

Sehr geehrte Damen und Herren!

Für die nächste Messe stelle ich hiermit den förmlichen Antrag, dass bei Podiumsdiskussionen entweder alle Referenten und Referentinnen sich so frisieren, rasieren und bebrillen wie auf ihren Fotos dargestellt, oder wenigsten in derselben Reihenfolge platziert werden wie auf der Großleinwand über ihren Köpfen. Statt den weisen Worten zu lauschen beschäftigt man sich sonst zwangsläufig mit der Frage: who the devil is who? Obwohl – bei der diesjährigen Expo Real fiel das Rätselraten nicht ganz so schwer, weil die allermeisten sich ohnehin untereinander kannten, waren ja nur 9.916 Fachbesucher (2019: 22.065) und 9.296 Unternehmensrepräsentanten (2019: 24.682) in München dabei, wie die Messe verlauten ließ. Viele von ihnen blieben zudem ortsfest bei ihren Ständen, denn der Gesprächsbedarf erlaubte kaum Absenz-Zeiten.

Bei der Metropole Ruhr, die wieder mit 730 qm die absolut größte Standfläche der Messe für sich reklamieren konnte, machten diesmal 12 Kommunen mit, begleitet von 80 Standpartnern (vor zwei Jahren 140) und es war immer was los, an den Einzelständen der Städte wie an den auf Distanz gerückten Gesprächstischen im Obergeschoss und auf der Standfläche gegenüber, dort wo früher mal die **RGM** zu finden war.

Überhaupt habe ich die Facility Manager vermisst – warum fehlten sie oder habe ich da was übersehen? Kommen sie wegen Personalmangel mit den Aufträgen nicht mehr nach und brauchen keine neuen im Gegensatz zu Projektentwicklern, Finanzierern und begleitenden Juristen, die mit der Allokation überschüssiger Geldmengen noch nicht ganz ausgelastet scheinen? Wo bleibt das Geld? Die **Bundesbank** verlautbarte, dass das Netto-Auslandsvermögen Deutschlands Ende 2020 fast 62% des nominalen BIPs ausgemacht habe, in Zahlen 2.077 Mrd. Euro und 35 Mrd. mehr als im Jahr davor. Neben Wertpapieren und Unternehmensbeteiligungen betrifft das nicht zuletzt den Immobilienmarkt. Bis Mitte September 2021 war lt. **Savills** das Transaktionsvolumen deutscher Investoren auf dem Londoner Büroinvestmentsmarkt auf 847 Mio. GBP angewachsen, den höchsten Wert seit vier Jahren und ein Plus von 194% gegenüber 2019. Deutsche Investoren hätten in diesem Jahr schon 20% zu dem Transaktionsvolumen in der Londoner City beigetragen, während umgekehrt die Auslandsinvestitionen in deutsche Immobilien zurückgingen. Nach Aussage des Halbjahresberichts der **BMR** im Ruhrgebiet deutlich

spürbar, wobei der Mangel durch andere, oft regionale Investoren ausgeglichen wurde. Sonst wäre doch die hohe Zahl an Büroneubauten – für 2021 prognostizierte 264.000 qm zusätzliche Bürofläche (vgl. Beitrag zu Investitionen) – nicht zustande gekommen.

Leider veröffentlicht die Messe keine Zahlen über die Abfallmengen aus drei Messetagen z.B. an Einweggeschirr. Immerhin konnte die Metropole Ruhr in der Hinsicht punkten, denn dort wurden warme Gerichte nur in handlichen Einmachgläsern serviert – ob dann gespült und wiederverwendet, haben wir allerdings nicht überprüft. Nun ist das hinsichtlich Klimawandel bzw. –neutralität so eine Sache mit Essnapfen (wie „klimaneutral“ sind Schälchen aus Bambus??) wie mit Neubauten.

Den Zusammenhang zwischen Klima-Krise und Wohnungsnot nahm der KfW-BAK Energiekongress 2021 im September ins Visier und verlautbarte: „Um die Wohnungsnot in den Metropolen in den Griff zu bekommen, will die Politik den Neubau forcieren. Doch sowohl das Bauen als auch der Betrieb von Gebäuden sind wesentliche Verursacher von klimaschädlichen Treibhausgas-Emissionen. Die vermeintliche Lösung der Wohnungs-Krise drohe so, zum Treiber der Klimakrise zu werden.“ Bei der Umsetzung der klimaschützenden Maßnahmen schein ein Zielkonflikt zwischen der Bezahlbarkeit für Mieter und der Wirtschaftlichkeit für Bauherren zu bestehen – und dies nicht nur im Wohnungssektor, sondern in allen Immobiliensegmenten, sogar bei Logistik, wie in dieser Ausgabe von „Der Immobilienbrief Ruhr“ nachzulesen. Der bekannte Kurzschluss-Spruch „je mehr ich fett-arm esse, desto dünner werde ich“, hat mit der verbreiteten ausschließlichen Fixierung auf CO2 als „Klimakiller“ einiges gemeinsam. Nun weiß aber jeder, dass es bei gesunder Ernährung nicht nur auf den Fettgehalt ankommt, also: Nur weniger und anders essen hilft. Auch beim Klimaschutz. Die Botschaft muss nur noch in der Politik und bei denjenigen ankommen, die die Regularien aufstellen. Die Immobilienwirtschaft wird sich dann schon darauf einstellen, siehe ESG. Da wird auch nur noch über das Wie diskutiert, nicht über das Ob und Warum.

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



Editorial	1
Expo Real 2021 - Sachthemen im Fokus	3
Büromärkte bleiben im Trend des ersten Halbjahres 2021	6
Investmentmarkt Ruhr	8
Logistik auf der Erfolgswelle, aber kein Selbstläufer	9
Ausgezeichnete Baukultur	11
Firmen und Personen	15
Impressum	15

Projekt des Monats

Wohnen statt Bowling im Hinterhof 11

Interview

Ein **Makler** mehr im Ruhrgebiet 14

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

rohmertmedien

www.rohmert-medien.de

tagesaktuell. kostenlos. informativ.



Richtigstellung

In der Ausgabe Nr. 133 ist uns ein peinlicher Fehler unterlaufen: Nicht eine Bundesgartenschau steht 2027 an, sondern die Internationale Gartenschau IGA 2027. Wir bitten um Nachsicht.

Personalien

Barton Group hat die neue Gesellschaft **Barton & Co. Alternative Capital** gegründet für Investitionen in öffentlich genutzte Immobilien wie Rathäuser, Gesundheitsimmobilien, Universitäten oder KITAs. Direktor Alternative Investments wird dort **Stephan Bachhuber**, zuvor Direktor Institutional Sales bei der **GEG German Estate Group**.

Expo Real 2021 – Sachthemen im Fokus

Vor zwei Jahren, bei der letzten Immobilienmesse Expo Real in Präsenz, beherrschten „Quartiere“ als Betrachtungs- und Aktionsrahmen die Diskussionen. Was damit zusammenhängt, ist längst verinnerlicht, sogar Makler beziehen inzwischen das Umfeld ein bei der Einschätzung in Rede stehender Einzelimmobilien und kein Projektentwickler würde mehr nur Wohnhäuser ohne drumrum an Kitas, Gewerbeeinheiten und Freiräumen am Markt platzieren können. Auch das noch jüngere Thema ESG war nicht wirklich beherrschend, denn ESG ist gesetzt und alle haben sich darauf einzustellen, da gibt es allenfalls Erklärungsbedarf über das Wie. Nachhaltigkeitsberichte gehören zur Standardausrüstung im Broschürenfach. Nein, in diesem Jahr standen viel konkretere Probleme im Vordergrund: der Mangel an Fachkräften und Baumaterialien, steigende Herstellungskosten, aber wachsende Bau- und Sanierungsaufgaben, um den Klimaschutzziele und gleichzeitig dem Innovationsdruck gerecht zu werden. Und eine latente Unsicherheit darüber, ob wir jetzt schon mitten in einer Inflationsphase sind oder doch nicht und wann die Zinsen wieder steigen. **Holger Schmieding**, Chefvolkswirt der Hamburger **Beerenberg Bank**, sieht bisher keine Anzeichen dafür, wie er auf einem Panel auf Einladung der **Commerzbank** eloquent erläuterte. Die jetzigen Teuerungsraten seien Nachholeffekten aus dem Vorjahr geschuldet wie der zeitweilig halbierten Mehrwertsteuer. Er erwartet Ende 2023 eine Rate von 2% und der müssten die

MEHR ALS NUR KÄUFER



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

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





Personalien

Der Architekten und Stadtplaner **Prof. Dipl.-Ing. Peter Zlonicky** wurde mit der Halstenberg-Medaille 2020 der **Deutschen Akademie für Städtebau und Landesplanung DASL NRW** ausgezeichnet für seine hervorragenden Leistungen für das **Land NRW**. U.a. prägte er maßgeblich die Konzeption der IBA Emscherpark.

