

Sehr geehrte Damen und Herren,

"Wir sollten uns alle vor dem Perfektionismus in acht nehmen" mahnte einst Jean Monnet, spiritus rector und Agent hinter den Kulissen für die Gründung der Europäische Gemeinschaft, und er tat dies aus gutem Grund - ohne zu ahnen, bis zu welchem Koloss sich die Regelwerke der EU zwei Generationen später aufgebläht haben würden, immer in dem Bemühen, es allen recht zu machen. Das ist ein hehres Ziel, aber, so fürchte ich, nicht immer und überall durchführbar. Das zeigt sich nur zu deutlich auf EU-Ebene an der Blockadepolitik Einzelner, die beherztes Handeln regelmäßig hinauszögern oder gar verhindern. Hierzulande nicht anders, wenn dringliche Entscheidungen in den vorigen Legislaturperioden z.B. an einem Veto aus Bayern scheiterten - u.a. haben wir ja den desaströsen Zustand der Deutschen Bahn den Jahrzehnten unter CSU-geführten Verkehrsministerien zu verdanken - und wenn jetzt in der neuen Situation Geschenke an das Wahlvolk die Ruhe bewahren sollen, Geschenke, die den Bundeshaushalt belasten, aber den tatsächlich Bedürftigen nur wenig helfen.

Beherztes, auch unbequemes, sogar risikoreiches Handeln aber wird unabdingbar, denn wie es scheint ist die bereits oft beschworene "Zeitenwende" weit mehr als eine rhetorische Floskel. Ein "weiter wie bisher" in der bequemen Hängematte niedrigster Zinsen bei hoher Nachfrage von Investoren wie Nutzern für Immobilien gibt es nicht. Davon zeigte sich Hanspeter Gondering FRICS auf dem Treffen des Immpresseclub in Frankfurt überzeugt. Er diagnostiziert eine strukturelle Krise und den historisch seltenen Fall, dass sich langfristige und kurzfristige Zyklen in ihrem derzeitigen Abwärtstrend gegenseitig verstärken - kein "V" mehr mit rasch wieder erstarkender Wirtschaftsleistung, sondern ein "U" mit längerer Bodenbildung. Sowas sei sehr selten. In der Literatur werde da die "Tulpenkrise" 1622 genannt, ausgelöst durch Spekulationen mit Tulpenzwiebeln in Holland. Damals war Europa bereits in einen desaströsen Krieg um Religionen und Machtansprüche geschliddert, der 30 Jahre dauern sollte und erst 1648 mit dem mühsam ausgehandelten Frieden von Münster und Osnabrück beendet werden konnte. Kluge Politik war es damals und wäre es heute langfristig zu denken, das Nachher im Auge zu behalten.

Heute ist das Kernproblem die Energie. Vom Umgang damit hänge nicht mehr und nicht weniger als das

Überleben auf diesem Planeten ab. So lautet die Mahnung des globalen Zusammenschlusses "Bauhaus Earth", der Anfang Juni in der Akademie des Vatikans in Rom tagte und eine "Charta für Stadt und Erde" verkündete. "In der Geschichte der Menschheit hat sich die Urbanisierung des Planeten beschleunigt, ein Prozess, der sich zunehmend auf mechanistische Wirtschaftsmodelle gestützt hat, die den unerbittlichen Abbau der schwindenden terrestrischen Ressourcen vorantreiben. Dies wiederum hat die natürlichen Systeme der Erde schwer gestört und die Zukunft der Menschheit, aller Lebewesen und des Planeten, wie wir ihn kennen, gefährdet", heißt es da, im vollen Bewusstsein der Gefährdung durch militärische Konflikte, Epidemien und künftige Schocks und Belastungen, "die ein Zusammenbruch natürlicher Systeme unweigerlich auslösen wird". Das Mindeste wäre zu "hinterfragen, warum wir bauen, womit wir bauen und der Wiederverwendung bestehender Gebäude und Materialien Vorrang ein(zu)räumen."

Genau dies hat sich z.B. die DIC auf die Fahnen geschrieben, wie ihre bisherige und auch künftige CEO Sonja Wärntges ebenfalls in Frankfurt erläuterte, denn Nachhaltigkeit werde darüber entscheiden, wie wir die nächsten Jahre bestehen. Nicht abreißen, sondern in den Bestand investieren für langfristige Nutzbarkeit laute das Credo. Viel ist in Bewegung in der Immobilienwirtschaft. Kein Ruhmesblatt aber, dass es erst der Regularien der EU unter dem Kürzel ESG bedurfte, um das Tempo zu erhöhen. So ist viel Zeit vertan worden, denn das Warum, das Was und oft sogar das Wie sind seit Langem bekannt. In dieser Ausgabe des Immobilienbrief Ruhr finden Sie Erfolge beim Energiesparen vor allem durch verändertes Verhalten statt durch teure technische Aufrüstung, Erkenntnisse darüber, dass selbst Stahl in das nachhaltige Kreislaufdenken passt, und dass nachhaltige Investments sich im aktuellen Projektentwicklungs-Monitor von bulwiengesa als ein Trend bestätigen. Ob unser "Projekt des Monats" in Duisburg-Neumühl sich in dieser Richtung bewährt, muss sich erst noch zeigen.

