

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

Für eine klimaneutrale, d.h. das globale Klima nicht weiter belastende, Zukunft hat sich die Mehrheit der Wähler und Wählerinnen in Deutschland bei der letzten Bundestagswahl entschieden, so jedenfalls hat die Ampelkoalition das Wahlergebnis interpretiert. Nun müssen wir sehen, was wir daraus machen. Dass dafür nicht nur Heizungen erneuert und Wände gedämmt werden müssen wie weiland bei Innovation City in Bottrop, dürfte inzwischen klar sein.

Im beschaulichen Duisburger Stadtteil Ruhrort kündigt sich eine neue Stufe des urbanen Refurbishments an (vgl. Meldung von **Haniel**), dazu mehr zu gegebener Zeit. Um das zu ermöglichen, muss erst mal eine Unmenge von Daten erhoben werden, weit mehr als für das Reporting für Nachhaltigkeitsberichte oder ESG-konforme Investitionen, obwohl das schon eine Menge heißt und entsprechende Plattformbetreiber wie **Deepki Germany** ihren Klee förmlich sprießen hören. Alles schön und gut, aber irgendwann braucht's dann auch ganz analog neue bzw. andere technische Anlagen und dann fangen die Probleme erst richtig an. – Gespräch in der Warteschlange draußen vor der Hausarztpraxis: „Haben Sie Ihre Heizung schon erneuert? Wir wären ja auch dran, aber... Ja, ich hatte Glück und habe noch eine ergattert...“ –

Schon jetzt, ein gutes halbes Jahr vor Beginn des neuen Ausbildungsjahres hat am Niederrhein die **Innung Sanitär-Heizung-Klima** eine professionell aufgestellte Werbekampagne für Nachwuchs im Handwerk gestartet, um nur ein Beispiel zu nennen. Digital ist gut, aber ohne das analoge Pendant nützen Excel-Tabellen wenig. Krypto-Währungen können wir uns ausdenken, aber Krypto-Leben nicht und auch keine Krypto-Mieter – wäre das nicht ein tolles neues Geschäftsmodell, unvermietbare Leerstände mit zahlenden Avataren zu besetzen? - Digitalisierung ist auch bei Immobilien nur ein Werkzeug, nichts weiter. A propos Phantasiegeld: Wenn die hochverschuldeten Kommunen nicht wieder zu spekulieren anfangen wie in den Nullerjahren, müssen sie eben wie zu Großväter Zeiten durch Einnahmen versuchen, ihre Kassenkredite abzubauen. Da helfen die jetzt lt. Kommunalfinanzbericht Ruhr vermeldeten 815 Mio. Euro Haushaltsüberschuss, den die Städte, Gemeinden und Kreise der Metropole Ruhr 2021 erzielt haben. Aber vor Euphorie sei

gewarnt: Mit alleine 773 Mio. Euro soll der Schuldenberg ein bisschen abgetragen werden. Wie kommt es eigentlich zu den in letzter Zeit häufiger zu beobachtenden Anmietungen von Flächen durch öffentliche Einrichtungen? Das Warum dürfte klar sein, aber wie wird dieses Wachstum finanziert? Wird aus dem „S“ in ESG demnächst eine eigene Asset Klasse, deren Risiken auf die Allgemeinheit bzw. den Steuerzahler abgewälzt werden? Wäre ja so neu auch wieder nicht.

Und dann ist da ja noch das fehlende Personal, nicht nur im Handwerk s.o., sondern auch in den Verwaltungen. Das scheint aber unterfinanzierte Kommunen nicht daran zu hindern, erfolgreich Fördergelder einzusammeln, wie das in Gelsenkirchen beheimatete **Institut Arbeit und Technik IAT** für das **BBSR** herausfand. Die Ausgangsvermutung, dass gut gestellte Kommunen mehr Städtebaufördergelder und Unterstützungsgelder für die regionale Wirtschaftsstruktur abbekämen, habe sich nicht bestätigt. Vielleicht weil die „Armen“ gewiefter darin sind, passgenaue Anträge zu stellen oder für sie die Selbstbeteiligungsquoten niedriger angesetzt werden? Mangel macht eben erfinderisch. Wie **Christian Morgenstern**, Urvater des satirischen Nonsens, der als alter ego Korf erdachte, „nicht existent im eigentlichen Sinne bürgerlicher Konvention“, wie es an anderer Stelle heißt, einen Avatar also avant la lettre: „Korf erfindet eine Mittagszeitung, welche, wenn man sie gelesen hat, ist man satt. Ganz ohne Zubereitung irgendeiner andern Speise. Jeder auch nur etwas Weise hält das Blatt.“

Eine sättigende Wirkung dürfen Sie, liebe Leser und Leserinnen, auch in diesem Jahr nicht von „Der Immobilienbrief“ und seinen Abkömmlingen wie dem „Immobilienbrief Ruhr“ erwarten (zumal diese Blätter ja nur virtuell existieren), aber vielleicht eine unterhalt-same Lektüre.

Das hoffen

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



<b>Editorial</b>	1
<b>Büromarktzahlen, die Erste...</b> Vorgeschmacke auf Rückblicke	3
<b>Pflegeimmobilien</b> - dem hohen Bedarf mit System begegnen	5
<b>Thema Wohnen</b> - Wo Pauschalisierungen nicht weiter helfen	7
Die <b>Emscher-Gruppe</b> ist zurück	9
<b>Impressum</b>	15

### Interview

mit **Eva Escaig/Collier**: Wie wollen wir  
künftig arbeiten?

10

### Projekt des Monats

**Familien-Bildungsstätte oder Kirche** -  
Wo sich Baukultur bewahrt

13

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

**rohmert**medien

tagesaktuell. kostenlos. informativ.

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



## Personalien

Die Eigentumsverwaltung **Vonovia Immobilien Treuhand GmbH** wurde umbenannt in **ecowo GmbH** mit Hauptsitz in Gelsenkirchen. Lt. Impressum sind **Thomas Beutner**, **Konstantina Kanellopoulos** und **Helene von Roeder** weiterhin geschäftsführend verantwortlich. Kanellopoulos wechselte zudem von der **Vonovia SE** als Generalbevollmächtigte für den Bereich Value-Add in den Vorstand der **Deutsche Wohnen** für technische Infrastruktur, IT, Neubau und Bestandsinvestitionen, Recht und Compliance, Nachhaltigkeit und Public Affairs. Zahn, bisher CEO der Deutsche Wohnen, hat das Unternehmen zum Jahresende verlassen, nachdem er bereits einen Wechsel in den Vorstand der Vonovia SE abgelehnt hatte.

## BÜROMARKTZAHLEN, DIE ERSTE... VORGESCHMACK AUF RÜCKBLICKE

*Noch liegen nicht alle Berichte über die Marktentwicklungen in den größten Ruhrstädten im vergangenen Jahr vor. Wir starten trotzdem, zumal Überraschungen nicht zu erwarten sind: Dortmund bleibt top und Essen sucht den Anschluss.*

Als Erste haben die Analysten von **BNP Paribas Real Estate** geliefert, aber nur die Daten für Essen und Dortmund, denn Bochum und Duisburg bleiben dort außen vor. Die Wirtschaftsförderung der Metropole Ruhr **BMR** wird erst wieder vor der MIPIM mit Zahlen aufwarten, denn sie verfolgt ebenso wie die Wirtschaftsförderung Duisburg **DBI** einen Halbjahresturnus jeweils zu den Messen. Wer also Näheres über die Entwicklung im Ruhrgebiet erfahren will, muss sich gedulden – und mit den Berichten aus den Big 7 wie z.B. Düsseldorf Vorlieb nehmen, denn die purzelten schon gleich nach Dreikönig in die digitalen Briefkästen zusammen mit Kommentaren zum deutschen Gesamtmarkt. Da Sie das alles schon registriert haben, beschränken wir uns auf Essen und Dortmund.

Das letzte Quartal änderte in **Essen** nicht viel an den Zahlen für das Gesamtjahr 2021 obwohl die Flächenumsätze von 22.000 auf rd. 36.000 gesteigert werden konnten. Demnach summierten sich die Abschlüsse im Gesamtjahr im-



Montan Immobilien

## FLÄCHEN ENTWICKELN, ZUKUNFT GESTALTEN.

Wir entwickeln industriell vorgegenutzte Flächen und machen sie baureif. Damit tragen wir zur Bewältigung der Knappheit an Wohnbau- und Gewerbeflächen bei.