Bochum

Die **DIC Asset AG** hat drei Immobilien im Gesamtvolumen von rd. 73 Mio. Euro verkauft. Käufer der Objekte Castroper Str. 270/280 und Henry-Bessemer-Park ist die **BOWAG Grundbesitz**, ein Unternehmen der **Bollmann Gruppe** Bochum. Objekt Bochumer Fenster ging an die **Wohninvest Gruppe** mit Sitz in Fellbach.

Das **Jobcenter Bochum** hat rd. 6.500 qm in der ehemaligen **Vonovia-Zentrale** Philippsstraße 3 gemietet. Vermieter ist die **Fakt AG**, weitere Mieter die bundeseigene **Autobahn GmbH** und die **ASS Athletic Sport Sponsoring**. **Ruhr Real** war vermittelnd tätig.

KÖLBL KRUSE entwickelt auf 3.234 qm Grundstück im Gesundheitscampus den neuen Firmensitz für die Bochumer **cosinex GmbH**. Geplant ist ein Neubau mit ca. 5.200 qm Mietfläche nach Entwurf von **nentwig.notbohm ARCHITEKTEN partG mbB**, Hamburg. Zusätzlich ist ein Parkhaus mit ca. 333 Stellplätzen vorgesehen.

Harpen hat am Standort MARK 51°7 mit dem 3. Bauabschnitt auf dem eigenen office campus 51°7 begonnen. Die beiden ersten Gebäude wurden 2020 fertig gestellt. Das Nutzungskonzept für den Campus sieht drei weitere Bürogebäude mit insgesamt rd. 11.300 qm Mietfläche sowie ein Parkhaus vor.

Zinsen angepasst werden. Kritischer bewertet er die Staatsverschuldung und deren Folgen und warnt vor ähnlichen Protestbewegungen aus der Bevölkerung wie die der „Gelbwesten“ in Frankreich.

Dass das Bauen und besonders der Wohnungsbau Fahrt aufnehmen muss, daran besteht kein Zweifel. Auch Hindernisse wie der Dschungel der Vorschriften und Genehmigungsstellen oder geänderte Nutzungsanforderungen sind identifiziert. Wie aber dem Problem begegnen? Einige Beispiele:

BIM im öffentlichen Bauen

Eine Lösung ist die breitere Anwendung digitalisierter Planungs-, Bau- und Bewirtschaftungswerkzeuge, zusammengefasst als „Building Information Modelling“, kurz BIM (dass damit „Improvement“ erreicht werden soll, ist klar, aber im Kürzel nicht enthalten!). Nicht zuletzt im öffentlichen Bauen des Bundes wird das Thema intensiv verfolgt, wie auf einem Podium der Messe deutlich wurde. Die Anregung ging von der **Deutschen Bundesbank** aus, die auf ihrem Campus in Frankfurt am Main das wohl derzeit umfangreichste Umbau- und Neubauprojekt des Landes begonnen hat. Neben **Dr. Johannes Beermann** vom Vorstand der Deutschen Bundesbank versammelte das Podium Verantwortliche für fast den gesamten staatlichen Immobilienbestand sowie generell das Bauen in der Bundesrepublik Deutschland: Staatssekretärin **Ann Kathrin Bohle** im Bundesministerium des Inneren, für Bau und Heimat, Ministerialdirektorin **Barbara Wießalla**, die die Abteilung Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen im Bundesministerium für Verteidigung verantwortet und **Dr. Christoph Krupp**, Vorstandssprecher der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben **BImA**. Das Verfahren BIM ist bereits vielfach erprobt, jedoch nicht immer in der jetzt in Rede stehenden Anwendungstiefe, wie der Vertreter der Bauwirtschaft auf dem Podium **Dr. Patrik Adenauer** von **BAUWENS** in Köln zu berichten wusste. Einsparungen an Zeit, Geld, Material und nicht zuletzt an Arbeitskräften seien nicht nur für den Klimaschutz Ziele, auf die hinzuwirken



Podium BIM; Foto: G. Escher

sich lohne, wie Ann Kathrin Bohle betonte. Ausschlaggebend aber ist in ihren Augen, dass BIM Kooperation und Koordination fordere und Transparenz aller Prozesse auf allen Ebenen gewährleiste, d.h. Transparenz untereinander und vor allem gegenüber dem „Souverän“, sprich der Steuern zahlenden Bevölkerung. Für die Bundesbank hat Transparenz besonderes Gewicht bedingt durch die im Grundgesetz festgelegte Sonderstellung als unabhängige Institution, wie Prof. Beermann erklärte. Die Bundesbank baut nicht nur, sondern betreibt ihre Gebäude auch eigenverantwortlich einschließlich der Sicherheitsanforderungen, profitiert also, wenn sorgfältig und nachhaltig geplant wurde. Was dort im Großen und in



Dinslaken

Das europäische Schnellladeunternehmen **Fastned** hat nahe der Auffahrt zur A3 im Kreativ.Quartier Lohberg eine E-Tankstelle eröffnet und dafür 1.428 qm Fläche von der **RAG Montan Immobilien** gepachtet. Die Schnellladestation neben dem Lohberger Förderturm besteht aus zwei Dachmodulen mit Platz für bis zu vier Ladesäulen für bis zu acht Elektro-Autos.

einem bisher nicht erprobten Umfang durchgeführt werden soll, erprobt das Verteidigungsministerium in zehn kleineren Pilotprojekten. Um aus den gesammelten Erfahrungen Standards zu entwickeln, haben sich die Stellen des Bundes einschließlich der BImA auf ein Netzwerk verständigt. Praxisnahe Standards sollen künftig verhindert, dass die Komplexität „gewinnt“ zu Lasten von Zeit- und Kostenrahmen. Die Implementierung von BIM funktioniert, wenn alle Beteiligten die Umsetzung als gewinnbringenden Veränderungsprozess wahrnehmen, davon ist Prof. Beermann überzeugt.

UB urban beta

Ein anderer Weg ist der zu rationalisieren mit vorgefertigten Elementen. Ein Beispiel sind Baukastensysteme wie das von **UB urban beta** aus Berlin, denen **Drees & Sommer** auf der Messe ein Standareal eingeräumt hatte. Das junge Architektenteam propagiert ein Stecksystem aus Schichtholz, das aussieht wie ein Kinderspielzeug in Groß. Daraus könne man alles Mögliche bauen, von Sheddachhallen bis zu Wohnwaben. Obendrein seien die Raummodule veränderbar und sogar translozierbar als „fliegende Bauten“ – im Prinzip nicht neu, es sei nur an die Metastadt Wulfen aus den 1970er Jahren erinnert. Damals galt Stahl als das Material der Wahl, heute ist es Holz mit CO2-Effekt. ▶



Foto: Thomas Stachelhaus, © RAG Montan Immobilien

Das **Kreativ.Quartier Lohberg** in Dinslaken: ein neues Stadtquartier auf dem Standort des ehemaligen Bergwerkes Lohberg/Osterfeld.



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



Demire AG

Keine Denkverbote bei der Neuausrichtung von B-Plänen, forderte **Matthias Ulrich** im Gespräch, Leiter Portfoliomanagement der **Demire AG** mit Hauptsitz in Langen. Er betreut derzeit ein deutsches Portfolio im Wert von 1,4 Mrd. Euro, Zielgröße zwei Mrd. einschließlich Objekten im Büro-park Bredeneu, in Dortmund und Waltrop. Primär versteht man sich als Bestandhalter mit dem Fokus auf deutsche Mittelstädte. Interessanter als - zu teure - Neubauten seien Bestandsgebäude ab Baujahr 2000. Schon mit kleineren Maßnahmen wie PV auf dem Dach sei da die vom Kapitalmarkt geforderte Anpassung an ESG herstellbar. Für jede Immobilie gebe es eine Idee, es gehöre aber viel Erfahrung dazu, kreative Nachnutzungen zu etablieren vorzugsweise als Mischnutzung: z.B. Büros plus Gesundheitsversorgung plus Hotel- oder Schulungsnutzungen und anderes – wenn denn die B-Pläne das zulassen.

Advenis Germany GmbH

Die deutsche Immobiliertochter der französischen börsennotierten Fondsgesellschaft **Advenis SA** konzentriert sich auf Büro-, aber auch Mixed-Use-Objekte auch in Mittel- und Kleinstädten. Die Assets under Management umfassen derzeit rd. 1 Mrd. Euro mit Zielgröße 1,5 Mrd., weil Fondsanleger und Investoren aus Nahost Immobilien in Deutschland mit gesicherten Mietern wie dem Jobcenter in Gelsenkirchen bevorzugen. Eine spannende Frage betrifft derzeit den Wandel in Büronutzungen: Wie viele und welche Flächen werden künftig gebraucht? Ist die Konzentration eines Unternehmens an einem Standort in einem Neubau die richtige Entscheidung oder doch die Anpassung im Bestand? Durch Home Office und andere Effekte rechnet die Geschäftsführerin Deutschland **Eva Welzenbach** mit ca. 10% geringerer Flächenbeanspruchung. Ein Beispiel das Headquarter von **Hitachi** am Innenhafen in Duisburg. Dort verlängerte der Ankermieter den Mietvertrag mit neuen Flexibilitätsklauseln und gab gleichzeitig die oberste Etage zur Fremdvermietung frei. □

Büromärkte bleiben im Trend des ersten Halbjahres 2021

Dortmund bleibt Spitzenreiter, Essen wartet auf weitere Großabschlüsse, Duisburg und Bochum mit der Flächen-nachfrage zufrieden. Und überall steigen die Spitzenmieten.