Dr. Gudrun Escher und das Team der Research Medien AG





Editorial	1
Folkwang und die Stadt - wie wollen wir wohnen und leben?	3
Baltbest in der Praxis - Rathaus Hamminkeln spart Energie	า 6
Female Leadership in der Metropole Ruhr beim HER.SUMMIT	6
Projektentwicklung im Umbruch?	11
Impressum	15

Anzeigenpartner der heutigen Ausgabe: Aurelis Real Estate RAG Montan Immobilien

Interview

A propos Baustoffe: Zum Beispiel Stahl Fragen an Mike Kraus, AccelorMittal

Gastbeitrag

Optimierung von Heizanlagen - Sparpotenziale rasch heben (Prof. Dr. Florian Ebrecht) 12

Projekte des Monats

Mischnutzung rings um ein ehemaliges Krankenhaus in Duisburg 12

Bilanzen

14

Vivawest RAG-Stiftung

rohmertmedien

tagesaktuell. kostenlos. informativ.

www.rohmert-medien.de





Personalien

Der Aufsichtsrat der HAMBORNER REIT AG hat Sarah Verheyen zum 1. Oktober 2022 auf drei Jahre in den Vorstand berufen für die Nachfolge von Hans Richard Schmitz, der aus Altersgründen planmäßig zum Jahresende ausscheidet. Sarah Verheyen wird die Funktion des CIO übernehmen, das Finanzressort geht an den Vorstandsvorsitzenden Niclas Karoff. Verheyen war zuvor u.a. für KINGSTONE, JLL und ACREST tätig.

Joel Gonzalez Losa ist bei RUHR REAL künftig als Consultant für Lager- und Logistikflächen tätig. Nach Studium an der EBZ Bochum arbeitete er für die Vivawest Wohnen GmbH. Zu RUHR REAL wechselte er 2021.

FOLKWANG UND DIE STADT – WIE WOLLEN WIR WOHNEN UND LEBEN

Eine Ausstellung des Museums außerhalb des Museums, ein Modell der zirkulären Gebäudezukunft und Erkenntnisse darüber, wie viele Chancen für eine Neubelebung von Innenstädten noch ungenutzt bleiben.

"Wandel durch Kultur, Kultur durch Wandel" – dies war das Motto von Karl-Ernst Osthaus, des Gründers des Folkwang-Museums zunächst in seiner Heimatstadt Hagen. Erst später zog das Museum nach Essen um. Als "Hagener Impuls" ist denn auch die von Osthaus intensiv geförderte Bewegung in die Kulturgeschichte eingegangen, die vor über hundert Jahren Kunst und Leben neu miteinander verschmelzen wollte, die das Zusammenleben der Menschen in den Städten auf eine neue, bessere und gesündere Basis stellen wollte. Allzu lange wurde "Kultur" seither in die Museen und Konzerttempel eingesperrt. Dass Kultur im weitesten Sinne gerade in Zeiten des Umbruchs und der Krisen befruchtend wirken könnte, geriet in Vergessenheit – und scheint immer noch nicht ausreichend in den Entwicklungsstrategien von Städten verankert zu sein. Zu diesem und anderen Ergebnis kommt jedenfalls eine Studie des Düsseldorfer Maklerhauses Aengevelt, für die 238 Förderprojekte zur Belebung von Innenstädten untersucht wurden. ▶







Personalien

Die unabhängige Journalistenvereinigung "The Group of 20+1" hat **Thomas Jorberg**, Vorstandssprecher der **GLS Bank Bochum**, zum "European Banker of the Year 2021" gewählt. Damit geht die seit 1994 vergebene Auszeichnung erstmals an eine kleine Bank mit einem strikt nachhaltigen Portfolio.

Bergkamen

DHL Supply Chain richtet für Ikea ein 20.000 qm großes, weitgehend automatisiertes Fulfillment-Center im Logistikpark A2 ein. Damit nutzt Ikea die Hälfte der insgesamt 40.000 qm Lagerfläche der Multi-Customer-Site, die zum etwa 10 km entfernten DHL Supply Chain Campus in Unna gehört.

Bochum

Landmarken AG und Siemens Smart Infrastructure schlossen eine Projektpartnerschaft für die aus drei Gebäuden bestehende Ideenschmiede auf dem O-Werk Campus, um die geplanten Gebäudekomplexe zukunftsgerecht zu gestalten. Für die Zusammenarbeit bietet Siemens unter anderem Kompetenzen in den Bereichen Digitalisierungskonzeption und Beratung für ESG-konforme Maßnahmen.

CUBION Immobilien vermittelte einen Mietvertrag über rd. 1.000 qm Lagerfläche in der Friedrich-Lueg-Straße 2-8 in Wattenscheid von privat an die Local Life GmbH, einen Lieferanten von lokal produzierten Lebensmitteln.

Die Ruhr-Universität Bochum erweitert ihre Mietflächen in der Universitätsstraße 140 auf dem Campus Wiemelhausen um 4.860 qm ab Juli 2023 über 18 Jahre und weitere belegt 610 qm ab Februar 2024 über 17 Jahre. Die achtgeschossige Immobilie mit einer Nutzfläche von 20.270 im Bestand des Spezialfonds "Ull GermanM" von Union Investment bleibt damit voll vermietet.

Die häufigste Maßnahme (44%) sei die Suche nach Zwischennutzungen oder Nachnutzungen für leerstehende Ladenlokale etwa durch Anmietung oder Ankauf seitens der Kommune und Bereitstellung auch für kreative oder bürgerschaftliche Konzepte. Eine Förderung der wirtschaftlichen Eigeninitiative, von Start -Ups, die die Lokale anmieten könnten, gewähren aber nur 5% der Kommunen und lediglich 2% betreiben eine aktive Förderung von Ansiedlungen. Auch eine aktive, aufsuchende Beratung von Einzelhändlern, wie sie die Attraktivität ihres Geschäfts steigern könnten, bleibt Ausnahme. Auch würden naheliegende Maßnahmen wie die Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum (14%) oder die Verbesserung des Stadtbilds (10%) immer noch erstaunlich selten durchgeführt, noch seltener die Aufwertung mit Grün- und Freiflächen und Maßnahmen zur Klimaresilienz. "Ganz selten werden touristische Attraktionen ins Visier genommen, um die Innenstädte zu beleben, und auch die Gastronomie sowie Kunst und Kultur werden vernachlässigt, die ebenfalls Menschen in die Zentren bringen", so die Studie.

