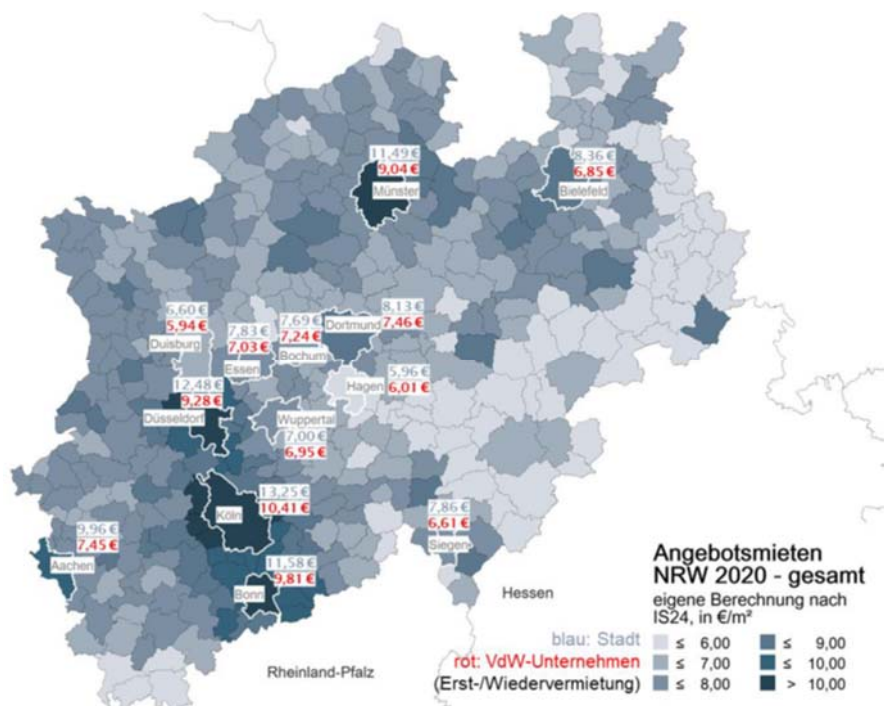
Eine staatliche Institution hat ihren Mietvertrag über ca. 3.000 qm Bürofläche Theodor-Althoff-Straße 47 um fünf Jahre verlängert. Vermieter ist die **DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG**. **Colliers** war für den Mieter beratend tätig.

**Brockhoff OFFICE** vermittelte 627 qm Bürofläche im „The Brix“, Baujahr 1948, an die **OBERMEYER Infrastruktur GmbH & Co. KG**.

## Spielräume für bezahlbares Wohnen werden enger – VdW zieht Bilanz

Die gemeinwohlorientierte Wohnungswirtschaft im VdW Rheinland Westfalen steht für bezahlbare und zukunftsfähige Wohnungen auf einem Mietniveau unterhalb der durchschnittlichen Angebotsmieten. Steigende Baukosten und Bodenpreise engen die Spielräume jedoch ein.

Anlässlich der Verbandstagung des **VdW** legte Verbandsdirektor **Alexander Rychter** die aktuellen Zahlen im Verhältnis zur wohnungswirtschaftlichen Entwicklung im Rheinland und in Westfalen vor. Untermauert wurden die Aussagen durch das von **InWIS Forschung & Beratung GmbH** aus Umfragen erhobene „Wohnungsmarktbarometer 2021“ für dreizehn Großstädte und ihre Verflechtungsregionen. Demnach liegen trotz flächendeckend steigender Höhen der Nettokaltmieten die Mieten bei VdW-Unternehmen durchschnittlich in den Fokusstädten 1,31 Euro/qm unter dem Marktniveau und in den Regionen 0,78 Euro/qm. Der Abstand habe sich jedoch zuletzt verringert. Hauptsächlich Preistreiber seien die überproportional steigende Baukosten, Arbeitskosten und Baulandpreise der letzten Jahre.