Für eine belastbare Einschätzung fehlen in der selbster-nannten „8. A-Stadt“ noch die Vergleichsgrößen. Die Halb-jahresergebnisse, die die **Business Metropole Ruhr BMR** und die **Duisburg Business & Innovation DBI** – unter neuer Leitung von **Rasmus C. Beck** und nun auch unter neuem

Namen - für die Messe Expo Real veröffentlicht haben, sind naturgemäß nicht direkt kompatibel mit den Quartals-zahlen, die die Makler **Cubion** und **BNPPRE** turnusmäßig aus den Städten vorlegen, jetzt incl. Q3 2021. Für den zeitnahen Abgleich mit den anderen 7 A-Städten müsste die Metropole Ruhr auf den Quartalsturnus umstellen in derselben Systematik, die dort üblich ist. Immerhin hat sich Duisburg jetzt parallel zur BMR auf einen Halbjah-resturnus verpflichtet.

Essen (3 Quartale 2021) – steigende Mieten und steigender Leerstand

In schöner Einhelligkeit vermelden BNPPRE und Cubion 57.000 qm Büroflächenumsatz bis Ende September, lt. BNPPRE 14% unter dem Vorjahresergebnis. Cubion differenziert dahingehend, dass in der Summe 10.500 qm Eigennutzer enthalten seien (z.B. **Vonovia** mit alleine 8.000 qm) gegenüber 21.000 qm für Eigennutzer im Vorjahr bei einem Gesamtergebnis von 85.000 qm. Allerdings hält **Markus Büchte**, Vorstand von Cubion, es für möglich, dass in diesem Jahr noch ein ähnlich hohes Ergebnis erreicht werden könnte. Es stünden „noch größere Mietverträge mit hoher Abschlusswahrscheinlichkeit kurz vor Unterschrift“. 2020 trug das 4. Quartal nochmal mit 17.500 qm zur Gesamtsumme bei. Bisher fehlten bis auf Vonovia die Deals größer als 5.000 qm. Das Gros der 82 Mietverträge betraf kleine Flächen ab 200 bis 1.000 qm gut verteilt über fast alle wichtigen Bürolagen außer dem Büro-park Bredeneu. Fehlanzeige auch die sonst sehr aktiven Industrieunternehmen, die jetzt lt. BNPPRE nur 6% zum Flächenumsatz beitragen. Hier vermutet **Amedeo Augenbroe**, Essener Niederlassungsleiter von BNPPRE den Grund in der verzögerten wirtschaftlichen Erholung.

Gleichzeitig mit der schwächeren Nachfrage steigen die Leerstände. BNPPRE sieht ein seit Jahresbeginn verdoppeltes Flächenangebot von jetzt 170.000 qm und eine auf 5,5% gestiegene Quote. Die 60.000 qm Büroflächen im Bau seien jedoch komplett vergeben, ob als Vorvermietung und durch Eigennutzer. Cubion beziffert die Neubaufertigstellung dieses Jahres mit 48.000 qm, davon noch verfügbar 1.400 qm. Die demnach errechnete Leerstandsquote betrage aktuell 6,5%. In der Gesamtangebotsfläche von 207.000 qm sind auch rd. 36.000 qm Untermietangebote erfasst.

Dieses Segment verdient besondere Beachtung, denn es könnte ein Indikator dafür sein, inwieweit Unternehmen ihre Mietflächen verringern, weil Arbeit ins Home-office verlagert wurde, oder weil sie in Neubauten umziehen und im Übergang Büros frei werden. Generell stehen Büros eher in den Zentren leer. Sie tragen zusammen mit



Dortmund

COMFORT hat das Exklusivmandat für die Vermarktung des neuen Nahversorgungszentrums „Galerie Konze“ an der Werner Straße 1 in Lütgendortmund erhalten. Es verfügt über rd. 2.800 qm Grundstück und 6.300 qm Gesamtmietfläche. Hauptmietern sind **Kik, Tedi, Rossmann** und **Easyfitness**.

Die **Deutsche Bahn** plant ein neues ICE-Instandhaltungswerk für über 400 Mio. Euro auf einer Brachfläche des ehemaligen Güterbahnhofs. Baubeginn 2025, Inbetriebnahme 2027.

Bluelinvest hat für seinen Deutschlandfonds **"Blue One"** das Geschäftshaus "Domi" Ostenhellweg 32-34 mit 9.000 qm Mietfläche von **Hamborner Reit** erworben. Nach **TD-Recherchen** soll der zuletzt festgestellte Fair Value von rd. 29,5 Mio. Euro auch dem Kaufpreis entsprechen.

Düsseldorf

Ein Dentalunternehmen hat 2.200 qm Bürofläche in der Benrather Schlossallee 29-33 in angemietet. Die Villa Baujahr 1913 wurde 2002 erweitert und verfügt über 4.400 qm Mietfläche. **Avison Young** war vermittelnd für den Asset Manager **FLE GmbH** tätig.

Trei Real Estate und ihr lokaler Projektentwicklungspartner **Proffitt Dixon Partners** haben ihr Wohnprojekt „Briley“ mit 359 Mietwohnungen in Charlotte, USA, an einen institutionellen US-amerikanischen Investor verkauft. Der Verkaufspreis betrug rd. 103 Mio. Euro.

verriegelten Läden zu dem Niedergang von Innenstädten bei und sollten seitens der Kommunen aufmerksam beobachtet werden.

Warum auch immer, die Angaben zu Miethöhen gehen ziemlich weit auseinander. Während BNPPRE die Spitzenmiete unverändert bei 16,40 Euro/qm sieht, nennt Cubion realisierte 16,85 nach 14,90 im Vorjahr und eine erzielbare Spitzenmiete von 17,00 Euro. Die Durchschnittsmiete sei lt. BNPPRE um 4% auf aktuell bei 12,20 Euro/qm gestiegen, während sie lt. Cubion auf 11,58 und ohne Neubau auf 10,37 Euro/qm stieg.

Dortmund (3 Quartale 2021) – steigende Mieten und steigende Flächenumsätze

BNPPRE berichtet, dass Dortmund mit einem Büroflächenumsatz von 96.000 qm das Vorjahresergebnis um 123% übertroffen habe. Im bundesweiten Vergleich sei dies der mit Abstand stärkste Anstieg des Flächenumsatzes in einer Stadt. Auch der 10-jährige Durchschnitt wurde mit 55% deutlich übertroffen. Cubion bleibt mit 95.500 qm knapp darunter, differenziert in 72.500 qm Fremdvermietungen und 23.000 qm Eigennutzeranteil nach nur 3.000 qm in dem Segment im gesamten Vorjahr. Die hohe Steigerungsquote im 3. Quartal ist vor allem den 11.300 qm geschuldet, die der IT-Dienstleister **Adesso SE** in der Freie-Vogel-Straße 385 abschloss. Dortmund profitierte besonders von größeren Mietabschlüssen. Bis Ende September wurden 11 Abschlüsse zwischen 1.000 und 4.000 qm verzeichnet und drei über 5.000 qm. In den Summen übertrafen alle drei bisherigen Quartale die Vorjahresquartale signifikant, fehlen nur noch die 27.000 qm des 4. Quartal 2020 für ein Jahresergebnis knapp unter der 100.000-qm-Marke.

Ein weiteres Indiz für den ungewöhnlich robusten Markt ist das minimale Untermietangebot von gerade mal 1.000 qm und die nur geringfügig von 2,8 auf 3% gestiegene Leerstandsquote. BNPPRE notiert 3,2%, wobei nur 13% des Gesamt leerstandes eine moderne Ausstattung aufwiesen. Von den 17.000 qm Flächen im Bau seien noch 4.000 nicht vermietet. Cubion erwartet die Fertigstellung von 43.500 qm noch in diesem Jahr und davon seien noch 6.750 qm verfügbar.

Die realisierte Spitzenmiete liegt lt. Cubion bei 16,50 Euro/qm mit Luft nach oben auf 17,00 Euro, die Durchschnittsmiete über alles sei von 11,25 auf 11,74 Euro/qm gestiegen, ohne Neubaufächen sank sie jedoch von 10,25 auf 9,40 Euro/qm. BNPPRE sieht die Durchschnittsmieten höher bei 12,00 Euro/qm.