- **Seit mehr als vier Jahrzehnten im Verbund des RAG-Konzerns**
- **Kompetenz in der Flächen- und Quartiersentwicklung**
- **Schutz der Ressource Boden durch Revitalisierung vorgegenutzter Flächen**

Gebündelte Kompetenz hat einen Namen:



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



## Personalien

Nach erfolgreicher Zusammenarbeit für das Projekt Parkstadt Mülheim beteiligt sich der Investor **Soravia** am Essener Maklerhaus **Brockhoff** und übernimmt zunächst 41% der Firmenanteile, um später aufzustocken. Unternehmensgründer **Eckhard Brockhoff**, der in sechs Jahren in Ruhestand gehen will, bleibt Mehrheitsgesellschafter und wird das Unternehmen als Geschäftsführer gemeinsam mit **Oliver Rottmann** und **Julia Winteroth** leiten.

## Bergkamen

**Bonava** startet mit dem Bau von insgesamt 65 Eigenheimen nach KfW-55-Standard in den „Heidegärten“ auf rd. 2 ha Fläche an der Berliner Straße. Die Reihenhäuser sind zur geförderten Vermietung vorgesehen, alle übrigen zum Verkauf.

## Bochum

**HIH Invest Real Estate** hat die Wohn-Projektentwicklung der **Ten Brinke Gruppe** mit 55 Einheiten auf rd. 4.550 qm Fläche plus Kita und gemeinsamer Tiefgarage für den Artikel 8 Spezial-AIF „**Deutschland Wohnen Invest**“ erworben. Der Baustart nach Effizienzhaus-55-EE-Standard steht bevor. Die rechtliche und steuerliche Due Diligence übernahm **Heussen Rechtsanwalts-gesellschaft mbH**, die technische Prüfung **Case Real Estate GmbH** und **Arcadis Germany GmbH** die umwelttechnische.

**Kölbl Kruse** hat im Gebiet "Mark 5° 17" zwei Grundstücke an der Wittener Straße für zwei fünfgeschossige Bürogebäude mit insgesamt ca. 23.000 qm BGF von der **Bochum Perspektive GmbH** erworben. Dabei sollen die zukünftigen Nutzer in die Entwicklung der Gebäude einbezogen werden.

merhin auf 93.000 qm (inkl. Eigennutzer, wird betont!), trotz Steigerung gegenüber dem Vorjahr immer noch um 18.5% unter dem 10-Jahres-Durchschnitt. Vor allem blieben die Abschlüsse größer als 10.000 qm weiter rar. Dabei konnten Anmietungen der öffentlichen Verwaltungen mit zusammen rd. 20.000 qm wesentlich zu dem Ergebnis beitragen - *wie ist das zu bewerten? Als ein schulterklopfender Erfolg der öffentlichen Hand (d.h. von uns allen die wir das als Steuerzahler finanzieren), die ein so gutes Ergebnis „einfahren konnte“, wie der Bericht formuliert? Oder zeigt sich in den verstärkten Flächenanmietungen durch öffentliche Verwaltungen nicht nur in Essen, dass die Kommunen aus ihrer Lethargie erwacht sind, Verantwortung übernehmen und wieder zu Akteuren werden? Es wäre eine interessante Aufgabe, mal deren Flächenpolitik und was sich dahinter verbirgt, näher unter die Lupe zu nehmen. Schließlich gewinnt dieser Sektor im Hinblick auf das „S“ und „G“ bei ESG zunehmend Aufmerksamkeit, auch weil die öffentliche Hand als verlässlicher Mieter gilt. Investoren wie **Hemsö** sind in den Markt längst eingestiegen.*

Zurück nach Essen: Bei den Vermietungen blieben die hier traditionell hohen Abschlüsse von Industrieunternehmen um die Hälfte unter dem 10-Jahres-Durchschnitt, auch wenn die knapp 12.000 qm doppelt so hoch ausfielen wie im ersten Corona-Jahr 2020. Bei dem flauen Marktgeschehen kann es nicht verwundern, dass der Leerstand im Jahresverlauf um knapp 74% auf 191.000 qm und eine Quote von 6,1% gestiegen ist. Trotzdem seien die vor allem nachgefragten modernen Flächen im Citykern knapp.

In **Dortmund** konnte **BNPPRE** alleine in Q4 2021 rd. 63.000 qm Flächenumsatz (wieder inkl. Eigennutzer) verzeichnen. Das ergibt in Summe das bisher höchste Jahresergebnis von 159.000 qm – einschließlich des Großabschlusses der **Continental Versicherungsbund** über allein 26.500 qm. Dabei habe sich die Nachfragerstruktur stark differenziert gezeigt mit einem starken Ergebnis seitens der IuK-Technologien, die neben dem Abschluss der **Adesso SE** über 11.300 qm viele kleine bis kleinste Flächen belegte. Dennoch stieg der Leerstand um rd. 11% auf 118.000 qm und eine Quote von 3,8%. Aber die rd. 130.000 qm Flächen im Bau seien zum großen Teil vorvermietet bzw. durch Eigennutzer initiiert, verfügbar nur noch 15% bzw. 19.000 qm und davon nur 2.000 qm im Citykern.

Für Essen erwartet **Amedeo Augenbroe**, Niederlassungsleiter Essen bei **BNPPRE**, in 2022 wieder ein Ergebnis von mehr als 100.000 qm, während er die Dortmunder Entwicklung zwar als stabil bewertet, aber ohne neuerliches Rekordergebnis – beides unter der Voraussetzung einer gesamtwirtschaftlichen Erholung nach Corona.

Dennoch scheint Vorsicht das Gebot der Stunde, wie ein Blick auf den Investmentmarkt in Düsseldorf nahelegt. Da registriert **Stefan Mellies, Savills** Düsseldorf, dass die noch unvollständige Erholung des Nutzermarktes für anhaltende Verunsicherung Sorge. Leerstände in einem Objekt oder Zweifel hinsichtlich der Nachvermietungs-aussichten hätten Verkaufsprozesse verzögert oder sie wurden vorläufig ausgesetzt. Wo die Nutzer, sprich Mieter, fehlen, macht auch der Ankauf von Immobilien wenig Sinn. **Marcel Abel, JLL** Düsseldorf, sieht noch einen weiteren Trend: „Entscheidend wird sein, wie das Thema Nachhaltigkeit und die ESG-Taxonomie den Markt beeinflussen. Eigentümer mit nicht ESG-konformen Objekten stehen nun vor der Frage: Selbst sanieren oder verkaufen?“ Beides wird die Immobilienmärkte nicht nur in Düsseldorf noch länger bestimmen. □



## Bochum

Die **EQOS Energie Deutschland GmbH** hat rd. 530 qm Bürofläche für eine neue Niederlassung Springorumallee 5 angemietet. **Brockhoff OFFICE** war beratend tätig.

## Bottrop

**CUBION Immobilien** vermittelte einen Mietvertrag über rd. 1.000 qm Bürofläche in der denkmalgeschützten ehem. **RAG-Zentrale** Gleiwitzer Platz 3 an die **Innovation City Management GmbH**. Eigentümer der Immobilie im neuen „Bauknecht-Quartier“ ist die **Bauknecht Real Estate GmbH**.