Quelle: InWIS, Befragung VdW Wohnungsmarktbarometer 2021; ImmobilienScout GmbH (Mietpreiskalkulation für VdW-Unternehmen aus der Befragung: Erst- und Wiedervermietung freifinanzierter Wohnungen)

VdW Unternehmen stehen für 22% der Mietwohnungsbestände in den Fokusstädten und mehr als 20% ihrer Wohnungen sind öffentlich gefördert. Um diesen Bestand an sozial gebundenen Wohnungen zu halten oder sogar auszuweiten, unterstützt der VdW maßgeblich die Anfang Mai 2021 gestartete „Modernisierungsoffensive plus“ des Landes NRW, die aktuell mit 500 Mio. Euro Fördergelder ausgestattet ist. Damit können die teils erheblich gestiegenen Baukosten für Modernisierungsmaßnahmen in Altbauwohnungsbeständen aufgefangen werden unter der Voraussetzung, dass damit die Sozialbindung erneuert wird. Zusätzlich laufen in Köln, Düsseldorf und Münster Modellprojekte zum Ankauf von



Belegrechten. 2020 belief sich die Wohnraumförderung des Landes auf 1,037 Mrd. Euro.

Gut ablesbar ist die Kostenentwicklung daran, dass im Zeitraum seit 2014 Mitgliedsunternehmen des VdW rd. 40,9% der bewilligten geförderten Mietwohnungen gebaut haben und sich die dafür beanspruchten Fördergelder je Wohneinheit von 68.000 Euro auf knapp 124.000 Euro fast verdoppelten. 2020 konnten 4.749 Wohnungen fertig gestellt werden. In aktuell 30 Projekten in 24 Kommunen werden 5.050 Wohneinheiten modernisiert und 900 neue Wohnungen gebaut. Das Gesamtinvestitionsvolumen liege bei 620 Mio. Euro, darin enthalten 340 Mio. Euro Fördermittel. Gerade kommunale Wohnungsunternehmen würden zunehmend ihre Bedeutung als maßgebliche Träger städtebaulicher Entwicklung unter Beweis stellen wie z.B. die **Allbau** in Essen oder die **Gebag** in Duisburg.

Insgesamt dürfte die Bedeutung der Bestandswohnungen steigen in dem Maße, wie der Neubau sind weiter verteuert, vermutet Alexander Rychter. Ein besonderes Problem stelle sich in Bezug auf die Bodenfrage. Genossenschaften und kommunale Unternehmen könnten fast nur noch auf eigenem Grund und Boden bauen, durch Nachverdichtung, Aufstockung oder als Ersatzneubau, da die Bodenpreise die Kostenkalkulationen sprengen würden. Auch Erbpacht sei keine langfristig tragfähige Lösung, wenn bei Auslaufen der Erbpacht – ob nach 99 Jahren oder früher – die Erneuerung der Verträge zu dann gültigen Marktpreisen für Erbpachtnehmer wie z.B. alte Genossenschaften nicht mehr leistbar sei. □

## **Zwangsversteigerung: Noch rollt die Welle erst langsam an**

*Bei häufig steigenden Verkehrswerten blieb die Anzahl der Zwangsversteigerungen für Wohneigentum aus dem ersten Halbjahr 2021 meist noch auf sehr niedrigem Niveau, aber nicht überall und in allen Sektoren.*

Ergänzend zu dem deutschlandweiten Überblick über den Markt aus Zwangsversteigerungen hat der Verlag für Wirtschaftsinformation **Argetra GmbH** aus Ratingen für „Der Immobilienbrief Ruhr“ wieder die konkreten Zahlen für die drei Sparten Eigentumswohnungen, Ein- und Zweifamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser aus den größten Ruhrstädten plus Düsseldorf zur Verfügung gestellt. Demnach gab es zweistellige Zahlen bei der Anzahl der Zwangsversteigerungstermine fast nur bei den Eigentumswohnungen und auch hier waren es meist weniger als im Vorjahreszeitraum. Eine Ausnahme Duisburg mit 50 Terminen nach nur 31 im