Duisburg (1. Halbjahr) – leicht gesunkener Umsatz, gestiegene Mieten

Die in „Der Immobilienbrief Ruhr“ Nr. 133 berichteten Daten des Maklerhauses **Quester** für Hj.1 2021 können jetzt durch die validierten Zahlen der DBI ergänzt werden. Demnach sank der Halbjahresumsatz auf 37.000 qm gegenüber 81.000 qm im Gesamtjahr 2020 nur geringfügig. Vor allem im Segment zwischen 1.000 und 4.000 qm konnte eine rege Nachfrage verzeichnet werden, herausragend die Vermietung der Neubaufächen im Quartier 1 am Hauptbahnhof. Im „Mercator One“ wurde denn auch mit glatten 17,00 Euro die höchste Miete im Ruhrgebiet realisiert, nicht nur angestrebt. Die Durchschnittsmiete gab leicht auf 10,50 Euro/qm nach. Zum Ende des 1. Hj. stieg die verfügbare Fläche auf 73.000 qm entsprechend einer Leerstandsquote von 3,2 % gegenüber mageren 2% noch 2019. ►



Für Bochum nennt die BMR in ihrer Halbjahresbilanz die Gesamtsumme von 34.000 qm Flächenvermietungen. Bei dem Pressetermin vor der Expo Real in der Vip-Lounge der Vonovia-Arena in Bochum versicherte OB **Thomas Eiskirch** jedoch, dass die Nachfrage auch während des letzten Corona-Jahres ungebrochen hoch gewesen sei. Die zahlreichen Stadtumbauprojekte bis in die City zeigten Wirkung. Bis 2025 würden bis zu 500 Mio. Euro allein in die Innenstadt investiert.

Zum Vergleich: Düsseldorf

Lt. Colliers sorgte Q3 für ein solides Umsatzergebnis im Stadtgebiet von 193.500 qm, 4% unter Vorjahresniveau. Die Leerstandsquote inklusive Untermietflächen stieg auf 6,9%. Spitzenmiete und gewichtete Durchschnittsmiete blieben unverändert zum Vorjahr. **JLL** verbuchte für Q3 alleine 91.000 qm Büroflächenumsatz, in Summe bis Ende September 214.000 qm und rd. 11% unter dem Vorjahresergebnis. □

Investmentmarkt Ruhr

Im noch- oder nach-Coronajahr 2021 haben Investitionen in Logistikkimmobilien den Bürosektor überholt.

Die **Business Metropole Ruhr BMR** hebt in ihrer Halbjahresbilanz 2021 besonders auf die prognostizierten 264.000 qm Neubaufäche für das Jahr 2021 ab. Damit liege man 84% über dem langjährigen Durchschnitt. Nur in Berlin werde aktuell noch mehr gebaut - ein Argument mehr dafür, die Metropole Ruhr mit ihren 17,4 Mio. qm Gesamtbürofläche als „8. A-Stadt“ zu positionieren. Allein die kleine Stadt Moers kam beim Neubauvolumen dank des Abschlusses mit **Edeka** auf 40.000 qm. Essen trug 65.000 qm und Dortmund 43.500 qm zum Ergebnis bei, Duisburg erwartet 19.000 qm Fertigstellung in diesem Jahr.

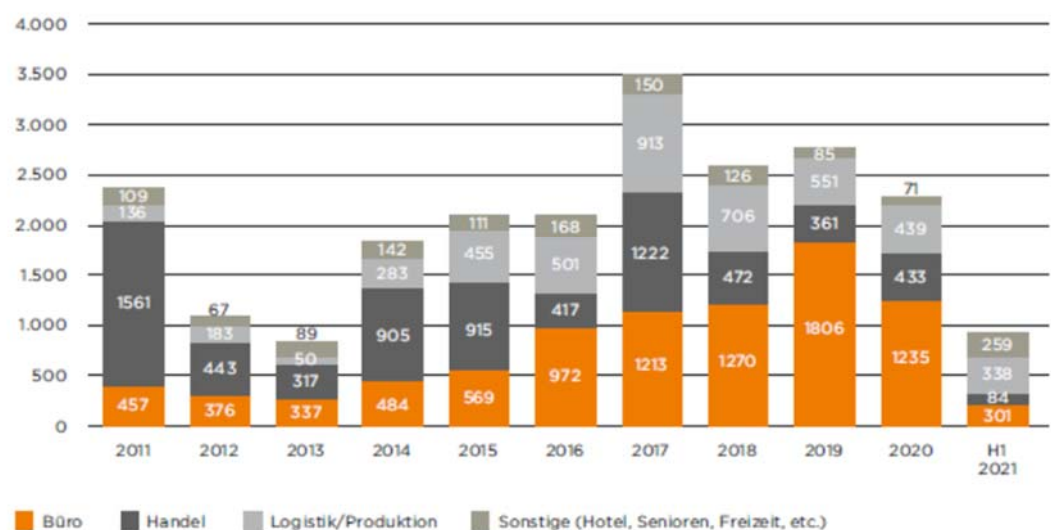
In den meisten Immobilienmärkten rangieren Büroobjekte und hier besonders Neubauprojekte ganz oben auf den Einkaufslisten von Investoren. Das galt in den vergangenen Jahren auch in der Metro-

pole Ruhr, wo noch 2019 bei rd. 2,7 Mrd. Euro Gesamtsumme 1,8 Mrd. Euro auf den Bürosektor entfielen. 2020 waren es noch 1,2 Mrd. und im ersten Halbjahr 2021 nur 301 Mio. Euro. Dagegen kamen Logistik und Produktion auf 338 Mio. Euro. Handelsimmobilien können in diesem Jahr mit bisher nur 84 Mio. Euro fast vernachlässigt werden. Auffällig sei der hohe Anteil der Sammelkategorie „Sonstige Assets“, zu denen Hotel-, Freizeit- und Seniorenimmobilien sowie Grundstücksverkäufe gezählt werden.

Als größte Büroinvestments des ersten Halbjahres nennt die BMR den Ankauf der Hauptverwaltung von **BP** in Bochum mit ca. 25.000 qm durch **Union Investment** für 85 Mio. Euro, den Verkauf der ehemaligen **Vonovia-Zentrale** ebenfalls in Bochum mit ca. 19.000 qm an die **Fakt AG**, die Übernahme des Duisburger Kontorhauses mit 11.000 qm durch die **DEVK** sowie in Essen den Verkauf des Bürogebäudes Rüttenscheider Tor an die **Catella Real Estate AG**, die das Objekt für den **AVW European Real Estate Fund** erwarb. Noch nicht enthalten die Verkäufe der **DIC** über zusammen 73 Mio. Euro für drei Objekte wiederum in Bochum. Nachdem im vergangenen Jahr noch rd. 46% der Transaktionen durch ausländische Investoren getätigt wurden, schrumpfte deren Anteil im laufenden Jahr bisher auf 11% zusammen. Auf Spezialfonds entfielen 198 Mio., auf Projektentwickler 197 Mio. und auf Asset- und Fondsmanager rd. 135 Mio. Euro.

Die Nettoanfangsrenditen für Büroimmobilien sanken 2020 leicht um 10 Basispunkte auf 4,1% und gaben bis Ende des ersten Halbjahres 2021 nochmals um 5 Basispunkte nach. Derzeit stünden besonders Objekte mit gesichertem Risikoprofil im Fokus, gerne mit der öffentli-

GEWERBLICHES TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH SEGMENTEN IN MIO. EURO



Quelle: BMR



Duisburg

Domicil Real Estate hat für die dänische Pensionskasse **PFA** das Wohnprojekt "DUI 76" im Stadtteil Buchholz erworben. Verkäufer ist das neu gegründete **Instone**-Tochterunternehmen **Nyoo**. Auf 8.000 qm Grundstück entstehen 78 Wohnungen und 6.500 qm Wohnraum. Domicil wurde von **JLL**, **Jebens Menschling** und **x-project** beraten.

Aedifica hat die zwei Seniorenheime "Haus am See" in Wedau und "Haus Marxloh" Kaiser-Wilhelm-Straße 233 für rd. 14 Mio. Euro erworben und will weitere 4 Mio. Euro in das Haus Marxloh investieren. Betreiber ist in beiden Häusern **Procuritas**.

Hamborner Reit hat für 18,9 Mio. Euro in Freiburg einen **Obi**-Baumarkt mit Gartencenter auf 10.700 qm Fläche und Mietvertrag bis 2033 erworben, jährliche Nettomietträge rd. 1,1 Mio. Euro, Bruttoanfangsrendite 5,6%.

Essen

Becker Facility Management GmbH hat eine Gewerbehalle mit anliegendem Bürogebäude im Werner Hellweg 415 im Gewerbegebiet Robert-Müser mit insgesamt 1.373 qm Fläche angemietet. Vermittelnd war **Brockhoff Logistics** tätig.

Der Anlagenbauer **Küttner-Gruppe** hat sein Bürogebäude in der Alfredstraße 28 in Rüttescheid im Sale-and-Lease-Back-Verfahren an das Mülheimer Family **Office Akkumula** verkauft. Küttner hatte die Immobilie mit 5.695 qm Grundstück und 6.450 qm Mietfläche 2009 von der **Deutschen Annington** erworben. **Ruhr Real** beriet den Verkäufer. Vermittelnd war **Imoba** beteiligt.