## PFLEGEIMMOBILIEN – DEM HOHEN BEDARF MIT SYSTEM BEGEGNEN

*Der Sektor der Gesundheitsimmobilien und hier besonders der Pflegeimmobilien gewinnt stetig an Bedeutung. Noch aber mangle es an Transparenz, meint Gerald Klinck von Cureus.*

Wachsender Bedarf und geringes Mietausfallrisiko machen Gesundheitsimmobilien immer beliebter für Investoren, so das Fazit einer Marktanalyse von **CBRE**. Das Transaktionsvolumen summierte sich 2021 auf 3,76 Mrd. Euro (**BNPPRE** gut 4,43 Mrd. Euro), entsprechend 6% der gesamten Investitionen in Gewerbeimmobilien, während z.B. der Hotelsektor nur 4% ausmachte. Gut 10% betrafen Ärztehäuser, 20% sog. Seniorenimmobilien bzw. Betreutes Wohnen. Dieser Anteil verdoppelte sich im Jahresvergleich sogar, was zu einer starken Renditekompression vor allem für die begehrten Forward-Deals geführt habe und einer auf aktuell 3,25% gesunkenen Spitzenrendite, während **CBRE** für Pflegeheime noch im Schnitt 3,9% (**BNPPRE** 3,5%) ausweist, beide aber mit weiter sinkender Tendenz. Für Betreutes Wohnen spräche, dass solche Angebote weit weniger reguliert würden als Pflegeheime und deshalb als noch risikoärmer gelten. ▶

# 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)





Den Großteil der Transaktionen 2021 im Gesundheitssektor mit einem Anteil von 64% machten Pflegeheime aus, in Summe für ca. 2,4 Mrd. Euro (BNPPRE 3,12 Mrd. Euro), davon 1,1 Mrd. Euro durch ausländische Investoren. Allerdings habe die Übernahme der **Deutsche Wohnen** durch **Vonovia** zu einem Sondereffekt geführt, denn die Deutsche Wohnen sei mit ca. 9.200 Pflegeplätzen (eigene Angaben Q2/2021) der größte institutionelle Bestandhalter für den Sektor. Anders als für andere Marktsektoren wie Büros oder Wohnen spiele es hier kaum eine Rolle, wo die Immobilien angesiedelt seien, überall gelte die Auslastung durch den Bedarf als gesichert und es würden Faktoren jenseits des 20fachen gezahlt zumal, wenn neue Akteure den Markteintritt anstreben. Entscheidend sei auch weniger das Baualter bzw. ob Neubau oder Bestandsobjekt, sondern der Betreiber. Angesichts stark fragmentierter Datenqualität aber, so bemängelt **Gerald Klinck**, CFO der **Cureus GmbH**, im Gespräch, fehle es an Transparenz. Er vergleicht die Lage mit dem Wohnungssektor vor etwa zwanzig Jahren. Wem gehören die Pflegeheime, wer sind die Player, wie bonitätsstark sind die Betreiber? Nach derzeitigem Stand dürften die großen Bestandhalter zusammen nur rd. 10% aller Pflegeimmobilien in Deutschland verantworten. Angesichts der Situation, dass rd. ein Drittel der bestehenden Pflegeheime älter als 40 Jahre ist, zeichne sich für 2022 eine Ausweitung des Trends ab, dass Bestandsobjekte mit der klaren Absicht einer Revitalisierung erworben werden, meint **Tim Schulte** von CBRE. „Denn gerade viele Pflegeheime sind nicht mehr auf der Höhe der Zeit und be-

nötigen dringend eine Auffrischung. Das gilt vor allem dann, wenn neue gesetzliche Regelungen in einem Bundesland zukünftig Einzelzimmer anstelle von Doppelzimmern vorschreiben.“

Angesichts der Marktentwicklung hat die Cureus GmbH vor zwei Jahren eine Kursänderung vorgenommen weg vom reinen Projektentwickler hin zum Bestandhalter bzw. der Projektentwicklung für den eigenen Bestand. Damit nicht genug hat das Unternehmen in seinem Kernmarkt NRW eine eigene Bauabteilung als interner Generalunternehmer aufgebaut, um Risiken besser beherrschbar zu machen und die Vorteile eines hausinternen systemischen Ansatzes zu nutzen. Ein Büroneubau im Neubaugebiet Karl-Breuning-Straße in Marl für derzeit 55 Beschäftigte steht im Rohbau fertig.

Das Unternehmen hat viel vor: Der Bestand per 31.12.2021 belief sich auf 4.365 Pflegeplätze in 45 langfristig verpachteten Pflegeimmobilien (zuzügl. 272 Service Wohneinheiten). Davon befinden sich 26 Einrichtungen mit rd. 2.300 Plätzen in NRW. Häuser mit weiteren 1.100 Plätzen seien hier im Bau und 1.400 Plätze in der Planung, d.h. die betreffenden Grundstücke sind angekauft oder gesichert. Insgesamt seien derzeit 72 Projekte notariell gesichert für die Zielgröße im Bestand von rd. 13.500 vollstationären Pflegeplätzen bis 2025 im Wert von ca. 1,6 Mrd. Euro nach Fertigstellung. Das hört sich viel an, ist aber nur ein bescheidener Beitrag zu dem von **bulwienge-**



Seniorenresidenz Wesel, Foto Arne\_von\_Hoersten, Freigabe Cureus



## Dortmund

**Project Investment** hat für einen Spezial-AIF 2.380 qm Grundstück in der Feldstraße 81 für den Bau von Wohnungen erworben. Der Bauantrag ist genehmigt. Mit diesem Ankauf ist das 2020 aufgelegte Individualmandat für einen Versicherungskonzern voll investiert.

Die **DLE-Gruppe** hat mit **DLE Living** eine Partnergesellschaft für Investitionen in Pflegeimmobilien gegründet. Für den ersten Fonds "**Senior Living**" seien vier Ankäufe im Raum Lüneburg und Dortmund erfolgt, weitere im Volumen von ca. 100 Mio. Euro sollen folgen. Der Fonds nach Artikel 8 der Offenlegungsverordnung verspricht 5% Ausschüttungsrendite.

Bereits Mitte 2021 hat die **Elmos Semiconductor SE** das Bürohaus Hauert 12a mit rund 1.300 qm Gesamtfläche für die Eigennutzung erworben. Vermittelnd war **Brockhoff INVEST** tätig.

## Düsseldorf

Die **bema Gruppe** hat zwei Etagen mit rd. 3.000 qm Bürofläche in dem Projekt TRIGON an der Schiessstraße in Heerdt für mind. 10 Jahre an die **Epson Deutschland GmbH** vermietet. Bezug im Frühjahr 2023.

**PANDION** plant am Albertussee in Heerdt auf 42.000 qm Areal rd. 750 Wohneinheiten, davon 440 Eigentumswohnungen, sowie drei Kitas. Der dafür erforderliche B-Plan „Heerdterhof-Garten“ ist genehmigt, erste Fertigstellungen 2024.

Die **SVA System Vertrieb Alexander GmbH** hat rd. 1.450 qm Bürofläche im Sky Office am Kennedydamm 24 angemietet, weitere 410 qm mietete die **Benchmark International GmbH**. Vermieter ist **Allianz Real Estate**, vermittelnd war **Savills** tätig.

sa in einer aktuellen Studie im Auftrag von Cureus errechneten Bedarf von 512.000 zusätzlichen Pflegeplätzen bis 2040 zuzüglich 100.000 Plätzen in Ersatzneubauten.

Die größten Hürden für eine Bedarfsdeckung im Pflegebereich sind dieselben wie für den Sozialen Wohnungsbau, d.h. Mangel an verfügbaren Grundstücken sowie Fachkräfte- und Materialmangel. Um diesen Herausforderungen zu begegnen und zugleich den selbst gesteckten Qualitätsansprüchen zu genügen, stützt sich Cureus auf ein in den zurückliegenden Jahren aufgebautes Netzwerk. Das gilt für Bauleistungen ebenso wie für die Betreiberseite und für Finanzierungspartner. Letztere profitieren bei Ratings nach ESG (**Sustainalytics** bewertete Cureus im Risk Rating mit 12,2 von 100 Punkten, d.h. „low risk“) von Pluspunkten bei den Komponenten „Social“, aber auch „Environment“, denn die Neubauten erreichen zu 80% den KfW-Standard 40 wie das Haus in Bochum-Riemke, bezogen bereits 2017 und betrieben von **Belia**. Es soll um weitere 55 Plätze und 50 Service-Wohneinheiten erweitert werden. Für die anderen gilt KfW-Standard 55. Ein Beispiel hierfür die zum Jahresende in Betrieb gegangene Seniorenresidenz Wesel mit 80 Plätzen des Betreibers **Insanto Seniorenresidenzen GmbH**.