Vorjahr. Dabei stieg die Summe der aufgerufenen Verkehrswerte nur um rd. 32%, d.h. die Mehrzahl der Objekte dürfte preiswerter gewesen sein als im Vorjahr. Bei den Ein- und Zweifamilienhäusern gingen dann die Zahl der Termine im selben Maße zurück wie die Summe der Verkehrswerte anstieg, d.h. von 15 auf 13 Termine und in Summe von 2,7 Mio. Euro auf etwas über 3 Mio. Euro. Die Tendenz, dass weniger Objekte zu höheren Verkehrswerten zur Zwangsversteigerung kamen, ist die vorherrschende auch in anderen Städten. So nahm etwa in Essen die Zahl der Versteigerung von Eigentumswohnungen nur von 18 auf 21 zu, dabei aber die Summe der Verkehrswerte um satte 37%. Ebenso halbierte sich die Zahl der Ein- und Zweifamilienhäuser von 11 auf 5, aber die Verkehrswerte reduzierten sich nur um 17%. Allerdings kann bei der insgesamt geringen Zahl von Terminen kein belastbarer Trend postuliert werden, selbst wenn in Gelsenkirchen statt 6 im Vorjahr jetzt 9 Ein- und Zweifamilienhäuser versteigert wurden, die Verkehrswerte aber nur um 31% zunahmen und in Oberhausen bei gleichbleibend vier Objekten die Verkehrswerte um 16% abnahmen. Mehrfamilienhäuser blieben übrigens bei den Zwangsversteigerungen weitgehend außen vor mit zwei Terminen in Bochum und Düsseldorf, einem in Dortmund und Oberhausen und keinem in Gelsenkirchen und Bottrop. Dort übrigens wurde für eine einzige Eigentumswohnung tatsächlich ein Verkehrswert von 427.000 Euro aufgerufen.

In ganz Deutschland wurden 6.432 Immobilien mit einem Verkehrswert von insgesamt 1,42 Mrd. Euro aufgerufen nach 7.300 Einheiten mit einem Volumen von 1,57 Mrd. Euro im Vorjahr. Wie in der Vergangenheit werde aber etwa die Hälfte der Objekte freihändig veräußert und kam erst gar nicht zur Versteigerung. Besonders falle auf, dass der Anteil der Teilungsversteigerungen, also Versteigerungen zum Zweck der Aufhebung der Eigentümergemeinschaft etwa aus Erbauseinandersetzungen oder Scheidungen einen Anteil an den Verkehrswerten von inzwischen 42% (VJ 37%) ausmache, ablesbar auch an der Zahl der Eigentumswohnungen. NRW als bevölkerungsreichstes Land habe fast 20% Anteil am Gesamtmarkt. Bei den vierzig Städten mit den meisten Terminen führte wie 2020 Chemnitz, gefolgt von Leipzig, Berlin und Duisburg.

In ihrem Fazit verweisen die Inhaber von Argetra **Walter und Arno Ruesch** darauf, dass dank der Stützungsmaßnahmen, Stundungsvereinbarungen und Sofortkredite die erwartete Welle der Firmenpleiten nach den Phasen des Lockdown bisher ausgeblieben sei bzw. hinausgezögert wurde. „Dennoch rechnen Insolvenzexperten mit etwa 30.000 Unternehmensinsolvenzen im kommenden Jahr. Durch die Aussetzung der Insolvenzantragspflicht bildete sich ein Rückstau von Unternehmensinsolvenzen,





## Essen

**Tristan Capital Partners** hat mit **Silverton Asset Solutions** für seinen Core-Plus-Fonds „**CCP 5 LL**“ den voll an **E.ON** vermieteten Büroturm Kruppstraße 5 mit rd. 23.500 qm BGF erworben. Verkäufer ist die **KÖLBL KRUSE GmbH**. Für **KÖLBL KRUSE** waren **CUBION** und **Savills** vermittelnd tätig, juristisch beriet **Kapellmann und Partner Rechtsanwälte mbB**. **CCP 5 LL** wurde von Silverton, **Deloitte**, **Luther, Drees & Sommer**, **BNP Paribas Real Estate**, **PwC**, **Baues Wunder** und **EnviroSustain** beraten.