Zumindest in der Hinsicht tut sich – temporär - etwas in Essen. Anlässlich des 100-jährigen Jubiläums erweitert das **Museum Folkwang** seine Ausstellungsfläche bis in die nördliche Innenstadt zwischen Berliner Platz und Viehofer Straße. Noch bis 7. August lädt die **Aktion "Folkwang und die Stadt"** dazu ein, sich mit zentralen Fragen unserer Zeit und der Rolle von Kunst und Kultur bei den Transformationen im urbanen Raum auseinander zu setzen. Im Fokus stehen Nachhaltigkeit, Digitalität, Stadtentwicklung und die Frage wie wir künftig gemeinsam wohnen und leben möchten. Neben zahlreichen Künstlerprojekten im öffentlichen Raum und in Gebäuden – u.a. bei IKEA - ist der Kreisverkehr Berliner Platz zum "Eco Village" geworden, einer Präsentationsfläche für verschiedene Initiativen. Näheres unter <u>www.folkwangunddiestadt.net</u>

Ein Höhepunkt ist dort der begehbare 1:1-Prototyp für das modulare und kreislaufgerechte Gebäudesystem ADPT von Futur2k. ADPT sei das erste Projekt, für dessen Entwurf das von Arup entwickelte Circular Buildings Toolkit angewendet wurde. Der digitale Werkzeugkasten ist eine praxisorientierte Hilfestellung, um zirkuläre Prinzipien in Planungsprozesse zu integrieren und Gebäude hinsichtlich ihres Ressourcenverbrauchs, CO2-Fußabdrucks und Materialwerts zu optimieren. Für das Tool wurden die übergeordneten Circular Economy Prinzipien auf die Im-



Eco-Village am Berliner Platz, Folkwang und die Stadt, Foto: Katja



Düsseldorf

BNPPRE vermittelte einen Mietvertrag über 2.600 qm im "The Cradle" Speditionstraße 2 an **FGS Global**. Damit ist das von **Interboden** realisierte Bürogebäude ein Jahr vor Fertigstellung voll vermietet..

In dem Objekt myhive im Medienhafen konnte IMMOFINANZ weitere rd. 2.600 qm vermieten an einen Medientechnikdienstleister, das Softwareunternehmen BSI, die Plattform für Retail Automation Aifora und den IT-Berater The.NextGen. Zudem wird der Co-Working Bereich erweitert...

mobilienwirtschaft übertragen. Die Bereitschaft zum Umstieg in eine Kreislaufwirtschaft sei groß, aber man wisse noch zu wenig, wie es gehen könne. Sämtliche Komponenten des Prototyps seien in einem 3D-Modell abgebildet und mit einer Materialdatenbank verbunden. Dieses digitale Kataster erleichtere die spätere Rückführung in den Wertstoffkreislauf für die nächste Generation von Gebäudemodulen. ADPT ist Teil eines zirkulären Business-Modells, das die Skalierung vom Prototyp zur Serie beschleunigen soll. Außerdem ist das Modulsystem von ADPT variabel. Das Baukastensystem lasse sich bedarfsgerecht aufstocken, erweitern, verkleinern oder umnutzen und sogar translozieren. Aus der statischen Immobilie von heute werde damit die flexible "Mobilie" von morgen. Neben dem Kauf sei auch mieten möglich, d.h. das Produkt wird zum Service, der mit der Rückgabe der Module endet. Das reduziert den Ressourcenverbrauch und entlastet die Umwelt, denn jede Komponente, die wiederverwendet wird, muss nicht neu produziert werden - ökologisch als auch ökonomisch ein Gewinn.

Für den Bestand allerdings bietet ADPT noch keine Lösung, obgleich die Entscheidung, ob es gelingt, die Erderwärmung einzudämmen, im Gebäudebestand fällt und fallen muss. Darauf aber zielt Heidelberg mit der Erkenntnis, dass die gebaute Umwelt ein gigantisches Rohstofflager ist. Mit dem Pilotprojekt "Circular City Heidelberg" setzt die Stadt "als erste Stadt Europas", wie es vollmundig heißt, das Konzept des Urban Mining, den "Bergbau in der Stadt", systematisch in die Praxis um. Dazu lässt die Stadt zunächst ein digitales Gebäude-





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





Materialkataster für die in Heidelberg verbauten Materialien und Bauteile erstellen, unterstützt vom Umweltberatungsinstitut EPEA, einer Tochter der Drees & Sommer SE, von der Plattform Madaster Germany und HeidelbergCement. Nach ihrer Erprobung sollen die entwickelten Methoden und Konzepte anderen Städten in Deutschland und Europa als Blaupause dienen. □

BALTBEST IN DER PRAXIS – RATHAUS HAMMINKELN SPART ENERGIE

Mit einer Anpassung der Energiesteuerung und wenig Geld wurde der Energieverbrauch im Rathaus witterungsbereinigt um 45 % gesenkt.