Angesichts des Planungsumfangs dürfte die Bauabteilung gut ausgelastet sein. Im Zentrum des Systems Cureus steht eine Grundrissdisposition „mit dem Blick des Betreibers“, d.h. kurze Wege für die Pflegenden und die Anordnung von Infrastruktureinheiten dort, wo sie die Bewohner und Bewohnerinnen im täglichen Leben nicht tangieren. Von solchen praktischen Vorteilen sowie Energieeinsparungen durch entsprechend kluge Planung profitiert in erster Linie nicht Cureus, sondern zunächst der jeweilige Betreiber. Langfristig aber stärke das die Netzwerke. Die Aufgabe der Bauabteilung besteht nun hauptsächlich darin, das optimierte Grundkonzept, das u.a. überall Wohngruppen, Frischküchen und bodentiefe Fenster vorsieht, damit die Bettlägerigen rausschauen können, an den jeweiligen Mikro-Standort anzupassen und die Projektierungs- und Bauprozesse zu organisieren. Die Architektenleistung wird dagegen meist extern vergeben. Die interne Konzeption und Überwachung aber sichere die unabhängige Baukompetenz und die volle Preistransparenz. Dabei wirke sich die Skalierbarkeit der Prozesse angefangen von der Angebotsprüfung bis zur Übergabe und der Bestandspflege kostensparend aus. Zur weiteren Effizienzsteigerung werde die Digitalisierung in allen Unternehmensbereichen vorangetrieben. Nicht zuletzt wolle man die Markttransparenz fördern wie z.B. mit der Marktstudie von bulwiengesa geschehen. □

## WO PAUSCHALISIERUNGEN NICHT WEITER HELFEN – THEMA WOHNEN

*Wo fehlen welche Wohnungen? Zur Entlastung angespannter Märkte scheinen vor allem die bezahlbaren Wohnungen zu fehlen. Differenzierung und Transparenz tun not.*

Was bedeutet es, wenn 2021 lt. **Savills** von dem gesamten Transaktionsvolumen von 51,6 Mrd. Euro rd. 63% auf „Sonstige“ außerhalb der A- bis D-Städte entfielen mit einem Zuwachs gegenüber dem Vorjahr um 178% und Preisen, die je durchschnittliche Einheit um satte 64% anstiegen? Wenn andererseits die Transaktionen in den B-, C- und D- Städten jeweils keine 2 Mrd. Euro erreichten und

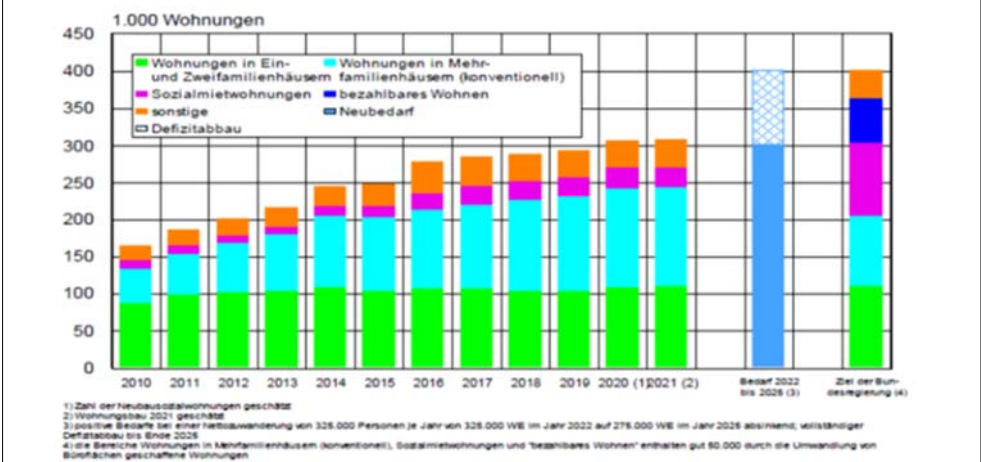


die Preise in A-Städten um 3% gesunken sind? Selbst unter Berücksichtigung der Sondereffekte aus der Fusion der **Deutsche Wohnen** mit **Vonovia** legen solche Zahlen die Vermutung nahe, dass der Tunnelblick auf die Big 5 oder 7, wie er für andere Sektoren der Immobilienwirtschaft noch üblich ist, auf dem Sektor Wohnen das reale Geschehen nicht abbildet weder aus Investorensicht noch aus Sicht der Nutzer. So folgt auch **Karsten Nemecek**, Savills Germany, dass zukünftig nicht nur der Blick auf die einzelnen Immobilien vor dem Hintergrund von ESG und Inflation zunehmend wichtiger werde, sondern auch eine Analyse der regionalen Fundamentaldaten, zumal die Regionen bei den Nachfrage- und Angebotsparametern zusehends auseinander driften. Ein Treiber für den Wohnimmobilienmarkt 2022 sei vor allem das „S“ in ESG, sodass Anteile geförderter Wohnungen im Portfolio an Attraktivität gewinnen könnten; schon im vergangenen hätten sie bei 20% der Einzeltransaktionen eine Rolle gespielt.

Könnte es also sein, dass selbst in ausgeglichenen Märkten wie dem Ruhrgebiet die Bedarfsdeckung mit bezahlbarem Wohnraum die Perspektive verändern würde? In der jüngsten Studie des **Pestel-Instituts** über bezahlbaren Wohnraum spielt eine solche regionale Differenzierung eine untergeordnete Rolle, während andererseits die Studie von **Wüest Partners** über die Westdeutschen Wohnungsmärkte 2021 nicht hinsichtlich der Wohnstandards differenziert.

Das Pestel-Institut setzt sich vor allem mit der Absicht der neuen Bundesregierung auseinander, p.a. 400.000 zusätzliche Wohnungen und 100.000 Sozialwohnungen bereitzustellen und fragt, was dafür nötig sei. Derzeit stünden hierzulande für 15 Mio. als „arm“ definierte Menschen nur 1,1 Mio. Sozialwohnungen zur Verfügung, 2,6% des Wohnungsbestandes, und nur 0,62 Mio. Haushalte (1,5% der privaten Haushalte) bezögen Wohngeld. Außerdem sei das inklusive Wohnen vernachlässigt worden und als Übergangslösungen gedachte Einrichtungen wie Heime entwickelten sich zu Dauerlösungen, weil die dort untergebrachten Menschen keine Chance auf eine eigene Wohnung hätten. Mehr einfach ausgestattete Wohnungen könnten den Druck in angespannten Märkten mindern (im Umkehrschluss nicht noch mehr Angebote im hochpreisigen Bereich). Aber das sei nicht zum Nulltarif zu haben. Bei 100.000 Neubausozialwohnungen errech-

### Wohnungsbau in Deutschland bis 2021, durchschnittlicher Wohnungsbedarf der Jahre 2022 bis 2025 und die Wohnungsbauziele der neuen Regierung



ne sich ein Subventionsbedarf (als verlorener Zuschuss) von mind. 5,0 Mrd. Euro ohne weitere energiesparende Investitionen und bis zu 8,5 Mrd. Euro nach KfW-40-Standard. Für 60.000 Neubawohnungen im bezahlbaren Wohnungsbau mit einer Zielmiere von 8,5 Euro/qm errechne sich für Investoren mit einem Steuersatz von 15% ein Subventionsbedarf (als verlorener Zuschuss) von 1,0 Mrd. Euro bzw. bis 4,4 Mrd. Euro nach KfW-40-Standard.

Dem fügt die **Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V.** ihre Berechnung der volkswirtschaftlichen Mehrkosten für energiesparendes Bauen von 100.000 Geschosswohnungen je 60 qm über 30 Jahre hinzu. Demnach schlägen unter Berücksichtigung von Energieeinsparungen, aber auch Betriebskosten und andere Faktoren bei einem einfachen Standard (EFF 70) 0,29 Mrd. Euro zu Buche, beim Standard 55 2,46 Mrd. Euro und beim Standard 40 4,86 Mrd. Euro. D.h. die Mehrkosten je qm Wohneinheit steigen mit steigenden Effizienzforderungen exponentiell auf im Median 287 Euro/qm gegenüber dem Grundmodell, während die Einsparung an kw/h sich abschwächt. Umso unsinniger erscheint es, wenn die Förderung des KfW 55-Standards auslaufen soll, um nur noch den höheren Standard KfW-40 zu fördern. So einfach umschwenken sei technisch und im Genehmigungsprozess nicht möglich, mahnt auch **Axel Gedaschko**, CEO des **GdW**.

Unter Berücksichtigung dieser Effekte zieht das Pestel-Institut den bemerkenswerten Schluss, dass in der derzeitigen Situation der Neubau von Wohnungen bzw. die Umwandlung von Gewerbeobjekten, z.B. Büros, in Wohnungen im Vordergrund stehen solle, um die be-





## Düsseldorf

**DIC Asset** hat drei Ankäufe mit Gesamtinvestitionskosten von 268 Mio. Euro für einen neuen Infrastruktur-Spezialfonds beurkundet. Darunter das Projekt Warnheimer Straße 74 bis 74b von der Langen Immobiliengruppe, Mieter ist die **Bima** auf 12.600 qm Bürofläche für zehn Jahre. Die Transaktion begleitete **Leoff**.