## Gladbeck

Die **d.i.i. Gruppe** hat in zwei separaten Transaktionen sieben Immobilien mit insgesamt 434 Wohneinheiten und einer Gesamtmietfläche von 26.301 qm im Ruhrgebiet und in Hamburg erworben. Die Mehrfamilienhäuser im Ruhrgebiet wurden zwischen 1964 und 1975 in mittleren Lagen erbaut. Die größte Immobilie mit 9.341 qm Gesamtmietfläche und 144 Wohneinheiten steht in Gladbeck, die kleinste mit 1.164 qm und 23 Einheiten in Oberhausen.

## Hünxe

Die **WM Group GmbH** hat knapp 11.921 qm Lagerhalle, 4.760 qm Werkstatt- und Serviceflächen sowie 917 qm Bürofläche Werner-Heisenberg-Straße 2 angemietet. Vermittelnd war **Brockhoff LOGISTICS** tätig.

## Mönchengladbach

**C&A** hat den Mietvertrag für 69.000 qm im Logistikzentrum Dieselstraße 15 bis 2025 verlängert. **DIC Asset** betreut das Objekt, das zum Portfolio des Spezialfonds "**RLI Logistics Fund Germany II**" gehört.

die erst ab dem Jahr 2022 ihre Wirkung zeigen wird. Deutlich sichtbar ist jetzt schon ein sprunghafter Anstieg bei Privatinsolvenzen. Entsprechend lässt sich schon prognostizieren, dass nach zehn Jahren sinkender Fallzahlen die Privatinsolvenzen im Jahr 2021 stark ansteigen werden.“ Trotz andauernder Niedrigzinsphasen dürften in der Folge auch die Zwangsversteigerungen von Wohnimmobilien zunehmen. □

## Projekt des Monats: Lindgens Areal in Mülheim an der Ruhr

*Büros im Industriedenkmal und Wohnungsneubau – die Investorentour Ruhr lenkte die Aufmerksamkeit auf das Gelände der früheren Lederfabrik Lindgens am Ruhrufer.*

Die Stadt Mülheim an der Ruhr ließ sich die Gelegenheit nicht entgehen, anlässlich der diesjährigen „**Investorentour Ruhr**“ das Projektgebiet „Lindgens-Areal“ zu präsentieren. Obgleich noch kein B-Plan vorliegt, stieß das Projekt auf lebhaftes Interesse bei den Teilnehmern und Teilnehmerinnen der von der Business Metropole Ruhr **BMR** veranstalteten Bustour.

Das Areal mit einer Gesamtfläche von 4,2 ha liegt zu Füßen des Kassenberg an der gleichnamigen Straße und erstreckt sich bis in die Nähe des Ruhrufers, ist aber von diesem noch durch einen Streifen mit Baumbewuchs getrennt und war bei den letzten Starkregenereignissen nicht von den Überflutungen betroffen. Auf dem schmalen Streifen zwischen Berg und Fluss hatten sich in früheren Zeiten zahlreiche Leder verarbeitende Betriebe angesiedelt. **Ludwig Lindgens** gründete



Lindgens Luftbild; Freigabe: SMW

seine Fabrik um 1850 und der älteste jetzt noch erhaltene Gebäudeteil geht auf die 1890er Jahre zurück. Das markante, die Straßenansicht bestimmende Produktionsgebäude ist aber jünger und wurde kurz vor dem Ersten Weltkrieg nach Plänen des Mülheimer Architekten **Franz Hagen** gebaut, bekannt für zahlreiche Villen und