Gewusst wie: Hamminkeln am rechten Niederrhein nicht weit von Wesel hat schon 2019 den Klimanotstand ausgerufen und sich auf diese Weise dazu verpflichtet zu handeln. Ein Klimabeirat wurde einberufen und in diesem Beirat wirkt Viktor Grinewitschus mit, Professor für Energiefragen der Immobilienwirtschaft an der EBZ Business School. Eines der Forschungsprojekte, die er an der Hochschule betreut, beschäftigte sich mit der Erhöhung der Energieffizienz durch niedriginvestive Maßnahmen und dem Einfluss der Betriebsführung auf die Effizienz von Heizungsaltanlagen im Bestand, bekannt geworden unter dem Akronym BaltBest.

BaltBest war das größte Forschungsprojekt seiner Art in Deutschland und eine Weiterführung der Allianz für einen klimaneutralen Wohngebäudebestand. Sieben große Wohnungsunternehmen, der Branchenverband sowie Industriepartner aus dem Heizungs- und Energiebereich haben sich dafür zusammengeschlossen und Datenmaterial für die Studie aus verschiedenen Wohnungsbeständen bereitgestellt. Für die Laufzeit bis Mai vorigen Jahres wurde BaltBest vom Bundesministerium für Wirtschaft und Energie mit 1,1 Mio. Euro gefördert. Bei der Datenerhebung über mehrere Heizperioden hinweg zeigte sich, dass bestehende Anlagen meist überdimensioniert seien, dass Vor- und Nachlauftemperaturen ohne Leistungsverluste gesenkt werden könnten und bei besserer Einstellung schon deutliche Energieeinsparungen möglich seien. Voraussetzung allerdings, dass überhaupt Daten über die Anlagen vorliegen und die Steuerung digitalisiert nach Mieterwohlbefinden erfolgen kann. Die einfach erscheinende Lösung lautet nicht, immer neue Anlagen oder teure und störungsanfällige High Tech zu installieren, sondern das Gesamtsystem aus Anlagentechnik und Nutzerverhalten zu optimieren.

Nach diesem Prinzip wurde nicht erst in Hamminkeln verfahren, zuvor auch schon mit Erfolg im Land- und Amtsgericht Bonn, es hat sich also bewährt: Erst Datenerhebung und Monitoring über den Strom- und Gasverbrauch - das System lieferte E.ON -, dann anhand der Auswertungen der Zahlen die konkreten Maßnahmen zum energieeffizienten Heizen ableiten. Die Daten ergaben, dass der tägliche Gasverbrauch durchschnittlich bei 120 KwSt je ein °C Unterschied zwischen Innen- und Außentemperatur lag. Auch zeigte sich, dass der bereinigte Gasverbrauch pro Tag an den Wochenenden und Feiertagen sowie in den Ferien nicht wesentlich kleiner wurde, denn die Heizung lief einfach durch. Also wurde die Temperatureinstellung in Zeiten ohne Betrieb im Rathaus abgesenkt. Stieg die Außentemperatur über 15 Grad, wurden die Heizungen ganz abgestellt. Auch defekte Stellventile in der Heizzentrale wurden entdeckt und repariert.

Das allein reichte aber noch nicht, auch die Verwaltungsangestellten mussten mitmachen. Eine tägliche "Wasserstandsmeldung" über den Gasverbrauch wurde über einen eigens für die Challenge angelegten E-Mailverteiler verbreitet mit der Aufforderung, richtig zu lüften und achtsam zu heizen. Bei Mitarbeiterbefragungen ergab sich dann, dass 72% ihr Heizverhalten verändert haben. 66% von ihnen haben niedrigere Werte auf dem Thermostat eingestellt und 50% nach Feierabend komplett heruntergeregelt.

"Nie war es so einfach wie heute, nie so dringend wie jetzt", sind sich der Rathauschef **Bernd Romanski** und Grinewitschus einig. Als Zielwert für den Gasverbrauch führten die Protagonisten die "UHu"-Formel ein. "Auf unter hundert" Kilowattstunden pro °C Temperaturdifferenz zwischen innen und außen sollte sich der Verbrauch einpendeln. Professor und Rathaus-Chef wetteten um ein 50-Liter-Fass Bier – natürlich hat das Rathaus gewonnen und das Verlieren hat Grinewitschus noch nie so viel Freude gemacht!

Nicht nur für Kommunen in Deutschland könnte dies ein gangbarer Weg sein, die Kostenexplosion bei den Energiepreisen zu dämpfen. \square

FEMALE LEADERSHIP IN DER METRO-POLE RUHR BEIM HER.SUMMIT

Der Initiativkreis Ruhr und thyssenkrupp haben zum ersten her.summit Managerinnen aus der Region zusammen gebracht.



Düsseldorf

Die Kanzlei **EGSZ Audit Tax Legal** hat im Broadway Office Breite Straße 29-31 1.100 qm Bürofläche angemietet. Der Vermieter, ein institutioneller Immobilieninvestor, wurde von **Savills** beraten, Der Mieter von **JLL**.

C&A hat den Vertrag für seine Hauptverwaltung an der Wanheimer Straße 70 in Lichtenbroich vorzeitig um 13,5 Jahre verlängert. Über die rd. 22.800 qm Bestandsfläche hinaus wurde eine Anmietoption über 10.000 qm vereinbart. Die Immobilie gehört zum geschlossenen Fonds "**Wealthcap Spezial-AIF 2**" und soll nachhaltig überarbeitet werden. C&A wurde von **Aengevelt** beraten.

Die **BlmA** mietete rd. 3.850 qm Bürofläche in Mörsenbroich Sankt-Franziskus-Str. 144–148. **BNPPRE** vermittelte im Auftrag des Eigentümers **Kristensen Properties**.

Der Projektentwickler **GERCH Group** hat im KöbogenII rd. 2.400 qm Bürofläche angemietet und zieht innerhalb der Stadt um.