**Catella** und **WPV** als gemeinsame Eigentümer planen auf ihrem Grundstück Königsallee 106 ein Hochhaus mit Campus-Charakter "KöTower" nach Entwurf von **RKW Architektur +**, die dort rd. 5.300 qm Bürofläche mieten wollen. **JLL** vermittelte. Das Investitionsvolumen soll rd. 300 Mio. Euro betragen.

Die **Page Group** hat im Bürohaus "The Oval" Hans-Böckler-Straße 33 rd. 3.500 qm Bürofläche über 10 Jahre mit Erweiterungsoption angemietet. Den Vermieter **Gerchgroup** beriet die Kanzlei **Rott-hege**, für den Mieter war **Anteon** tätig.

Das Fünf-Sterne-Superior-Hotel Kö59 wird künftig von der **Honestis-Gruppe** bzw. ihrer Gesellschaft **HON Hospitality** geführt. Der bisherige Betreiber **IHG Hotels&Resorts** beendet seinen Pachtvertrag vorzeitig.

## Duisburg

Die **Novitas BKK** wird in dem Neubau Zum Portsmouthplatz 22 im Quartier I am Hauptbahnhof Hauptmieter auf ca. 10.000 qm von gesamt 20.700 qm BGF. **Aurelis** strebt für das Gebäude ein DGNB-Gold-Zertifikat an. Dann gibt die Novitas BKK ihre Geschäftsräume im "Five Boats" an der Schifferstraße auf. Vermittelnd waren **Cubion** und **pro m²** tätig, beraten haben **CBH Rechtsanwälte** aus Köln.

grenzten Kapazitäten in der Bauwirtschaft effizient zu nutzen, zumal die Vorteile von Standardisierung und Vorfabrikation bereits heute schon weitgehend ausgeschöpft seien. Habe sich die Situation ab 2025 dann entspannt, wofür schon zu einem guten Teil das nachlassende Bevölkerungswachstum sorgt, könne verstärkt die energetische Modernisierung von Wohnungen angegangen werden. Was würden Investoren und die großen Bestandhalter von Vonovia bis **Vivawest** zu einem solchen Vorschlag sagen - überzeugend oder angesichts der unausgewogenen Märkte wenig realistisch?

Die Studie von Wüest Partners konzentriert sich auf die allgemeine Bedarfsdeckung mit Wohnraum in Westdeutschland und greift 20 Städte gesondert heraus. Für das Ruhrgebiet sind das Essen, Bochum und Dortmund. In allen drei Städten betragen die Leerstände um die 3% und liegen damit im Rahmen der üblichen Fluktuations- und Sanierungsreserve. Hinsichtlich des Neubaubedarfs seien in Essen mit 960 Neubauwohnungen (Stand 2019) gut 70% des Bedarfs gedeckt worden, bei steigender Tendenz, wogegen in Bochum mit 447 Einheiten der Bedarf zu 120% bereits überkompensiert sei, in Dortmund aber 1.343 Wohnungen nur 58% des Bedarf gedeckt hätten. Dort wird der rechnerische Bedarf für die nächsten fünf Jahre mit 2.320 Einheiten angegeben, für Essen mit 1.354 Wohnungen. Im Mittel betragen die Mieten in den drei Städten zwischen 8,11 und 8,55 Euro/qm und lägen damit am unteren Ende der gesamten Skala (nach Definition des Pestel-Institut im „bezahlbaren“ Bereich, s.o.), die in Frankfurt am Main mit 17,50 Euro beginnt. Hinsichtlich der regionalen Differenzierung zieht die Studie die bemerkenswerte Schlussfolgerung, dass die Betrachtung auf Kreisebene nicht ausreicht, um die tatsächlichen Unterschiede zwischen Überhang und Mangel auszumachen. Außerdem sei eine Verrechnung der Defizite mit den Überhängen nicht möglich, weil die Menschen in der Regel wegen ihres Arbeitsplatzes oder wegen persönlicher Beziehungen nur einen begrenzten Suchradius für den angestrebten Wohnraum haben. Leerstehende Wohnungen im Saarland könnten eben nicht mit Wohnungssuchenden aus dem Raum München belegt werden – eher setzen sich Pendler zwischen Arbeitsplatz und Wohnung stundenlang ins Auto: der länderüberschreitende „Pendlerwahnsinn“ habe 2021 um 10% zugenommen; da könne nur mehr bezahlbarer Wohnraum helfen, so eine aktuelle Meldung. □

## DIE EMSCHER GRUPPE IST ZURÜCK – EMSCHERUMBAU IM ZEIT- UND KOSTENRAHMEN

*Es ist geschafft: Die Emscher ist komplett frei von Abwasser. Nur noch sauberes Flusswasser mündet nach über 80 Kilometern quer durch das nördliche Ruhrgebiet in den Rhein.*

Unter der allzu treffenden Bezeichnung "Köttelbecke" galt die Emscher einst als schmutzigster Fluss Deutschlands. In der Bergbauregion waren wegen der Gefahr von Bergsenkungen 150 Jahre lang die Abwässer direkt überirdisch in das betonierte Bett der Emscher wie in einen offenen Kanal eingeleitet worden. Jetzt ist dieser Kanal – wie der Bergbau selbst - Geschichte. Im Verlauf von 30 Jahren Planungs- und Bauzeit sorgte die zuständige **Emschergenossenschaft** dafür, dass zwischen Holzwickede im Osten und Dinslaken am Rhein mehr als 400 km neue Abwasserkanäle unterirdisch gebaut wurden. Für dieses in Europa einzigartige und in Deutschland größte Infrastrukturprojekt wurden wie veranschlagt rd. 5,5 Mrd. Euro investiert. Darin enthalten Deutschlands größtes Schmutzwasserpump-



## Duisburg

**C&K Logistik** hat rd. 26.900 qm Lager- und 1.600 qm Büro- und Sozialfläche in der Wörthstraße 173 gemietet. Vermieter ist **Hillwood**, die das Logistikzentrum bis Mai 2022 übergeben wollen. **Savills** war beratend tätig.

**BNP Paribas Real Estate Investment Management** hat die gemischt genutzte „Tonhallenpassage“ Friedrich-Wilhelm-Straße / Tonhallenstraße an einen institutionellen Investor für einen nicht genannten Preis verkauft. Die sechsgeschossige Gebäude mit 7.800 qm Gesamtmietfläche, das in den 1980er Jahren um einen alten Baum herum gebaut wurde, ist u.a. langfristig an die **Deutsche Bahn AG**, eine Praxisgemeinschaft und ein regionales Bildungszentrum vermietet, dazu Einzelhandel, Gastronomie und 13 Wohneinheiten. Rechtlich wurde der Verkäufer von der **Kanzlei ZIRNGIBL** beraten.

**MyWellness** eröffnet eine Niederlassung im UG des künftigen Kubikk-Center. Dort sind auf 1.800 qm 15 Suiten für individuelle Wellness entstanden. Im EG des früheren **C&A-Kaufhauses Münzstraße 48** will der Architekt und Investor **Bernd-Claas Gesterkamp** Gastronomie einrichten, im 1. bis 3. OG sind Büros geplant. Für MyWellness war **Avison Young** beratend tätig.

## Essen

**Instone Real Estate** hat im Rahmen eines Forward Deals rd. 330 Wohnungen in Bonn und Essen an die **LEG** verkauft, darunter die 52 öffentlich geförderten und 184 frei finanzierten Mietwohnungen im Projekt "Literatur Quartier" in Essen. Die LEG hatte in den Vorjahren bereits rd. 170 Wohneinheiten im Düsseldorfer Instone-Projekt "Wohnen im Hochfeld" erworben.

werk, das im Sommer 2021 in Oberhausen in Betrieb ging. Es ist das Herzstück der technischen Abwasserinfrastruktur und sorgt mit seiner Pumpleistung von 16.500 Litern pro Sekunde für die Ableitung aus allen Nebenkanälen der Emscher-Kommunen in den neuen „Abwasserkanal Emscher“ AKE, der unterirdisch parallel zum Fluss auf 51 km Länge mit einem Gefälle von 1,5 Promille für eine Fließgeschwindigkeit von rd. 4 km/h verläuft. Seit Jahresbeginn arbeitet das neue Kanalsystem aus Stahlbeton-Rohren mit Innendurchmessern von 1,60 bis 2,80 m, verlegt in acht bis 40 m Tiefe. Geklärt wird in vier modernen Großkläranlagen in Dortmund, Bottrop, Duisburg und Dinslaken.