Lindgens Investorentour; Freigabe: SMW

Geschäftsbauten in der Stadt. Für den Betrieb am Kassenberg entwarf er einen damals hochmodernen Geschossbau mit Betonstützen und Decken innen, außen aber mit Ziegelverkleidung. Ziegel bestimmt auch das um 1920 bei weiter wachsendem Betrieb erforderlich gewordene neue Verwaltungsgebäude. Für dessen Entwurf konnte das namhafte Architekturbüro **Pfeifer & Großmann** gewonnen werden, das u.a. bereits 1911-16 mit dem Neubau des Mülheimer Rathauses befasst war. Mehrere Generationen der Familie Lindgens führten das Unternehmen bis 1994, als es von **Seton** übernommen wurde, einem US-amerikanischen Hersteller von Leder für die Innenausstattung von Autos. Seton war zunächst noch Mieter bei der Stadt, die 2011 das Areal übernommen hatte, bevor der Betrieb in das Mülheimer Hafengebiet umzog. Grundeigentümerin ist die städtische Gesellschaft für Projektentwicklung **SMW GmbH**, einem Zusammenschluss der **Sparkasse Mülheim** mit der **Mülheimer Wohnungsbau eG**.

In den vergangenen Jahren wurde der Denkmalschutz geprüft, sind die zu erhaltenden Gebäude leer geräumt und andere abgerissen worden. Das Grundwassermonitoring begann noch während der Betriebsphase und wurde kontinuierlich fortgesetzt. Bisher hat die SMW einen siebenstelligen Betrag in die Aufbereitung des Standortes für die Neuentwicklung investiert und strebt eine Refinanzierung durch Flächenverkäufe an, deshalb auch die Präsentation bei der Investorentour. Teil- oder Globalverkäufe der Gewerbebereiche sind ebenso denkbar wie Investitionen in eines oder mehrere der vier Baufelder für Geschosswohnungsbau, sei es durch Bauträger oder auch die Mülheimer Wohnungsbau eG selbst. Wie in der Gesamtstadt wird auch hier die 30%-Regel für geförderten Wohnungsbau gelten.

Die Grundlage für die eingeleitete Aufstellung des B-Planes bildet das Ergebnis eines Wettbewerbs für den städtebaulichen Masterplan, den das Büro **Reicher Haase Architekten und Stadtplaner**, Aachen und Dortmund, für sich hatte entscheiden können. Demnach sieht das Konzept drei miteinander über Grünachsen und Plätze verbundene Zonen vor: den für verträgliches Gewerbe, Büros, Gastronomie oder Einzelhandel nutzbaren Denkmalbestand entlang der Straße im Umfang von ca. 5.000 qm BGF, dahinter auf jetzt frei geräumten Flächen weitere gewerbliche Neubauten und schließlich den Wohnungsbau in vier Blöcken um private Innenhöfe herum mit Ausrichtung zur Ruhraue. Eine neue Erschließung mit Quartiersgarage parallel

zu der stark frequentierten Straße am Kassenberg soll den Binnenverkehr aufnehmen. Alle ausgewiesenen Baufelder summieren sich auf ca. 11.600 qm Grundfläche. An einem Energiekonzept für das gesamte Areal wird derzeit gearbeitet unter Einbeziehung eines bestehenden Wasserreservoirs aus Produktionszeiten. Wasser soll auch in der Gestaltung der Außenräume eine Rolle spielen, wobei der Heubach, vom Kassenberg herunter kommend, auf dem Gelände frei gelegt und in die Ruhr geleitet werden soll statt der bisherigen Einleitung in die Kanalisation. Ob und wie das gelingen kann, auch das wird noch untersucht.

Aus Sicht der Stadt kommt dem Projektgebiet hohe Bedeutung zu als Gewerbebestandort mit sehr guter Verkehrserschließung, andererseits aber wird gerade wegen der Verkehrsdichte an Kassenberg und Düsseldorfer Straße im Umfeld kein weiterer Wohnungsbau entstehen können. Insofern versprechen die künftigen 250 bis 280 Wohneinheiten Exklusivität in der Kombination von Wohnen und Arbeiten und in bester Lage in der Ruhraue.

*N.B. Im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung würde man sich wünschen, dass die lukrativen Wohnbaufelder erst dann in die Vermarktung gingen, wenn sich ein schlüssiges Nutzungskonzept für den adressbildenden Denkmalbestand abzeichnet. Nur in der Reihenfolge können Arbeiten und Wohnen sich gegenseitig befruchten. □*





## Mülheim a.d. Ruhr

Nachdem die Erben der **Tengelmann Gruppe (Kik, Obi, Beteiligungen)** ihre Anteile an **Christian Haub** verkauft haben, wird auch der Firmensitz an dessen Wohnort nach München verlegt. Damit ist der letzte Schritt in der Neuausrichtung der Muttergesellschaft als strategische Holding vollzogen. Christian Haub verfügt über rd. zwei Drittel der Anteile und bleibt alleiniger Geschäftsführer. **Georg Haub** wird sich in USA u.a. um die Immobilienentwicklung für das Unternehmen kümmern.