Cushman & Wakefield hat vor Baubeginn drei Etagen mit rd. 2.300 qm Büround Terrassenfläche im Projekt "LEVELZ" an ein Unternehmen aus der Immobilienbranche vermietet. Das frühere "New Fashion Plaza" am Karl-Arnold-Platz 2 wird von einem Joint Venture aus Kriton Immobilien GmbH und Black Horse Investments GmbH unter Bewahrung des Stahlbetonskeletts kernsaniert für insgesamt 6.700 qm Büro- und Showroom-Flächen. Eine "Leed Gold"-Zertifizierung wird angestrebt.

Die **DHL Group** hat den bisherigen 2,1 ha großen Parkplatz P26 am Kieshecker Weg 100 von der **Flughafen Düsseldorf GmbH** für einen neuen CO2-neutralen Zustellstützpunkt erworben. **Aengevelt** hat den Verkauf vermittelt.

Nachdem nun mit Sopna Sury, verantwortlich im Vorstandsressort Wasserstoff bei der RWE Generation SE, eine weitere Frau in Spitzenposition aus dem Ruhrgebiet im DAX vertreten ist, schien es an der Zeit, die Aufmerksamkeit auf weibliche Führungskräfte der Region zu lenken. Der Initiativkreis Ruhr wurde seinem Namen gerecht und ergriff - vertreten durch die Geschäftsführerin Anette Bickmeyer - die Initiative gemeinsam mit der thyssenkrupp AG und deren Vorständin Martina Merz. Sie richteten den ersten "her.summit" als Netzwerktreffen im thyssenkrupp-Quartier in Essen aus für führende Frauen von Rhein und Ruhr und solche, die es werden wollen -. Wie verlautbart kamen rd. 140 Teilnehmerinnen (ohne Sternchen, nur -innen!) aus 70 Unternehmen und Organisationen der Bereiche Wirtschaft, Wissenschaft, Medien und Medizin sowie aus Verbänden zu dem Treffen und diskutierten über eines der zentralen Zukunftsthemen für Wirtschaft und Klima gleichermaßen: Wasserstoff. Schließlich will die Region Vorreiter für die "grüne Transformation" werden, allen voran thyssenkrupp mit dem Großprojekt der Stahlproduktion mit grünem Wasserstoff. Dazu referierten und diskutierten neben den oben genannten sowie Marie Jaroni, Head of Decarbonization thyssenkrupp Steel Europe AG, und Ursula Gather, Vorsitzende des Kuratoriums der Alfried Krupp von Bohlen und Halbach-Stiftung. Sie ist überzeugt: "Die grüne Transformation des Ruhrgebiets ist eine große Herausforderung, aber auch eine einmalige Chance. Dafür brauchen wir gute Köpfe, gute Ideen und Umsetzungsstärke. Die Vernetzung aller hier vorhandenen Expertisen bringt dabei den entscheidenden Standortvorteil."

Wie klimaneutrale Stahlproduktion mit Wasserstoff geht, konnten die Teilnehmerinnen bei der Werkstour bei thyssenkrupp Steel Europe in Duisburg erleben unter Führung von Marie Jaroni. Ihr Motto: "CO2 wird durch Wasserdampf ersetzt. Klingt gut - und das ist es auch!"

Ziel der Initiative her.summit ist es, ein zusätzliches, tragfähiges Netzwerk für Managerinnen der Region zu etablieren, mehr Frauen für Führungs- und Schlüsselpositionen zu begeistern, sie auf ihrem Weg dahin zu fördern und ihnen



her.summit 2022 Martina Merz, CEO thyssenkrupp AG und Katharina Reiche, CEO Westenergie AG im Gespräch mit der Moderatorin Lisa Nienhaus, Die Zeit. Foto thyssenkrupp AG





mehr Sichtbarkeit zu geben. Darüber hinaus soll das Ruhrgebiet kontinuierlich als starke Region mit starken Playern in Zukunftsthemen positioniert werden. Das neue Format soll Vordenkerinnen aus der Region deshalb in regelmäßigen Abständen zusammenbringen, um über die wichtigsten industriepolitischen Themen unserer Zeit zu sprechen. Dabei werden neben Sachthemen auch Frage der Unternehmensführung eine zentrale Rolle spielen. Einen ersten Eindruck dazu, wie Frauen durch Führung Wirkung entfalten und etwas bewegen können, vermittelte Judith Wolf aus ihren Erfahrungen und Erkenntnisse in Führungspositionen des Bistums Essen.

Einen Vorgeschmack auf das Netzwerktreffen 2023, zu dem die **Vonovia SE** bereits nach Bochum eingeladen hat, durfte dann ein Mann liefern: **Tobias Hofmann** von Vonovia zeigte, wie Deutschlands größtes Wohnungsbauunternehmen am klimaneutralen Wohnungsbestand arbeitet und welche Rolle Wasserstoff dabei spielt – am Beispiel des Pilotprojektes in Bochum-Weitmar [vgl. Der Immobilienbrief Ruhr Nr. 129 vom 26.05.2021]. Weiteres unter www.her.summit.com

A PROPOS BAUSTOFFE: ZUM BEISPIEL STAHL

Der 15. Internationale Stahlbaukongress lenkte die Aufmerksamkeit einmal mehr auf den Baustoff Stahl. Nachhaltigkeit im Rahmen der ESG Taxonomie sowie Materialengpässe und Kostensteigerungen rücken das Thema der Baustoffe in den Fokus. Kann Stahl die neuen Anforderungen erfüllen? Frage: Das bauforumstahl hat auf seinem Internationalen Architekturkongress vorgeführt, wo Architektur mit Stahl arbeitet und von den Eigenschaften des Baustoffes Stahl profitiert, eindrucksvoll repräsentiert in den Neu- und Umbauten, die mit den Stahlbaupreisen ausgezeichnet worden sind, und nicht

Fragen an Mike Kraus, verantwortlich im Business Deve-

lopment beim Stahlproduzenten ArcelorMittal.

baupreisen ausgezeichnet worden sind, und nicht zuletzt am Veranstaltungsort der Jahrhunderthalle in Bochum Baujahr 1902. Der Bausektor ist einer der stahlintensivsten Wirtschaftszweige. Im Bauhauptgewerbe betrug 2021 der Stahlanteil an Vorleistungen 10%, fast so viel wie in der Automobilbranche mit 12%.