Brockhoff OFFICE hat i.A. eines Privateigentümers rd. 500 qm Hallen- und 40 qm Bürofläche in der Manderscheidstr. 52 an die **Westfalen Medical GmbH** vermietet.

chen Hand als Mieter. Für Logistikimmobilien sank die Nettoanfangsrendite 2019 um knapp 50 Basispunkte auf 4,5% und blieb seither unverändert, weniger wegen fehlendem Investoreninteresse, sondern weil die Angebote vor allem im Top-Segment fehlen.

Der Bericht der Wirtschaftsförderung **DBI** aus Duisburg folgt derselben Systematik wie die BMR und geht ebenfalls auf das Investitionsgeschehen ein. Im Hj.1 2021 summierten sich die Investitionen auf 130 Mio. Euro. Dazu trugen zu 68% Büroimmobilien bei. Zu denken gibt die Erkenntnis, dass in Duisburg der Rückzug der ausländischen Investoren in Folge der Pandemie Spuren hinterlassen hat, auch seien deutsche Publikumsfonds unterrepräsentiert. Auf dem Feld sieht **Rasmus C. Beck**, Geschäftsführer der DBI, eine eindeutige Aufforderung zum Handeln: Duisburg und seine Potentiale sollen leichter erkennbar sein über die neu aufgelegte Plattform www.duisburg-update.de und der Marktbericht erscheint auch in Englisch und Chinesisch!

Amedeo Augenbroe, Essener Niederlassungsleiter von **BNPPRE** bestätigte im Gespräch auf der Expo Real einerseits die große Aufgabe in den Ruhrstädten, Stadtteile in eine positive Entwicklungsrichtung zu „drehen“ und Wohnen in die Innenstädte zu holen, andererseits das große Potential der Region besonders im Bereich von Wissenschaft und Forschung u.a. mit dem Projekt eines Technik-Campus auf früherem Bahngelände an der Wedau auf Duisburger Stadtgebiet oder dem künftigen Exzellenz-Cluster in Herne. Vor Corona hätten Bestandhalter von steigenden Mieten profitiert und müssten sich jetzt umorientieren etwa mit Umwandlungen von Gewerbeflächen zu Wohnen. Lokale Akteure wie Freundlieb oder die Europa Center AG seien in der Region seit längerem erfolgreich, es könnten aber noch mehr werden. Mit **Patrizia**, DIC und Union Investment sieht er aber durchaus Institutionelle Fonds in der Region aktiv, zumal angesichts der Konkurrenz um Core-Objekte die Faktoren steigen.

Zum Vergleich: Düsseldorf

Der Düsseldorfer Investmentmarkt verzeichnete lt. BNPPRE zum Ende von Q3 ein „spürbar unterdurchschnittliches Resultat“. Das Transaktionsvolumen von gut 1,4 Mrd. Euro bedeute ein Minus von 19% gegenüber dem 10-Jahresdurchschnitt und 41,5% weniger als im Vorjahreszeitraum. Mitverantwortlich sei der Angebotsmangel an verfügbaren Core-Objekten. So sei die Anzahl der Transaktionen stark zurückgegangen, das Volumen aber mit durchschnittlich rd. 34 Mio. Euro hoch ausgefallen. Die Investitionen in Büroimmobilien machten 57% des Gesamtvolumens aus. □

Logistik auf der Erfolgswelle, aber kein Selbstläufer

Rekorde bei Investitionen und Neubausvolumen, aber auch wachsende Herausforderungen. Klimaschutz bis Flächenknappheit bestimmen die Zukunft.

Für Projektentwickler und Investoren in Sachen Logistik und Light Industrial kam die Pandemie gerade recht: Noch nie haben die Endkunden so hautnah erleben können, wie abhängig sie von weltweiten Lieferketten sind. Unternehmen, die Waren lagern und verteilen und mit ihnen solche, die die zugehörigen Immobilien bereit stellen, wurden plötzlich systemrelevant, erst bei der Versorgung mit Hygienemasken und Toilettenpapier, zuletzt für die Autobauer. In der jüngsten Studie



Essen

VIVAWEST hat das Projekt „Parc du Sud“ in der Manfredstraße von **Arsatec** übernommen und baut dort sechs Mehrfamilienhäusern mit 179 barrierearmen Wohnungen, davon 56 öffentlich gefördert

Catella Real Estate AG hat für ihren offenen Publikumsfonds „**KCD-Catella Nachhaltigkeit IMMOBILIEN Deutschland**“ das Microliving-Apartmenthaus Friedrich-Ebert-Straße 71 mit rd. 4.500 qm Mietfläche von der niederländischen **Daiwa House Modular Europe** erworben. Die Käuferseite wurde durch **DLA Piper** sowie **Arcadis Germany** beraten, die Verkäuferseite durch die **Kanzlei Dirkzwager**.

Gelsenkirchen

Tritax EuroBox hat für 32 Mio. Euro ein neues Logistikzentrum von der **Dietz AG** erworben. Die drei Einheiten mit insgesamt 16.632 qm Mietfläche, von denen zwei bereits vermietet sind, werden Ende 2021 bzw. Februar 2022 fertiggestellt. Erwartet werden 1,21 Mio. Euro Jahresmiete bei durchschnittlich sechs Jahren Mietdauer, die Nettoanfangsrendite wird mit 3,7% angegeben.

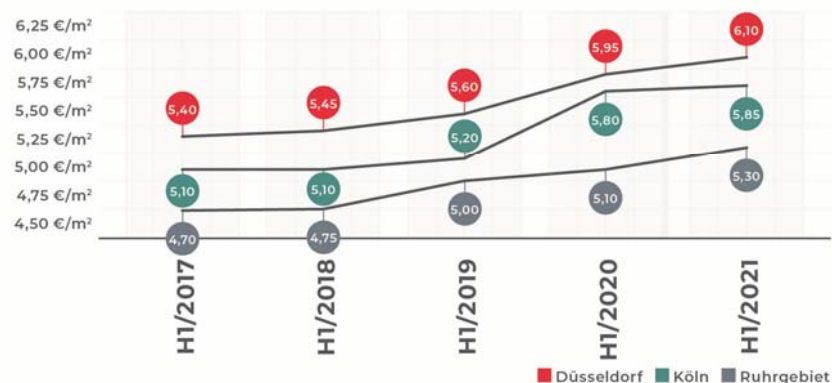
Advenis Germany hat in der Ahstraße mit dem **Integrationscenter für Arbeit** einen bis 2032 verlängerten Mietvertrag über knapp 10.000 qm Bürofläche abgeschlossen, 1.000 qm mehr als bisher. Erst im vergangenen Jahr war die Immobilie für den von Advenis Germany gemanagten offenen SCPI-Immobilienfonds **Eurovalys** angekauft worden.

von **bulwiengesa**, **Berlin Hyp AG**, **BREMER AG**, **GARBE** und **Savills** lag zwar das Fertigstellungsvolumen von Logistikimmobilien 2020 mit 3,7 Mio. qm weit unter den 4,9 Mio. qm des Vorjahres und den erwarteten 5,3 Mio. qm des laufenden Jahres, aber das habe an verzögerten Baustarts in den lock-down-Phasen gelegen. Investiert wurden für die Sparten Logistik-, Unternehmens- und Industrieimmobilien zusammen in 2020 9,7 Mrd. Euro, ein neues Allzeithoch. Nur für Logistikimmobilien wurden 2020 dagegen aufgrund des knappen Angebots nur 4,9 Mrd. Euro investiert, deutlich weniger als im Vorjahr. Sprunghaft gestiegen dagegen das Interesse an Industrieimmobilien (über 1,3 Mrd. Euro) und an Unternehmensimmobilien (über 3,4 Mrd. Euro).

In der Metropole Ruhr wuchs lt. dem aktuellen Marktbericht der **Business Metropole Ruhr BMR** der Logistikflächenbestand im ersten Halbjahr 2021 gegenüber dem Jahresendwert 2020 um ca. 7,9% auf 3,95 Mio. qm mit den Schwerpunkten im Osten in Unna und Hamm sowie westlich in Duisburg und dem Kreis Wesel. Allein im Hj. 1 2021 seien 359.000 qm als Neubaufächen hinzugekommen, 9% mehr als im Gesamtjahr 2020. Dazuzurechnen sind weitere 632.000 qm im Bau sowie 22.000 qm in Planung, die alle noch in diesem Jahr fertig gestellt werden könnten, in Summe 654.000 qm. Den Flächenumsatz zur Miete und Eigennutzung gibt **Realogis** für das Ruhrgebiet im Hj.1 2021 mit 290.000 qm Industrie- und Logistikimmobilienflächen an und damit 7% über dem 5-Jahres-Durchschnitt, aber 6% unter dem Vorjahreszeitraum „bei weiter fallender Tendenz“, wie es in der Mitteilung heißt. Dagegen stiegen sowohl die Spitzenmieten als auch die Durchschnittsmieten auf jetzt 5,30 bzw. 4,10 Euro/qm gegenüber 6,10 bzw. 5,05 Euro/qm im Raum Düsseldorf. Die größten Abschlüsse tätigten **Levis** in Dorsten über 70.000 qm, **MT Deutschland** in Voerde über 22.000 qm und **PicNic** in Mülheim über 17.000 qm. **CBRE** beziffert den Flächenumsatz sogar nur mit 270.000 qm, 35% weniger als im Vorjahr. Stärkster Markt war hingegen Frankfurt mit 584.000 qm (plus 58%), gefolgt von Hamburg und Berlin. Düsseldorf kam auf 253.000 (+ 86%). **BNPPRE** errechnete nach den ersten drei Quartalen zwar auch ein Minus von 19 % gegenüber dem Vorjahr, kam aber in Summer auf 378.000 qm.