## Witten

**AIF Capital** hat für den Fonds "**AIF Fürsorge I**" zwei Pflegeeinrichtungen von der **Heiko Klute und Christian Buderus GbR** erworben in Erndtebrück und Witten mit zusammen 154 vollstationären Pflegeplätzen und 39 betreuten Wohneinheiten auf rd. 10.500 qm Fläche. Betreiber bleibt die **AWO**. Die Anlage Egge 73-77 Baujahr 1998 wurde 2006 für die AWO kernsaniert.

## Veranstaltungshinweis

Im Anschluss an die **Expo Real** in München richtet die **Stiftung Zollverein** gemeinsam mit der **Deutschen UNESCO-Kommission** am 14. und 15. Oktober 2021 den internationalen Kongress „**Industrielles Welterbe. Chance und Verantwortung**“ auf Zollverein in Essen aus. Ziel der Veranstaltung ist es, eine internationale Plattform für die Reflexion industriellen Welterbes und dessen Zukunftsperspektiven zu schaffen. Die Teilnahme ist kostenlos, vor Ort oder digital. Anmeldung unter [www.zollverein.de/congress](http://www.zollverein.de/congress)

## Vielfalt statt Monotonie

*In Stadtzentren und -vierteln sind jede Menge neuer Angebote gefragt. Vielerorts gewinnen sie schon an Fahrt, zeigte der 3. Bochumer Quartierskongress.*

„Sterbende Innenstädte oder lebendige Quartiere?“ Dieser Frage ging der inzwischen 3. Bochumer Quartierskongress nach, zu dem die **EBZ Business School** gemeinsam mit der **Ruhr-Universität Bochum**, der **Fachhochschule Münster** und dem Institut **InWis Forschung & Beratung GmbH** eingeladen hatte. Nur wenige Organisatoren und Referenten waren vor Ort am InWis Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung in Bochum dabei, das meiste ging digital über die Bühne. Genau diese Konstellation spiegelte schon einen wichtigen Inhalt für Quartiersentwicklungen wider: Die Digitalisierung erspart so manchen Einkauf in der Innenstadt und führt zu mehr Zeit am Wohnstandort. Schließlich sprechen wir alle jetzt vom „Home Office“. Und die englische Originalformulierung „Remote Working“ eröffnet noch mehr Perspektiven.

Im von **Torsten Bölting**, Geschäftsführer der InWis und Professor für Sozialwissenschaften an der EBZ Business School in Bochum, moderierten ersten Plenum ging es um Grundsätzliches. Zunächst wartete der Journalist **Andreas Schiller** mit Überlegungen zur Banalisierung des Quartiers auf und warnte vor der Abwertung des Begriffs durch die inflationäre Verwendung in der Immobilienbranche. Denn nicht jede Immobilie, die mehr als zwei Nutzungsarten aufweist, wäre schon ein Quartier. Quartiersentwicklung und auch Quartiersmanagement seien höchst anspruchsvolle Aufgaben. Zudem erinnerte er daran, dass der Begriff Quartier auf die ursprünglich quadratische Planung römischer Städte zurückgeht, die von den sich im Zentrum kreuzenden Hauptstraßen in vier Viertel unterteilt wurden, Stadtviertel eben. Noch weiter zurück griff **Alain Thierstein**, Professor für Raumentwicklung an der **TU München**. Bereits aus dem Griechischen stammt die Formulierung „Panta Rhei“, übersetzt

„Alles fließt“. Dass Städte ihr Gesicht verändern, sei überhaupt nichts Neues. Transformation und Strukturwandel hat es immer schon gegeben, hieß seine Relativierung. Dabei finden die meisten Veränderungen in den drei Bereichen Wohnen, Arbeiten, Mobilität statt. So bekannt die Inhalte sind, so spannend war eine aktuelle Analyse der Wanderbewegungen bei der Wohnortwahl. Alain Thierstein sprach von Sender- und Empfängerkommunen und veranschaulichte durch viele Beispiele, wie sehr es im Wettbewerb von Städten und Quartieren, aber auch zwischen der Innenstadt und polyzentrischen Strukturen auf deren jeweilige Attraktivität ankommt.