Müssen wir aus Klimaschutzgründen aufhören mit Stahl zu bauen? Wie sehen Sie das aus der Produzentenperspektive?

Mike Kraus: Stahl ist seit je her ein Material, welches beim Einsatz im Baubereich Stabilität bietet als auch Flexibilität besitzt. Der Einsatz von Stahl und seinen Produkten für den Bau ist vielfältig. Die Produkte finden sich im Dach, in den Decken und Fassaden wie auch in den Tragwerken von Gebäuden wieder. Auf dem Kongress in Bochum konnte man einige sehr interessante Vorträge sehen, die zeigten, wie gut sich Stahl in die moderne Architektur einbindet und den aktuellen Anforderungen gewachsen ist.

Auch wenn die Anforderungen an die Baustoffe und Bauteile stetig wachsen, aktuell ist ganz klar der

Weg in Richtung Nachhaltigkeit, Recyclingfähigkeit und CO2-Vermeidung zu beobachten und Stahl ist hierbei die richtige Wahl. Wir haben uns auf den Weg gemacht die zuvor erwähnten Aufgaben anzugehen und sind schon sehr weit fortgeschritten. Die ersten Produkte mit einen sehr geringen CO2-Fußabdruck stehen bereits zur Verfügung.

Frage: Im allgemeinen Verständnis gilt Stahl nicht gerade als umweltfreundliches Material. Was ist unter "grünem Stahl" zu verstehen?

Mike Kraus: Der sogenannte "grüne Stahl" findet sich bei uns unter der Dachmarke XCarb™wieder. Wir sind dabei unsere Stahlwerke umzurüsten,



Internationaler Stahlbaukongress, Jahrhunderthalle Bochum.
 Foto: Christof Rose, Architektenkammer NRW





Düsseldorf

Aurelis Real Estate hat mehrere Grundstücke am Reisholzer Hafen gekauft, darunter rd. 257.000 qm Am Trippelsberg 135 von RWE Power AG, weitere rd. 48.000 qm Am Trippelsberg 111 von privat und 4.500 qm von der Gebrüder Overlack AG. Auf den zusammen rd. 310.000 qm Entwicklungsfläche ist eine gewerbliche oder industrielle Quartiersentwicklung geplant.

Essen

RUHR REAL vermittelte im City Dock im Essener Norden rd. 1.600 qm Hallen-, Büro- und Laborfläche an die chinesische Envision Energy GmbH. Das City Dock umfasst zehn Units in zwei Gebäuden mit Mietflächen zwischen ca. 1.300 bis 1.900 qm.

BNPPRE hat 440 qm Bürofläche in die Ruhrallee 175 an VM Building Solutions vermittelt für einen Umzug innerhalt der Stadt. Eigentümerin der damit voll vermieteten Immobilie ist die Wilhelm Josten Söhne GmbH aus Neuss.

CUBION Immobilien AG vermittelte einen langfristigen Mietvertrag für die Gewerbeliegenschaft mit rd. 650 qm Büro- und rd. 430 qm Lagerfläche Münchener Straße 48 an die **Chefs Culinar West GmbH & Co.KG**. Die Immobilie ist in Privatbesitz.

Die RWE Battery Solutions GmbH mietet rd. 2.060 qm Büroräume in Dresden über fünf Jahre. Der Vermieter, die Immopact Sidonien GmbH & Co KG, wurde von Beate Protze Immobilien GmbH beraten, RWE von Brockhoff.

RWE und der Stahlhersteller Arcelor-Mittal haben eine Absichtserklärung unterzeichnet, um bei Entwicklung, Bau und Betrieb von Offshore-Windparks und Wasserstoffanlagen für die Produktion von emissionsarmen Stahl zusammenzuarbeiten. Bis 2026 soll zunächst eine 70-MW-Pilotanlage errichtet werden. um die Anforderungen aus dem Pariser Abkommen zu erfüllen. Für ArcelorMittal stehen die Ziele fest. Für gesamt Europa zum Beispiel wollen wir bis 2030 die CO2- Emissionen um 35 % reduziert haben. Schon jetzt haben wir entsprechende Produkte z.B. unsere Profilstähle die als XCarb™ produziertes Material einen 79% geringeren CO2-Fußabdruck haben als herkömmlich hergestellte Profilstähle in Europa. Mittlerweile haben wir für die Produktbereiche Profilstahl, Spundwände, Bewehrungstahl, Hohl- und Rundprofile, sowie Stahlbeschichtungen Produkte, bei denen der CO2-Fußabdruck erheblich reduziert wurde. Auch für Cradle-to-Cradle Projekte haben wir eine Zertifizierung erhalten.

Frage: Wo steht ArcelorMittal auf dem Weg zur klimaneutralen Stahlproduktion? Was steckt hinter der Marke XCarb™?