Nur rosige Aussichten? **P3 Logistic Parks** nahm die Expo Real zum Anlass, 20 Jahre Erfolgsgeschichte als Entwickler und Eigentümer von Logistik-

■ Spitzenmieten für Industrie- und Logistikimmobilien in Nordrhein-Westfalen



Copyright: Realogis

immobilien zu feiern. Das Portfolio umfasst aktuell rd. 6,3 Mio. qm vermietbare Fläche in elf Ländern und 1,2 Mio. qm an vorgehaltenen Grundstücken. Seit



Übernahme des Prager Unternehmens durch den Staatsfonds von **Singapore GIC** ist der Hauptsitz in London. So lag es nahe, bei der laufenden Zertifizierung aller Bestandsimmobilien sich nach dem britischen Label BREEAM zu richten. In der Unternehmenspolitik nehme Nachhaltigkeit einen hohen Stellenwert ein mit dem Fokus auf Flächen- und Ressourcenschonung, wie der Geschäftsführer für Deutschland **Sönke Kewitz** erläutert. Als Mitglied im Vorstand des **Deutschen Brownfield Verbands** legt er besonderen Wert auf die Nachnutzung industrieller Flächen. Deren Vorteil sei die meist vorhandene gute Erschließung und die Nähe zu urbanen Zonen und damit zum Kunden. Das rechtfertige dort sogar den spekulativen Neubau. Auch sei der ohnehin hohe Aufwand für Genehmigungen an vorgewetzten Standorten überschaubarer. In der Hinsicht wünscht er sich mehr spezielle Kompetenz für Logistik in den kommunalen Ämtern. Nach der Übernahme von 33 Metro-Immobilien vor einem Jahr hat sich der Bestand verdoppelt und will gepflegt sein. Oft sind die Metro-Märkte wie der am Duisburger Innenhafen nicht mehr ganz jugendfrisch.

Verbesserungen im Klimaschutz sieht Kewitz vor allem in einer effizienteren Ausnutzung von großen Hallenflächen und deren energieautarkem Betrieb, dafür gebe es schon Beispiele in den Niederlanden. Ähnlich argumentierten die Vertreter von **Pannatoni**, Garbe und **Honold** auf einem Expo Real Panel zur Zukunft von Logistikimmobilien. **Heiner-Matthias Honold**, Inhaber von **Green Building Development** hält sogar eine generelle Dämmung von großen Hallen für unsinnig. Je nach Nutzer würden die Hallen ohnehin nur auf 18° temperiert. Die größten Umwelteffekte seien im Neubau wie im Bestand in einer angepassten Bewirtschaftung zu erzielen. Angesichts der Restriktionen für weitere Entwicklungen „auf der grünen Wiese“ müsse sich die Branche für die Zukunft auf mehrgeschossige Konzepte einstellen, so unbequem das auch für die Betreiber sein mag. Ohnehin fehle es auf dem Gebiet an Innovationen. Noch seien Logistiker nicht gut darin, gestiegene Mietpreise bedingt durch höhere Ansprüche an die Immobilien an ihre Kunden weiter zu geben. So werde die Wertigkeit von Logistikimmobilien künftig auch davon beeinflusst, welche „Wohlfühlangebote“ das Umfeld biete, ob gut ausgestattete Parkplätze, Ruheräume und Grünflächen vorhanden seien. In der Schlussrunde wurde sogar einhellig die Forderung aufgestellt, Photovoltaik und Gründächer auf den Hallen zur Pflicht zu machen – Gebote auf Kosten der Investoren und Mieter angesichts dahinschmelzender Nettoanfangsrenditen? Die Zuhörerin staunte!

Da passt es doch, wenn die **Logix**-Initiative dem Entwickler **Prologis** auf der Messe den "Logix Award" für die beste Logistikimmobilien-Projektentwicklung des Jahres verlieh. Das preiswürdige Objekt ist das Logistikzentrum für

den Onlinehändler **Euziel** in Datteln mit knapp 30.000 qm. Es ist das erste nach dem "Well-Building-Gold-Standard" zertifizierte Logistikgebäude in Deutschland, der das "angenehme und gesunde Arbeitsumfeld" der Mitarbeiter bewertet – ob dabei auch die Hersteller der Waren in Billiglohnländern und die Arbeitssklaven bei den sub-sub-sub-Auslieferern einbezogen sind? □

Ausgezeichnete Baukultur

Mit gutem Bauen Städte aufwerten – der „Architekturpreis NRW 2021“ zeigt wie's geht.

Zum achten Mal konnte der **Bund Deutscher Architekten BDA NRW** zehn Bauwerke im Lande mit dem Architekturpreis auszeichnen, darunter eines in Gelsenkirchen und eines in Oberhausen. Von anderen Preisverfahren wie dem **MIPIM Award** unterscheidet sich dieses Auswahlverfahren dadurch, dass in einer Vorstufe landesweit von den jeweiligen Kreis- und Ortsgruppen des BDA erste Prämierungen vorgenommen werden. Die Sieger aus diesen Vorauswahlen kommen dann in den Landeswettbewerb. So sind die jetzt prämierten zehn Bauten die Quintessenz aus 378 Einreichungen im ersten Durchgang. Für diese zehn gilt eine Maxime, die der berühmte Architekt **Gottfried Böhm** bereits 1987 formuliert hat: „Ich glaube, die Zukunft für die Architekten liegt nicht so sehr darin, noch immer mehr und weiter die freie Landschaft zu bebauen, sondern die Städte und Dörfer wieder in Ordnung zu bringen, indem man die Zusammenhänge in den Funktionen, Strukturen, Materialien usw. schafft.“

Der „Architekturpreis NRW 2021 in Gold“, ein Sonderpreis der Jury, ging an das Architekturbüro **bez + kock architekten** für das „Museums- und Kulturforum Südwestfalen“ in Arnsberg, das eine Erweiterung des barocken Stadtpalais von 1605 um einen modernen Neubau darstellt. Dabei wurde besonders der gelungene Umgang mit dem Bestand gelobt und die Einbindung in das städtische Gefüge.

Die Vielfalt der zehn prämierten Projekte reicht, so die Jury, „von poetischer Alltagsarchitektur, ungewöhnlichen Verwaltungsbauten, gemeinschaftlichem Wohnen bis hin zu innovativen Bildungslandschaften. Sechs der zehn Projekte zeigen dabei anspruchsvolle und teils überraschend einfache Lösungen für den Umgang mit dem Bestand.“

Ein solches Beispiel ist das „Neue Kesselhaus auf dem Nordstern-Campus“ von **VIVAWEST** in Gelsenkirchen,



Holzwickede

Hillwood Germany konnte noch vor Fertigstellung die neue Industrieimmobilie auf dem ehemaligen Gelände von **Künstler Bahntechnik** mit knapp 20.000 qm Fläche langfristig an zwei Unternehmen aus dem Pharma- und Automotivbereich vermieten. Das Pharmaunternehmen wurde von „**Haus Kentrop**“ beraten, dasjenige aus dem Automotivbereich von **Savills**.

Mönchengladbach

HIH Invest Real Estate hat für den Fonds „**Deutschland Selektiv Immobilien Invest II**“ das Büro- und Praxisgebäude Viersener Straße/ Kaiserstraße mit rd. 5.040 Mietfläche Baujahr 2013 von der **Jordan Grundbesitz GmbH** erworben. Hauptmieter ist die **Kanzlei Kapellmann und Partner**. Die Immobilie ist nach DGNB Silber zertifiziert. Die Käuferseite wurde von **CLIFFORD CHANCE** bzw. **C.P.H. Projekt- und Baumanagement GmbH** beraten, die Verkäuferseite von **Jordan Capital GmbH** bzw. **WWS – Wirtz, Walter, Schmitz**. **Anteon** war für den Verkäufer vermittelnd tätig.

Unna

Values Real Estate hat für seinen institutionellen Logistikimmobilienfonds die voll vermietete Bestandsimmobilie Hans-Böckler-Straße 6 mit ca. 23.200 qm Mietfläche erworben. Verkäufer ist die Objektgesellschaft **Jaber Real Estate II**. Der Kauf wurde von **Cubion** vermittelt.

Witten

Die **Industrie Rohr Bau GmbH** hat ca. 2.000 qm Hallen- und 375 qm Bürofläche im Salinger Feld 10a angemietet für den Umzug von Herne nach Witten. **Brockhoff OFFICE** war beratend tätig.