Dass die Attraktivität viel umfasst und Engagement erfordert, zeigte sich in den drei parallelen Sessions „Leben und Arbeiten im Quartier“, „Das Klima retten wir im Quartier“ und „Steuerungsinstrumente in der Quartiersentwicklung“. Aus



Torsten Bölting moderierte den 3. Quartierskongress; Foto: Andreas Schiller





dem Ruhrgebiet beleuchtete **Rasmus C. Beck**, Geschäftsführer der **Duisburg Business & Innovation GmbH** die „Rückkehr der Arbeit in die Quartiere“ und **Uli Paetzel**, Vorstandsvorsitzender **Emschergenossenschaft / Lippeverband** die „Grün-Blau-Infrastruktur als Zukunftsoption für Quartiere und Städte“. Option? Sein klares Statement hieß schon vor der Flutkatastrophe in diesem Jahr: „Klimafolgen erfordern neue Stadtplanung.“ Die spielt sich auch in kleineren Kommunen ab. Für die Stadt **Herden** stellte Stadtbaurätin **Janine Feldmann** neue Innenstadtprojekte vor, bei denen Sanierungen mit Umnutzungen, Freiräume und mehr Grün die größte Rolle spielen.

Im abschließenden Plenum erklärte **Frank Dudda**, Oberbürgermeister der **Stadt Herne**, „wie wir Innenstadt- und Quartiersentwicklung aufeinander abstimmen“. Neue Mobilität soll dabei eine Seilbahn bieten. Aber die Seilbahn zwischen dem Zentrum im Stadtteil Wanne und dem Blumenthal-Gelände ist noch Zukunftsmusik. Zunächst geht es um erste Planungen für die Umnutzung der ehemaligen Bergwerksfläche General Blumenthal zur „International Technology World Herne“ und – durchaus

schon konkreter – um die Revitalisierung der Wanner Innenstadt. Hierzu gehört aktuell ein Investorenwettbewerb für das neue Rathauscarrière sowie der Plan, als Immobilie das „Urban Art Center Ruhr“ zu entwickeln. Damit soll zudem die derzeit wenig attraktive Fußgängerzone über das Gebäude hinaus mit „Urban Art“ gefüllt werden. Kunst dürfte passen. Denn auch wenn alles noch sehr in den Kinderschuhen steckt: Kreativität wird in Herne jetzt offensichtlich großgeschrieben.

„Die Zeit zum Diskutieren reichte kaum aus“, kommentierte die Moderatorin **Christa Reicher**, Professorin für Städtebau und Entwerfen und Leiterin des Instituts für Städtebau und Europäische Urbanistik an der **RWTH Aachen**, die damit auch für das Organisationsteam des Bochumer Quartierskongress sprach. Doch spätestens auf dem 4. Kongress dieser Art im nächsten Jahr dürfte dafür wieder Zeit sein. Auf Rück- und Ausblicke, neue Projekte, Themen und Fragestellungen waren die Teilnehmer schon jetzt gespannt. Denn „für die zukünftige Stadtentwicklung“, so einer von ihnen, „wird das Quartier als strategische Größe noch an Bedeutung gewinnen.“ □