Mike Kraus: Bei XCarb unterscheiden wir zum einen "XCarb™ recycled and renewably produced", also recycled und erneuerbar hergestellt. Was bedeutet, dass wir mit unseren Elektrolichtbogenöfen und erneuerbaren Energien aus z.B. Solar- und Windkraft und dem Rohstoff Schrott neuen und damit emissionsarmen Stahl herstellen. Dieser Prozess wird auditiert und zertifiziert, so das der Kunde sicher sein kann ein emissionsarmes Stahlprodukt erhalten zu haben. Eine EPD (Umwelt Produkt Deklaration) liegt für die XCarb Produkte vor.

Eine zweite Möglichkeit ist XCarb™ Green Steel Certificate. Die Zertifikate werden von ArcelorMittal Europe – Flat Products ausgestellt und basieren auf CO2-Einsparungen, die von DNV, einer unabhängigen Stelle, zugesichert wurden. Die Einsparungen werden nach dem Greenhouse Gas Protocol for Project Accounting berechnet. Mit dem Kauf eines XCarb® Green Steel-Zertifikats werden die CO2-Einsparungen, die ArcelorMittal Europe – Flat Products erzielt hat, offiziell an unseren Kunden weitergegeben. Dies ermöglicht es dem Kunden, eine entsprechende Reduktion seiner Scope-3-CO2-Emissionen gemäß dem GHG Protocol Corporate Accounting and Reporting Standard zu melden.

Um die Anforderungen an eine klimaneutrale Stahlproduktion zu meistern, werden die Werke umgerüstet. Dabei ist der Einsatz von Wasserstoff ein wichtiger Faktor und natürlich die Nutzung von Erneuerbaren Energien. Schon 2025 werden wir in Sestao in Spanien das erste Klimaneutrale Stahlwerk in Betrieb haben. In den deutschen Werken wollen wir bis 2030 die CO2-Emissionen um ca. 70 % reduzieren.

Wie schon erwähnt, werden wir dadurch immer mehr XCarb Produkte auf den Markt bringen können und somit die herkömmliche Produktion ablösen. Bis 2050 werden wir klimaneutral produzieren und die geforderten Ziele mit XCarb erreichen.

Frage: Was bedeutet Steligence in diesem Kontext?

Mike Kraus: Ich arbeite bei ArcelorMittal für die Dachorganisation Steligence. Wir haben es uns zur Aufgabe gemacht, die gesamten Bauprodukte bei ArcelorMittal als Beratungs- und Planungsorganisation zusammenzufassen.

Weiterhin ist Steligence® eine auf wissenschaftlichen Erkenntnissen basierende Bau-Philosophie. Sie stellt eine Vorgehensweise für die Baubranche vor, anhand der Gebäude ganzheitlich betrachtet werden, Barrieren zwischen den





Gelsenkirchen

VIVAWEST hat gut zwei Jahre nach Baustart in Brühl vier Mehrfamilienhäuser schlüsselfertig von der **Grenzland-Bau GmbH** übernommen. Von den 99 barrierearmen Wohnungen sind 16 öffentlich gefördert.

Hagen

Die Stadt hat u.a. für das Zentrale Bürgeramt, das Fundbüro, das Versicherungsamt sowie die Volkshochschule knapp 3.000 qm in der Volme-Galerie gemietet. Der Mietvertrag läuft über 25 Jahre. Vermieter ist eine Objektgesellschaft von **Phoenix Development**, die das Objekt Anfang 2021 erworben haben und nach Beseitigung von Hochwasserschäden neu positionieren wollen.

Herne

Die Fakt AG und ihre Tochtergesellschaft Shamrock Energie GmbH haben im Projekt Shamrockpark mit dem Bau der Energiezentrale für "Ectogrid" begonnen zur künftigen Versorgung von rd. 100.000 qm Bestands- und Neubauflächen. Die kombinierte Niedertemperaturtechnik auf Basis von Industrieabwärme ist ein Förderprojekt von Trans-Urban.NRW (reallabor-transurbannrw.de). Die Shamrock Energie GmbH ist ein Gemeinschaftsunternehmen der Avacon Natur GmbH, der FAKT Energy Solutions GmbH sowie der Stadtwerke Herne AG.

Iserlohn

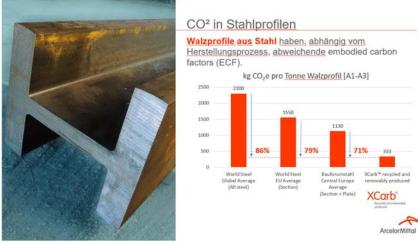
SASSENSCHEIDT entwickelt auf dem Gelände der ehemaligen Huthakenproduktion von Ernst Hunke das Wohnquartier "Piepenstocks Eck" an der Piepenstockstraße. Die Fertigstellung der 14 Eigentumswohnungen ist für Anfang 2024 geplant.

scheinbar miteinander konkurrierenden Anforderungen wie Flexibilität, Wirtschaft (lichkeit), Nachhaltigkeit und Kreativität durchbrochen werden. Sie fördert die Zusammenarbeit zwischen den verschiedenen, zu den Architektur- und Ingenieur -Berufen gehörenden Spezialgebieten. Zudem bietet sie eine Produktpalette mit klar anhand von Peer-Review festgelegten Vorteilen, die maßgeblich dazu beitragen, die mit der modernen Bauweise einhergehenden Herausforderungen zu lösen.

Frage: Wie kann die Bauindustrie von den Innovationen hinsichtlich Materialkataster oder Vorfertigung profitieren?