Architekten **JSWD** aus Köln. Mit der räumlichen Zusammenführung der zentralen Verwaltungseinheiten von **Evo-nik Immobilien** und **THS** unter der Dachgesellschaft **VIVA-WEST** Anfang 2012 fiel auch die Entscheidung für den



Gelsenkirchen Vivawest „Neues Kesselhaus“, Foto ChristaLachenmaier, Freigabe AKNW

alleinigen Standort in den Gebäudeteilen der ehemaligen Zeche Nordstern, die 2000 bis 2003 für die THS umgebaut worden waren. Eine Erweiterung um Neubauten für mehr Bürokapazitäten war von Anfang an vorgesehen. Die **Nordsternpark GmbH** als Grundeigentümerin hat dann 2014 die bis dahin stehen gebliebene Fassade des alten Kesselhauses abgerissen, um Platz für einen Neubau in Verbindung zu der Hauptverwaltung und den Werkstattgebäuden zu schaffen. Für den Neubau waren besondere Vorgaben des Denkmalschutzes im Umfeld zu beachten sowie des Landschaftsschutzes in Beziehung zu dem nach Süden unmittelbar anschließenden Nordsternpark. Das Ergebnis hat die Auftraggeberin, die Stadt Gelsenkirchen und, wie man sieht, auch die Berufskollegen und Kolleginnen überzeugt.

Ein zweiter Preisträger in der Region Ruhrgebiet ist das neue Jobcenter mitten in Oberhausen am Marktplatz, auf dessen Dach ein Gewächshaus steht und dessen Rückfassade einen vertikalen Garten bildet, verantwortlich hier das Berliner Architekturbüro **Kuehn Malvezzi**, Auftraggeber das Gebäudemanagement der Stadt Oberhausen. Hier ist gärtnerisches High Tech am Werk, um Küchenkräuter, Gemüse und Beerenobst zu Wachstum und Reife zu verhelfen. Den baulichen Rahmen liefern 1.000 qm Gewächshaus üblicher Bauart in Glas auf Stahlrahmen in drei voneinander getrennten Abschnitten für drei Klimazonen. Ein vierter Abschnitt steht dem **Fraunhoferinstitut UMSICHT** für die Evaluierung und Weiterentwicklung seines Konzepts in **FARMING@** zur Verfügung. Ziel dieses Forschungsprojek-



„Oberhausen Jobcenter, Innenhof“, Foto hiepler_brunier, Freigabe AKNW



tes ist es, die Chancen und Bedingungen innerstädtischer Lebensmittelproduktion auszutesten. UMSICHT steht für Umwelt-, Sicherheits- und Energietechnik und der Altmarktgarten in Oberhausen ist dafür das Reallabor – und die erste Zusammenfügung eines Gewächshauses mit einem Hochbauprojekt in Deutschland. □

Projekt des Monats: Wohnen statt Bowling im Hinterhof

In Duisburg Buchholz sind die 78 Neubauwohnungen noch nicht fertig gebaut, aber schon verkauft. Damit scheint die Rechnung der Instone Real Estate Group SE aufzugehen, über ihre neu gegründete Tochter Nyoo Real Estate GmbH (nyoo) bezahlbares Wohnen zu realisieren und an den Markt zu bringen.

Zwei Wohnungsbauprojekte gehörten zum Startkapital der „nyoo“: eines mit 66 Wohneinheiten in Düsseldorf Unterbach und das Projekt „DUI 76“ im Duisburger Süden Ecke Düsseldorfer Landstraße und Angertaler Straße. nyoo wurde auf der Messe Expo Real in München als „neue Tochter“ der börsennotierten **Instone Real Estate Group SE** mit Sitz in Essen vorgestellt. Das Tochterunternehmen mit Hauptsitz in Köln will sich auf den Bau von Wohnungen im „bezahlbaren“ Segment spezialisieren. Bereits vor Baubeginn der 78 freifinanzierten Wohneinheiten konnte der Verkauf des Duisburger Gesamtprojektes an den Asset- und Portfolio-Manager **Domicil Real Estate AG** für den Bestand der dänischen Pensionskasse **PFA** vermeldet werden.

Das Grundstück an der Düsseldorfer Landstraße 76 war keine Freifläche, sondern ein brachgefallener Gewerbestandort. Zuletzt belegte ein Flachbau mit Bowlingbahnen die halbe Fläche, die andere Hälfte war als Parkplatz komplett versiegelt. Jetzt ist dort auf ca. 5.500 qm Platz für drei Mehrfamilienhäuser mit vier bis sechs Geschossen und rd. 6.500 qm vermietbarer Wohnfläche. Das Angebot enthält alles, von 1,5-Zimmer-Apartments bis zur 5-Zimmer-Maisonettewohnung. Statt auf Asphalt und Dachpappe herunterzuschauen, die sich im Sommer aufheizen, profitieren künftig auch die Anwohner in den Bestandswohnungen von einem grünen Innenhof mit Spielfläche für Kinder. Gründächer werden das Binnenklima zusätzlich verbessern. In puncto Nachhaltigkeit wird der Effizienzhaus-55-Standard umgesetzt und eine Zertifizierung nach DGNB angestrebt. 70 Pkw-Stellplätze werden um 165 Fahrradabstellplätze ergänzt.

Der Standort im Stadtteil Buchholz liegt verkehrsgünstig zwischen den Innenstädten von Duisburg und Düs-

seldorf nur wenige Schritte von der U-Bahnstation Münchener Straße der U79 entfernt, die die beiden Nachbarstädte verbindet. Ein paar Straßenecken weiter die S-Bahnstation Buchholz direkt neben der Auffahrt auf die A59. Kleinräumig ist Buchholz gut durchmischt mit Wohnen und Gewerbe, die Bebauung stammt allerdings zu einem guten Teil aus den Wiederaufbaujahren nach dem Zweiten Weltkrieg. Da kommen Neubauprojekte, Modernisierung und Aufwertung von Freiräumen dem ganzen Quartier zugute.

„DUI 76“ ist für nyoo nur der Anfang und zeigt auf, wohin die Reise gehen soll. Dabei sind die Ziele durchaus hochgesteckt: Um 30 bis 40% will **Stefan Dahlmanns**, Geschäftsführer der Nyoo Real Estate GmbH, die Mietbelastung von Wohnungen mit nyoo senken, um das Wohnen wieder bezahlbar zu machen. Dafür ist in den vergangenen zwei Jahren ein hausinternes Kompetenzzentrum aufgebaut worden, das alle Aufgaben entlang der Wertschöpfungskette einer Projektentwicklung abdeckt, von der Grundstücksakquise über Raum- und Architekturplanung bis zu TGA und den oft komplizierten Genehmigungsprozessen. In jeder Stufe seien Kostenoptimierungen erzielbar, wenn alles reibungslos ineinandergreife. Eine solche ganzheitliche Herangehensweise sei am besten in einem gesonderten, neu aufgestellten Unternehmen realisierbar, erläutert Stefan Dahlmanns.

Für das bezahlbare Wohnen sei ein grundsätzlich anderer Ansatz gefordert. Nur an Details wie z.B. der Qualität der Fußbodenbeläge zu sparen, sei nicht ausreichend. Die relevanten Stichworte sind Modularität und Standardisierung bei einem höheren Vorfertigungsgrad und gleichzeitig größtmöglicher Flexibilität der Kombination von Elementen. Eine Digitalisierung aller Prozesse und Planungsschritte, komplett BIM-basiert, ist unabdingbar. Dabei habe sich gezeigt, dass die Technologie noch nicht wirklich anwenderfreundlich sei, besonders was Wohnnutzungen betrifft, also auch hier kann noch optimiert werden. Der Ansatz bei nyoo beginnt mit nutzerorientierten Wohnungsgrundrissen., welche einen smarten Wohnungsbaukasten bilden, der sich flexibel an die jeweiligen städtebaulichen und grundstücksbezogenen Situationen anpassen lässt. Wie unterschiedlich Wohnquartiere bei Anwendung derselben Planungswerkzeuge am Ende aussehen können, lässt sich an den Projekten in Duisburg Buchholz und Düsseldorf Unterbach gut ablesen. Anders als die Muttergesellschaft Instone, deren Quartiersprojekte meist 150 Wohneinheiten und mehr umfassen, wird nyoo vermehrt kleinere Projekte mit 50-60 Wohnungen angehen, je nach Lage auch als Nachverdichtung wie jetzt in Duisburg.

Instone Real Estate ist aus der **Hochtief**-Tochter **formart** entstanden. Lt. Geschäftsbericht vom 30. Juni



Weitere Nachrichten

Bochum: In eigenen Bestand hat **Vonovia** die ersten Projekte zur energetischen Sanierung nach dem Energiesprung-Prinzip begonnen. Dafür werden Gebäude mit 3-D-Scans erfasst, dann Fassadenelemente millimetergenau vorgefertigt und PV-Module angepasst. Pilotprojekte sind drei Wohnhäuser mit 24 Wohnungen und 1.164 qm Wohnfläche aus den 1950er Jahren in Bochum.

Datteln: Die **newPark Planungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH** bereitet die Offenlegung des B-Plans Nr. 100 vor. Mit 290 ha Gesamtfläche und 156 ha vermarktbarer Fläche ist newPark einer der wichtigsten Standorte für Großvorhaben in NRW, geeignet für große Produktionsbetriebe, Light Industries und Zulieferer. Im ersten BA stehen 60 ha zur Verfügung.