## Impressum

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

**Kontakt:**  
gudrunescher@hotmail.com

**Herausgeber:**  
Werner Rohmert

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

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

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

## Firmen und Personen

Advenis Real Estate (10), AIF Capital (14), Allbau (11), Allianz Real Estate (7), Ampega Asset Management (7), Anteon (7), Apcoa Parking (9), Argetra (11), Art-Invest Real Estate (9), Assmann Architekten (8), Assmann Beraten + Planen (4), Aurelis Real estate (5,9), AWO (14), Baues Wunder (12), Bauknecht Real Estate (7), berlinovo (14), BFW (3), Bima (9), BMR (12), BNPPRE (12), Bockermann Fritze IngenieurConsult (7), Brockhoff (4,5,10,12), bulwiengesa (3), Bundesstiftung Baukultur (1), C&A (12), CBRE (9), CG Elementum (3), Colliers (7,10), Corestate Capital Advisors (14), Cubion (7,12), d.i.i. Gruppe (12), DAIKIN Chemical Europe (8), degewo (14), Deloitte (12), Delta Immobilienentwicklung (4), DEMIRE (10), Destatis (1), Deutsche Wohnen (14), DGC Immobilien (5), DIC Asset (12), Drees & Sommer (9,12), Duisburg Business & Innovation (15), dwpbank (7), E.ON (12), EBZ (4,6,14), Emschergenossenschaft (15), EnviroSustain (12), ESN Investments (5), ETL Dr. Bellinger & Kollegen Steuerberatungsgesellschaft (7), Flemming Dental (5), Funke Druckerei (5), Gebag (10,11), Gerber Architekten (7), goetzenarchitekten (10), Greyfield Gruppe (5), Grüner Group (3), Hamborner Reit (5), Hauck & Aufhäuser (10), Heiko Klute und Christian Buderus (14), Heinle, Wischer und Partner (9), Heuer Dialog (3), Hochtief (9), Howoge (14), HSPV NRW (9), ICG (5), ICM (5), Immofinanz (7), Inovalis Reit (10), Interboden (10), InWis (4,10,14), JLL (7), Kanzlei Aulinger (4,5), Kapellmann und Partner Rechtsanwälte (12), KIK (14), Kims Asia (9), Kölbl Kruse (12), KZA (4), Langen Immobiliengruppe (9), Lederfabrik Lindgens (12), Lippeverband (15), Luther (12), Makita (8), Materna (7), Mitsubishi Hitachi Power Systems (10), Mülheimer Wohnungsbau (13), Natsana (9), Obermeyer Infrastruktur (10), Obi (14), pbb (6), Pfeifer & Grossmann (13), PwC (12), RAG Montan Immobilien (3,7), Regus (10), Reicher Haase Architekten und Stadtplaner (13), RICS (4), RICS (5), Ruhr Real (5,10), RVR (1), RWTH Aachen (15), Savills (7,12), Seton (13), Silverton Asset Solution (12), SMW (13), Sparkasse Mülheim (13), Stiftung Zollverein (14), Stony Real Estate (6), Tadao Ando (9), Takenaka Europe (4,8,9), Tengelmann (14), Tenova LOI Therm-process (10), The NextGen (7), ThyssenKrupp (10), toyo (9), Tristan Capital Partners (4,12), TU München (14), VdW (10,11), vivenu (7), Vonovia (14), WM Group (12), ZIA (4,5).

Beck, Rasmus C. (15); Bölling, Torsten (14); Drescher, Burkhard (5); Dudda, Frank (1,6,15); Eickermann-Riepe, Susanne (5); Feldmann, Janine (15); Grimm, Martin (4); Hagen, Franz (12); Haub, Christian (14); Haub, Georg (14); Karoff, Niclas (5); Klann, Dr., Ralf (4); Knips, Werner (5); Koschany, Axel (4); Leutbecher, Dirk (6); Lindgens, Ludwig (12); Meijerink, Edwin (4); Merchiers, Katrin (4); Neitzel, Michael (4); Nuß, Simon (4); Rehfeld, Dieter (4); Reicher, Christa (15); Ruesch, Walter und Arno (10); Rychter, Alexander (10); Sasse, Maren (4,8); Sassen, Timm (5); Schmidt-Russnak, Michael (6); Schulte, Karl-Werner (4); Schulten, Andreas (3); Thierstein, Alain (14); Waldow, Alexa (6); Wittke, Oliver (5); Worzalla, Prof. Dr., Michael (6).