Die kleine grau-braune Emscher-Groppe galt 200 Jahre lang als ausgestorben. Jetzt nach der Renaturierung kehrte sie zurück. Lt. Emschergenossenschaft wurden rd. 500 Arten beobachtet, die in das Emscher-Gebiet zurückgekehrt sind.

Die Emschergenossenschaft verfolgt das Ziel einer klimaresilienten Region, in der der Umgang mit Wasser eine der größten Herausforderungen ist. Schließlich war das Gebiet zwischen Emscher und Lippe einst ein sumpfiges Marschland und ist infolge des Bergbaus weiter abgesunken unter das Niveau des Rheins. Bis 2040, so das Ziel, sollen z.B. mindestens 25 % der befestigten Flächen vom Kanalnetz abgekoppelt sein und der Verdunstungsgrad um 10% erhöht werden. Unter Führung der Emschergenossenschaft bestehen seit 2004 mit den Kommunen und dem Land NRW Kooperationen wie die Zukunftsinitiative „Wasser in der Stadt von morgen“. Ein Beitrag dazu ist die weitere Renaturierung der restlichen noch zubetonierten Uferbereiche der Emscher und der einmündenden Bachläufe. Auch der Mündungsbereich bei Dinslaken wird zum wiederholten Male nach Norden verlegt, damit das Emscherwasser überhaupt in den Rhein abfließen kann. Zugleich wird der Bereich naturnäher gestaltet. Es bleibt also noch Einiges zu tun, aber die Erfolge sind sichtbar – obwohl manche, wie die Rückkehr der Emscher Groppe, nur bei genauerem Hinsehen. □

## WIE WOLLEN WIR KÜNFTIG ARBEITEN?

*Colliers hat in seinem CRE Zukunftsreport einen Leitfaden vorgelegt, der die Richtung künftiger Entwicklungen in der Arbeitswelt beschreibt. Eva Escaig, Managing Director, Head of Occupier Services Germany bei Colliers, stellte sich unseren Fragen. ►*



Flächen und Technologien für kollaboratives Arbeiten in hybriden Teams seien zwei wesentliche Einflussfaktoren, auf die Unternehmen sich in ihren Strategien zur Flächennutzung einstellen sollten. Der Colliers-Report CRE – our industry today, tomorrow, and beyond: Engage, Evolve, Accelerate setzt zu dem Themenkomplex sechs Schwerpunkte:

- Neue Arbeitsformen
- Nachhaltigkeit und Diversität stärken
- Die Zukunft der Arbeitsflächen
- Nutzung neuer Technologien
- Investment und Portfolio Management
- Partnerschaften optimal nutzen

Inwiefern tragen sie zu den anstehenden Transformationen bei, welche Auswirkungen haben sie auf die Organisation und Zukunft der Arbeit und welche strategischen Antworten verlangen sie?

**FRAGE: Colliers hat auf EMEA-Ebene einen neuen CRE -Zukunftsreport entwickelt. An wen richtet sich das umfangreiche Dokument mit über 100 Seiten?**

**Eva Escaig:** Der Report richtete sich an unsere Kunden, sowohl Investoren als auch Occupier, d.h. die Nutzer von Immobilien aller möglichen Assetklassen. Das umfasst Wohnen, Büro, Retail, Logistik, Produktion, Infrastrukturprojekte, Land und Forst.

**FRAGE: Was dort beschrieben wird, erscheint mir wie ein Idealbild künftiger Büroarbeit durch ein Umkehren der Blickrichtung von den Objekten und Flächen hin zu den Menschen. Ist das Ihre Zielvorstellung und wo steht Colliers in dem Prozess?**

**Eva Escaig:** Es ist ein Blick auf die Bedürfnisse der Menschen. Colliers International ist ein Teil dieses Prozesses und hilft Unternehmen die richtigen Maßnahmen und Entscheidungen zu treffen, welche zu den jeweiligen Unternehmenszielen passen. Die Menschen haben Grundbedürfnisse und die lassen sich nicht in Objekten, Flächen oder Zahlen messen. Es ist die Wahrnehmung des Umfelds, welches die Menschen prägt und ihre Bedürfnisse erfüllt oder nicht. ▶



Büroarbeit der Zukunft, Freigabe Colliers



## Herne

Die **Landmarken AG** konnte die Umwandlung eines Kaufhauses in die „Neuen Höfe Herne“ mit der Vermietung der letzten verfügbaren Büroflächen an die **Amevida SE** abschließen. Die Mixed-Use-Immobilie wurde bereits mit dem polis Award für Stadtentwicklung in Silber und dem FIABCI Prix d'Excellence in Silber ausgezeichnet.

## Kamp-Lintfort

Die **RAG Montan Immobilien** hat 42.170 qm Freifläche im neuen Stadtquartier Friedrich Heinrich an die **mo.studio Gruppe** aus Meerbusch verkauft. Nach Aufstellung eines B-Plans und Erschließung ist dort ein neues Wohnquartier geplant.

## Kranenburg

Kurz nach Eröffnung des Fachmarktzentrums „Weide-Park“ hat die **Landmarken AG** das Projekt an die **MEAG** für ihren Immobilien-Spezialfonds **MEAG German Super Stores** veräußert. Alleinige Mieter auf rd. 6.000 qm sind **DM, REWE** und **Penny**. Die **Kanzlei Rotthege** hat Landmarken rechtlich beraten.

## Lünen

Das Fachmarktzentrum Cappenberger Str. 98/100 mit 3.230 qm Gesamtmietsfläche auf 8.120 qm Grundstück wurde im Auftrag der **ESTA-Gruppe** an eine Stiftung veräußert. Vermittelnd war **Brockhoff INVEST** tätig. Ankermieter sind **REWE** und **ALDI**

## Oberhausen

**Covivio** erwirbt in Berlin ein Paket mit 640 Wohnungen von der **Nox Capital Holding** für ein Gesamtinvestitionsvolumen von 154 Mio. Euro und stockt damit die Berliner Präsenz auf mehr als 17.000 Einheiten.

**Colliers** unterstützt bei der Schaffung von Umgebungen, in die die Menschen gehen wollen, aber nicht gehen müssen. Wir Menschen als soziale Wesen wollen Erfahrungen und Begegnungen in einer Umgebung, die Interaktion, Sicherheit und Wohlbefinden sicherstellt. Das ist meiner Meinung nach das, was Büroflächen in Zukunft anstreben sollten. Erlebnis und ökologisches Wohlbefinden auf Makro- und Mikroebene zu bieten, eingebettet in einen resilienten städtischen Raum. Dies gilt für Plätze, Museen, Wohnungen, Schulen, Universitäten, Büros, Hotels, Einzelhandel, Arbeitsplätze, Produktionsstätten und den städtischen Raum im Allgemeinen.

**FRAGE: Wie wird die Immobilienwirtschaft auf die sich verändernden Bedingungen reagieren und welche Rolle soll sie künftig übernehmen?**

**Eva Escaig:** Die Immobilienwirtschaft wird sich anpassen, um weiterhin einen Mehrwert für Investoren und Nutzer zu erbringen. Sie wird unter einen Handlungsdruck von außen gestellt, um den sozialen und gesellschaftlichen Erwartungen und Regulierungen zu entsprechen. Besonders die Einhaltung der rechtlichen ESG-Richtlinien wird einen Wandel herbeiführen. Die Erfüllung dieser Richtlinien bietet die Chance einer nachhaltigen Unternehmensführung in der Immobilienwirtschaft, denn Investoren und Nutzer fokussieren sich bereits heute bei der Entscheidung von Investitionen auf Optionen, die diesen Richtlinien soweit als möglich entsprechen.

In diesem Zusammenhang wird die Digitalisierung einen starken Schub erhalten und die Auswertung von signifikanten Daten wird immer wichtiger werden. Sie ist die Grundlage aller nachhaltigen Entscheidungen und Veränderungen. Nur sie ermöglicht es in dieser immer komplexeren Welt, wertvolle Daten zu sammeln, zu verfolgen und zu analysieren, um nachhaltige Entscheidungen zu treffen oder Korrekturen an bereits implementierten Prozessen oder Richtlinien vorzunehmen. Die Verwendung konsistenter und verlässlicher Echtzeitdaten führt zu mehr Transparenz, Vertrauenswürdigkeit der Entscheidungsträger und damit zu gesellschaftlicher Akzeptanz und nachhaltigem Erfolg.