Düsseldorf: LEG Immobilien will über die Tochtergesellschaft **LEG Solution** die Neubauaktivitäten intensivieren und selbst Projekte entwickeln. Ziel ist die Verdoppelung des Neubauvolumens von jährlich 500 auf 1.000 WE. Im Bereich Akquisition ist der Ankauf von 15.350 Wohn- und 185 Gewerbeeinheiten von der **Adler Group** vorgesehen. Der Bestand, der hälftig von **Westgrund** stammt, wurde mit 1,485 Mrd. Euro bewertet. Bei dem Share-Deal will Adler mit 10,1% beteiligt bleiben. Zuvor wurde der Kauf der 2.350 Wohnungen der **Kieler Immobilienverwaltung** bekannt gegeben.

Herne: Lidl plant auf dem 2019 erworbenen 11,4 ha großen Grundstück neben dem Bestandsobjekt Südstraße den Neubau seines Lebensmittelverteilzentrums mit rund 54.000 qm Lagerfläche als Ersatz für das ältere Logistikzentrum und Teil des interkommunalen Gewerbegebiets HerBo43 auf Herner Bochumer Stadtgebiet. Geplante Fertigstellung August 2024.



Projekt DUI76 Gartenansicht. Freigabe Nyoo

2021 wurden zum Stichtag 52 Projekte mit 14.338 Wohnungen und einem erwarteten Verkaufsvolumen von rd. 6,3 Milliarden Euro betreut und im Laufe dieses Jahres Grundstücke mit einem zukünftigen Verkaufswert von rund 600 Mio. Euro zugekauft. Das bereinigte Ergebnis nach Steuern (EAT) konnte vom 1. Halbjahr 2020 zum 1. Halbjahr 2021 auf 23,4 Mio. Euro um 70,8% erhöht werden. Für das Gesamtjahr 2021 werden Umsatzerlöse von 820 bis 900 Mio. Euro und ein bereinigtes Ergebnis nach Steuern zwischen 90 und 95 Mio. Euro erwartet. Der Kurs der Aktie ist seit Mitte August von rd. 28 Euro auf unter 23 Euro gefallen, jedoch im Jahresvergleich um knapp 14% gestiegen. Als Fernziel bis 2030 wird angestrebt, dass alle Projekte im Portfolio dem Effizienzhaus-40-Standard (oder äquivalent) entsprechen, dabei die Hälfte als bezahlbares Wohnen. Der Ausbau des Anteils erneuerbarer Energien soll von 13% auf mindestens 40% steigen. Ab Mitte dieses Jahr werden die vereinbarten Nachhaltigkeitsziele Bestandteil der Managementvergütung. □

Ein Makler mehr im Ruhrgebiet

Das Düsseldorfer Maklerhaus Anteon hat eine Zweigniederlassung in Essen eingerichtet. Drei Fragen an den Geschäftsführenden Gesellschafter Heiko Piekarski.

Frage: Herr Piekarski, die Branche kennt Anteon als etablierten Player vor allem in der Bürovermietung in Düsseldorf. Seit 1. Oktober sind Sie auch mit einem Büro am Grugaplatz in Essen vertreten. Was hat Sie dazu bewogen, im Ruhrgebiet einen Standort zu eröffnen?

Heiko Piekarski: Investoren, die bisher vor allem an den TOP-7-Standorten im Bürobereich aktiv waren, sind hinsichtlich der Assetklassen und Standorte flexibler geworden. Der Stellenwert der Metropolregion Rhein-Ruhr ist für internationale Investoren deutlich gestiegen. Damit haben sich auch unser Anspruch und der unserer Kunden verändert. Seit Gründung der Firma waren wir schon immer auch im Ruhrgebiet aktiv, die Eröffnung des Büros soll aber ein deutliches Zeichen dafür sein, dass wir vor allem auf Präsenz im Kern des Ruhrgebiets Wert legen.

Frage: Wie sieht Ihre Bilanz im Ruhrgebiet bisher aus?



Heiko Piekarski Im Investmentbereich haben wir in den letzten Jahren ein Transaktionsvolumen von 320 Mio. Euro erreicht. In den Bereichen Industrie und Logistik haben wir für unterschiedliche Eigentümer rund 42.000 qm Fläche vermietet und allein im Logistikinvestment Projekte in Höhe von 45 Mio. Euro betreut. Insbesondere im Bürovermietungs Bereich konnten wir immer wieder durch großvolumige Anmietungen auf uns aufmerksam machen, sei es durch die Vermietung an die **Targobank** mit rd. 9.000 qm oder auch an Infineon mit rd. 2.700 qm in diesem Jahr.

Frage: Was möchten Sie im Ruhrgebiet anders machen als andere?

Heiko Piekarski Fachlich überzeugen können wir vor allem durch professionelle Marktanalyse und work-place

consulting. Wir glauben, dass gerade in der Analyse und in der Bewertung der Optionen enormes Potenzial liegt. Die Datendichte und -qualität hat sich zwar schon deutlich verbessert, es gibt aber noch viel Luft nach oben. Da sind wir gut, das können wir – sagen übrigens nicht wir, sondern unsere Kunden. Da werden unsere Kollegen am Standort Essen auch von der Kompetenz im Stammhaus in Düsseldorf profitieren. □

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

Adesso (7), Adler Group (14), Advenis German (6,10), Aedifica (9), Anteon (14), Arcadis (10), Arsatec (10), ASS (4), Aurelis Real Estate (3), Autobahn (4), Avison Young (7), AVW (8), Barton Group (3), Bauwens (4), Becker FM (9), Berenberg Bank (3), Berlin Hyp (10), bez + kock architekten (11), BlmA (4), Blueinvest (7), BMR (6,8,10), BNPPRE (6,9), Bollmann Gruppe (4), Bowag (4), Bremer (10), Brockhoff Logistics (9), Brockhoff Office (9,12), bulwiengesa (10), Bund deutscher Architekten (11), C.P.H. Projekt- und Baumanagement (12), Catella Real Estate (8,10), CBRE (10), Clifford Chance (12), Comfort (7), Commerzbank (3), cosinex (4), Cubion (6), Daiwa House Modular Europe (10), DASL NRW (4), DBI (6,9), Demire (6), Deutsche Annington (9), Deutsche Bahn (7), Deutsche Bundesbank (4), Deutscher Brownfield Verband (11), DEVK (8), DIC Asset (4), Dietz (10), DLA Piper (10), Domicil Real Estate (9,13), Drees & Sommer (5), Easyfitness (7), Edeka (8), Eurovalys (10), Euziel (11), Evonik (12), Fakt (4,8), Fastned (5), FLE (7), formart (13), Fraunhoferinstitut Umsicht (12), Garbe (10), GEG (3), Green Building Development (11), Hamborner Reit (7,9), Harpen (4), Haus Kentrop (12), HIH Invest Real Estate (12), Hillwood Germany (12), Hitachi (6), Hochtief (13), Honold (11), Imoba (9), Industrie Rohr Bau (12), Instone (9), Jaber Real Estate (12), Jebens Mensching (9), JLL (8,9), Jordan Capital (12), Jordan Grundbesitz (12), JSWD (12), Kanzlei Dirkwager (10), Kanzlei Kapellmann und Partner (12), Kieler Immobilienverwaltung (14), Kik (7), Kölbl Kruse (4), Kuehn Malvezzi (12), Künstler Bahntechnik (12), Küttner Gruppe (9), LEG Solutions (14), Lidl (14), Logix (11), MT Deutschland (10), nentwig.notbohm ARCHITEKTEN (4), newPark Planungs- und Entwicklungsgesellschaft (14), Nordstempark (12), nyoo (9,13), Obi (9), Office Akkumula (9), P3 (10), Panattoni (11), Picnic (10), Proffitt Dixon Partners (7), Prologis (11), Quester (7), RAG Montan Immobilien (5), Realogis (10), Rossmann (7), Ruhr Real (4,9), Savills (10,12), Targobank (15), Tedi (7), THS (12), Trei Real Estate (7), Tritax EuroBox (10), UB urban beta (5), Union Investment (8), Values Real Estate (12), Vivawest (10,11), Vonovia (4,6,8,14), Westfalen Medical (9), Westgrund (14), Wohninvest (4), WWS (12), x-project (9).

Adenauer, Dr., Patrick (4); Augenbroe, Amedeo (6); Bachhuber, Stefan (3); Beck, Rasmus C. (6); Beermann, Dr., Johannes (4); Bohle, Ann Kathrin (4); Böhm, Gottfried (11); Büchte, Markus (6); Dahlmann, Stefan (13); Eiskirch, Thomas (8); Honold, Heiner-Matthias (11); Kewitz, Sönke (11); Krupp, Dr., Christoph (4); Piekarski, Heiko (14); Schmieding, Holger (3); Ulrich, Matthias (6); Welzenbach, Eva (6); Wießalla, Barbara (4); Zlonicky, Peter (4).