In meiner Einschätzung wird die Immobilienwirtschaft durch ihre gesamtwirtschaftliche Bedeutung zu einer der größten Datensammelstellen von öffentlichen, individuellen, finanztechnischen, logistischen und technischen Informationen.

**FRAGE: Was müsste geschehen, damit der öffentliche und der privatwirtschaftliche Sektor besser als bisher für zukunftsfähige und resiliente Städte zusammenwirken?**

**Eva Escaig:** Der öffentliche und privatwirtschaftliche Sektor muss besser zusammenwirken, um die positiven Seiten einer kompakten Stadt zu fördern und die negativen zu minieren. Innovative Lösungen der Privatwirtschaft können helfen, die Verschmutzung und die Belastung globaler Ressourcen wie Wasser und Strom zu reduzieren. Die Implementierung solcher Lösungen könnte gefördert und rechtlich unterstützt werden.

Regulierungen der öffentlichen Hand könnten einen Rahmen geben, um den verfügbaren Raum in der Stadt sinnvoll zu nutzen und von seiner Dichte und Dynamik zu profitieren. In diesem Prozess wäre es hilfreich, die Bürger in die



Strategie einzubeziehen und die Technologie der Privatwirtschaft zu nutzen, die die Interaktion zwischen den Bürgern und ihrer Umgebung ermöglicht. Ein zusätzlicher Nutzen dieser Maßnahmen bestünde darin, die intrinsische und technologische Innovation der Städte als Drehscheibe zu fördern.

Die vorhandenen Potenziale der Stadtquartiere im Zusammenspiel zwischen öffentlichem und privatwirtschaftlichem Sektor zu nutzen, indem flexible Governance-Strukturen ermöglicht werden und zivilgesellschaftliches Engagement durch Einbeziehung der Bürger stattfindet, werden maßgeblich für die Zukunft von resilienten Städten sein. □

## PROJEKT DES MONATS: FAMILIENBILDUNGSSTÄTTE ODER KIRCHE – WO SICH BAUKULTUR BEWÄHRT

*Aus der aufgegebenen katholischen Kirche St. Johannes in der Dorstener Feldmark wurde die Zentrale der Familienbildungsstätte Dorsten-Marl mit Kapelle.*

Der Bau neuer Kirchen war in der Zeit des Wiederaufbaus nach dem Zweiten Weltkrieg eine Begleiterscheinung zu dem exponentiellen Städtewachstum und es wurden besonders in den Großstädten und industriellen Wachstumszonen in Nordrhein-Westfalen so viele Kirchen neu gebaut wie sonst nirgendwo, so auch im nördlichen Ruhrgebiet zwischen Emscher und Lippe. Dort erlebte die Kohleförderung auf ihrer Nordwanderung vom Ruhrtal in das südliche Münsterland ihre letzte Hochphase. In Dorsten unweit der Kirche St. Johannes jenseits von Weser-Datteln-Kanal und Lippe förderten noch 1997 auf der Zeche Fürst Leopold/Wulfen rd. 3.000 Beschäftigte 2,4 Mio. Tonnen Steinkohle, ehe die Zeche nur vier Jahre später stillgelegt wurde mit erheblichen Auswirkungen auf die Stadt und ihre Bevölkerung. Heute ist Fürst Leopold ein bereits weitgehend vermarktetes Entwicklungsgebiet der **RAG Montan Immobilien**. 2010 zeichnete sich ab, dass die erst 1960 geweihte Kirche zu groß für die schrumpfende Gemeinde würde und es begannen Überlegungen darüber, was mit dem Gebäude geschehen sollte. Als „übrige“ Kirche, wie es hieß, stand und steht St. Johannes nicht allein. Angesichts der zahlreichen, ganz unterschiedlichen Kirchengebäude startete 2006 die Landesinitiative StadtBauKultur, heute Baukultur NRW, ein Modellvorhaben und brachte Expertenwissen verschiedenster Disziplinen, von Baugeschichte bis zur Stadtsoziologie zusammen. Zu den daraus entwickelten und im Nachgang publizierten, moderierten Beispielen gehörte St. Johannes

nicht, aber die Idee einer profanen Umnutzung bei Verkleinerung der Kirche als Andachtsraum, wie sie in Dorsten seit her realisiert wurde, ist dort mehrfach vertreten.

An St. Johannes waren bereits Räumlichkeiten für die dezentrale Familienbildungsstätte Dorsten-Marl angegliedert. Diese sollten nun erweitert werden, um im Gegenzug andere, baulich nicht mehr adäquate Zweigstellen schließen zu können, nicht zuletzt aus Kostengründen. Dennoch legten das Bistum Münster und das Kath. Bildungsforum im Kreisdekanat Recklinghausen als Auftraggeber in der 2013 erfolgten Ausschreibung eines beschränkten Wettbewerbs besonderen Wert auf baukulturelle Qualität und darauf, dass der Baubestand auch ohne Status als Baudenkmal erhalten blieb.

Die Kirche St. Johannes war bis zu ihrer Entweihung 2016 eine Filialkirche der katholischen Stadtgemeinde St. Agatha. Aus einer Notgemeinde der Nachkriegszeit im Saal der Traditionsgaststätte Maas-Timpert an der Bochumer Straße hervorgegangen, plante man 1957 einen Kirchenneubau an der Marler Straße. **Emil Steffann** aus der Kölner Erzdiözese lieferte die Pläne und am 29. Mai 1960 fand die Weihe statt. Die winkelförmige Anlage umfasste die nach Osten ausgerichtete Saalkirche mit halbrunder Apsis, einen – späteren - Anbau als Gemeindehaus und zwischen beiden den hoch aufragenden Turm. Emil Steffann war einer der namhaften Kirchenarchitekten seiner Zeit. Prominent aber sind diese Kirchen nicht, meist in randstädtischer Lage und in einer Bauweise errichtet, die wenig abgehobene Feierlichkeit verspricht, so auch St. Johannes. Kirche und Turm sind ein sprechendes Beispiel für eine architektonische Grundhaltung, die sich in Klarheit und Bescheidenheit ausdrückt: Klarheit der Form des kastenförmigen Kirchenschiffs mit halbrunder Apsis unter flachem Satteldach und dem schlanken quadratischen Turm daneben sowie Bescheidenheit des Materials, hier in der Bergbauregion dem Zechenbrandziegel mit seiner charakteristischen dunklen Färbung durch Schlackerrückstände. Daraus bestehen die massiven und hervorragend erhaltenen, bis zu 70 cm. starken Außenmauern, aufgerichtet im Läuferverbund, d.h. nur stabilisiert durch das Eigengewicht sowie quer, mit ihrer Schmalseite nach außen verlegten Ziegeln, die die Mauerschichten miteinander verzahnen. Begegnungen mit **Walter Gropius**, **Romano Guardini** und **Rudolf Schwarz** prägten die architektonische Auffassung von Emil Steffann. Wie Schwarz war er vornehmlich für die Erzdiözese Köln tätig. St. Johannes blieb sein einziger Kirchenentwurf im Bistum Münster, einer der Gründe, weshalb der Kirchenbau stehen bleiben sollte.

Den Wettbewerb gewann das Büro Tanja und Christian Kuckert aus Münster, das schon mehrfach für das Bistum



## Unna

**JW Fulfillment** hat als ersten Standort in Deutschland rd. 28.000 qm Hallenfläche im Gewerbegebiet Nord gemietet. Vormieter war **Woolworth**. Eigentümer ist **EQT Exeter. Ruhr Real** war vermittelnd für den Mieter tätig.

## Wuppertal

Die Stadt will rd. 24.300 qm Bürofläche in der ehemaligen Bundesbahndirektion am Döppersberg langfristig anmieten. Eigentümerin ist die **Clees-Gruppe**. 12.000 qm will die Verwaltung selber nutzen und andere angemietete Flächen aufgeben, weitere Flächen sollen mit Untermietverträgen dem **Jobcenter Wuppertal** und der **Bergischen Universität** zur Verfügung stehen. Die Clees-Gruppe plante hier zuvor ein Factory Outlet Center. Ab 2025 sollen die umgebauten Flächen zur Verfügung stehen.

## Weitere Nachrichten

**Düsseldorf:** Die **LEG Immobilien SE** hat eine unbesicherte, festverzinsliche Anleiheemission mit einem Nominalwert von 1,5 Mrd. Euro erfolgreich platziert in drei Tranchen von jeweils 500 Mio. Euro. Mit dem Nettoerlös wird die Brückenfinanzierung der Kaufpreiszahlung für den Erwerb von rund 15.400 Wohnungen der Adler-Gruppe zum 29. Dezember 2021 vollständig abgelöst.

**Duisburg:** Die **Franz Haniel & Cie. GmbH** startet mit Unterstützung der Stadt und weiteren Unternehmen die Initiative "UrbanZero – Ruhrort wird enkelfähig" gestartet. Bis 2029 soll Ruhrort umweltneutral werden. Dafür werden in Ökobilanzen die jährlichen Umweltkosten für Ruhrort ermittelt samt aller erbrachten Dienstleistungen sowie genutzten oder selbst hergestellten Produkte, kurz aller menschlichen Einflüsse auf die Umwelt, um dann die Umwelteffekte zu reduzieren oder zu kompensieren.

Münster tätig war. Ihr Entwurf versprach eine günstige Flächenbilanz, den Erhalt des bestehenden Kirchenraumes als Hülle um einen zweigeschossigen Einbau und einen von Publikumsverkehr unbehelligten Sakralraum im westlichen Drittel des Kirchenschiffs. D.h. nicht mehr vor der halbrunden Apsis, die traditionell in christlichen Kirchen den Altarraum darstellt. Deshalb schließen jetzt die Kursräume in dem neuen Einbau nach Osten mit einem angeschnittenen Bogen ab, was dem Yoga-Raum eine besondere Atmosphäre verleiht und den kurzen Weg zum Haupteingang im Turm und in den Anbau gewährleistet. Dass der kirchliche Auftraggeber großen Wert auf architektonische Qualität legte, erleichterte die weitere einvernehmliche Planung, wie Christian Kuckert erzählt. So fiel schließlich die Entscheidung, den schlecht erhaltenen Anbau des Gemeindehauses durch einen zweigeschossigen Neubau unter flachem Satteldach zu ersetzen. Dort sind jetzt unten die Verwaltung und oben eine Lehrküche mit Aufenthaltsraum untergebracht. Im Juni 2019 wurde der Neu- und Umbau mit ca. 2.200 qm BGF und 1.000 qm Nutzfläche für ca. 4,1 Mio. Euro Baukosten in Betrieb genommen – mitten in Zeiten der Beschränkungen durch die Corona-Pandemie, was Praxistests im Vollbetrieb der Bildungsstätte bis heute verhindert. Dennoch finden die neuen, den Vorschriften entsprechend ausgestatteten Räume viel Zuspruch. Beliebt vor allem die Lehrküche, deren „selbsterklärende“ Einrichtung von den Architekten mit entworfen wurde. Einzige Zutat der Hausherrin **Bianca Gawollek** ist dort der Hinweis darauf, dass diese Küche auch „selbstreinigend“ sei, d.h. jeder mache den Dreck weg, den er/sie selbst verursacht hat!

Gelungen ist die vereinheitlichte Architektursprache in Außen- und Innenbau. Dies drückt sich in dem sichtbar belassenen Ziegelmauerwerk aus, das auch die Außenwand des Einbaus in der Kirche überzieht, in den sonst neutral weiß gehaltenen Innenwänden und in Fenstergewänden und schlichter Möblierung in hellem Eichenholz. Markantestes Merkmal sind in der neuen Ansicht große Lichtwände in breiten Betonrahmen, in die Betonlamellen quer eingestellt sind. Sie sorgen für hellere Innenräume und haben am Kirchengebäude auch tragende Funktion, denn sie unterstützen bei den Mauerdurchbrüchen die Statik und fangen an der Nordwand die Lasten der Zwischendecke für den zweigeschossigen Einbau auf. Noch stehen sie hell gegen das dunkle Ziegelrot, aber Verwitterung und Moosbewuchs sind beabsichtigt



Dorsten St. Johannes. Foto Christian Kuckert

und machen sie zu einem auch stilistisch integralen Bestandteil des Ensembles, denn Lichtwände sind ein verbreitetes Motiv im modernen Kirchenbau – war das nicht schon immer so, könnte man fragen. Der Beschluss, den Altar in der neu eingerichteten Kapelle wieder zu weihen, ist bereits gefasst. □



## Weitere Nachrichten

**Mönchengladbach:** Die **DORNIEDEN Gruppe** fungiert künftig als Holding für die beiden operativ eigenständigen Gesellschaften **DORNIEDEN Projektentwicklung GmbH** und **DORNIEDEN Baumanagement GmbH**. Mit ihren drei Bauträgermarken **DORNIEDEN Generalbau**, **VISTA Reihenhäuser** und **FAIRHOME** will das Unternehmen überregional expandieren.

## Bewerben!

Der **Deutsche Bauherrenpreis** zeichnet bezahlbaren und qualitativ hochwertigen Wohnungsbau aus. Auslober sind der **Deutschen Städtetag**, der **Bund Deutscher Architektinnen und Architekten BDA** und der **GdW** in der Arbeitsgruppe KOOPERATION. Wettbewerbsunterlagen ausschließlich online über

<https://www.einreichung-deutscherbauherrenpreis.de/deutscher-bauherrenpreis>.

Die Bewerbungsfrist endet am 14. März 2022 um 14 Uhr.

## 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.*

## Hingehen!

Als Kulturhauptstädte Europas präsentieren sich 2022 die zweitgrößten im jeweiligen Land:

**Esch-sur-Alzette** in Luxemburg, **Kaunas** in Litauen und **Novi Sad** in Serbien. Besonders in osteuropäischen Ländern wirke der Titel als Trigger für Stadtentwicklung, Aufmerksamkeit und wirtschaftlichen Aufschwung.

Esch lockt mit der Umwandlung des früheren Stahlwerks in Belval.

## Firmen und Personen

Aldi (12), Allianz Real Estate (7), Amevida (12), Anteon (9), Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen (8), Arcadis (4), Aurelis-Real Estate (5,9), Avison Young (10), Bauknecht Real Estate (5), BDA (15), Belia (7), bema (7), Benchmark (7), Bima (9), BMR (3), BNP REIM (10), BNPPRE (3,5), Bochum Perspektive (4), Bonava (4), Brockhoff (4,5,7,12), bulwiengesa (7), C&A (10), C&K Logistik (10), Case Real Estate (4), Catella (9), CBH Rechtsanwälte (9), CBRE (5), CleesGruppe (14), Colliers (10), Continentale Versicherungsverband (4), Covivio (12), Cubion (5),9, Cureus (5), Deutsche Bahn (10), Deutsche Wohnen (3,6,8), DIC (9), DLE Gruppe (7), dm (12), Dornieden Gruppe (15), ecowo (3), Elmos Semiconductor (7), Emschergenossenschaft (9), Epson (7), Eqos Energie (5), EQT Exeter (14), Esta-Gruppe (12),Fairhome (15), Franz Haniel (14),GdW (8,15), Gerchgroup (9), Hemsö (4), Heussen Rechtsanwalts-gesellschaft (4), HIH Real Estate (4), Hillwood (10), Honestis Gruppe (9), Innovation City Management (5), Insanto Seniorenresidenzen (7), Instone Real estate (10), JLL (4,9), JW Fulfillment (14), Kanzlei Rotthege (9,12), Kanzlei Zirngibl (10), Kölbl Kruse (4), Landmarken (12), LEG (10,14), Loeff (9), Meag (12), mo.studio Gruppe (12), MyWellness (10), Novitas BKK (9), Nox Capital Holding (12), Page Group (9), Pandion (7),Penny (12), Pestel-Institut (8),pro m2 (9), Project Investment (7), RAG Montan (3,12,13), Rewe (12), RKW (9), Ruhr Real (14),Savills (4,7,10), Soravia (4),SVA (7), Ten Brinke (4),Vista Reihenhäuser (15), Viva-west (9),Vonovia (3,6,8), Woolworth (14), WPV (9), Wüest Partners (8).

Abel, Marcel (4); Augenbroe, Amedeo (4); Beutner, Thomas (3); Brockhoff, Eckhard (4); Escaig, Eva (10); Gawollek, Bianca (14); Gedaschko, Axel (8); Gesterkamp, Bernd-Claas (10); Gropius, Walter (13); Guardini, Romano (13); Kannelopoulus, Konstantina (3); Klinck, Gerald (6); Mellies, Stefan (4); Nemecek, Karsten (8); Rottmann, Oliver (4); Schulte, Tim (6); Schwarz, Rudolf (13); Steffann, Emil (13); von Roeder, Helene (3); Winteroth, Julia (4).