Mike Kraus: Es gibt aktuell viele Projekte und Vorhaben, Baustoffe und Bauteile zu erfassen und zu bewerten. Sogenannte Materialkataster werden aktuell von verschiedenen Anbietern vorgestellt. Wir sondieren die Möglichkeiten, da wir auch der Auffassung sind, dass die Vorteile des Stahls wie Wiederverwertung, Recycling und emissionsarme Produktion Vorteile bieten, die der Bauindustrie nicht vorenthalten werden sollten. Stahl kann immer wieder eingeschmolzen werden und bietet die Möglichkeit daraus qualitativ hochwertige neue Stahlprodukte zu produzieren. In den Katastern können wir mit unseren XCarb Stählen einen großen Beitrag leisten.

Auch beim Thema Vorfertigung können wir punkten. Wir haben ein großes Vorfertigungswerk, in dem wir für die Kunden diverse Wünsche erfüllen können. So bekommt der Kunde seine Stahlprodukte On-Time in der gewünschten Konfektion geliefert.



Freigabe: Accelor Mittal

Über unsere Webseiten können sich Ihre Leser über die verschiedenen Möglichkeiten informieren.

Ein Übersicht zu XCarb: https://corporate.arcelormittal.com/climate-action/xcarb Informationen zu Steligence: Steligence® ArcelorMittal □



PROJEKTENTWICKLUNG IM UMBRUCH?

Der neue digitale Development Monitor von bulwiengesa und BF.direkt AG gibt detaillierte Auskünfte, aber macht vor allem Trends sichtbar.

Eine Erkenntnis aus der Beobachtung des Projektentwicklungsgeschehens in Deutschland bestätigt jetzt die allgemeine Wahrnehmung: 2021-22 ist das Volumen in den 7 A-Städten über alle Assetklassen um 3,6% gesunken, die Umfang der Wohnungsneubauten ist dort sogar um 7,6% zurück gegangen, wofür vor allem die Grundstücksknappheit bei steigenden Preisen verantwortlich gemacht wird. "So gut wie alle Nutzungsarten (Büro, Handel, Wohnen, sonstige) leiden unter unwirtschaftlichen Marktbedingungen wie begrenzten Erträgen bei Mieten und Preisen und weiterhin sehr stark steigenden Kosten bei den Bauleistungen", melden bulwiengesa und BF.direkt bei der Vorstellung der aktualisierten Daten für Projekte im Zeitraum 2019 bis 2026. Trotz des Einbruchs entsteht mit 22,1 Mio. qm knapp ein Drittel der Projektfläche im weiterhin dominierenden Wohnsegment. 15,0 Mio. qm sind als Bürofläche kalkuliert, im Segment Handel kommen weitere 1,9 Mio. gm und für Hotels 2,7 Mio. gm Projektfläche hinzu. Insbesondere die sog. Trading Developer, Unternehmen, die ihre Projekte zum Weiterverkauf errichten, agieren zurückhaltender (- 14% in den A-Städten), dagegen wächst der Anteil der Investor Developer am Geschehen um 2%. Auch die Banken schauen genauer hin, stellen höhere Anforderungen und erhöhen die Finanzierungskosten. Foreward Deals blieben derzeit aus. Alternative Instrumente wie Crowd Funding würden, so die Überzeugung der Analysten, aber auch künftig keine große Bedeutung erlangen. Allerdings würden die Volumenrückgänge noch eher aus das Verschieben von Projekten als auf Stornierung hindeuten. Besonders für den Sektor Wohnen sei der Markt vorhanden, aber Regulierungen oder die Sozialbindung erschwerten die Rentabilität. Dennoch: die Megathemen Umbau und ESG werden bleiben, darauf hat sich die Branche einzustellen.

Eine Alternative sei das Ausweichen ins Umland. Im bundesweiten bulwiengesa-Monitoring von über 150 Projektentwicklern sei erkennbar, dass das Bauen im Umland von Metropolen eine wichtige Rolle spielt. So entstehen rund 80 % der Logistikimmobilien dort und bis zu 27 % der neuen Wohnungen.

Hohe Grundstückpreise gepaart mit kommunalen Restriktionen lassen viele Projektentwickler in den Speckgürtel ausweichen. Dazu kommen Entwicklungen wie Homeoffice. Ähnliches dürfte für B-Städte in der Ruhrregion gelten, die seit einigen Jahren eine verstärkte Aktivität von Projektentwicklern erleben.

Ein zweiter zu beobachtender Trend sei die wachsende Bedeutung von Nachhaltigkeit und ESG. Allerdings fehlte es zur Bewertung noch an passenden Kriterien. Ein Ansatz sei die Dokumentation der Zertifizierungen. Eine erste Auswertung zeige, dass sich diese Zertifizierungen

bisher noch nicht erheblich verändert haben verglichen mit den Jahren "vor ESG". Aber ein Großteil der Projektenwickler nutzt ESG bereits als Alleinstellungsmerkmal – im Sektor Logistik etwa Garbe oder Panattoni, in anderen Sektoren die Landmarken AG oder die großen Wohnungsunternehmen bei ihren Neu - und Umbauprojekten. Im Lauf der Zeit wird durch diese Informationen das Thema Nachhaltigkeit transparenter werden.

Der dritte Trend, der bereits jetzt sichtbar wird, ist das Umschwenken vom einzelnen Neubauprojekt hin zu Stadtquartieren und dem Umbau im Bestand. Nach einer umfassenden Analyse dieses Marktes sind



Freigabe: bulwiengesa





deutlich über 600 Projekte mit entsprechenden Ansätzen in Entwicklung, insbesondere in A-, aber auch in B-Städten. Knapp 8 % aller Projektentwicklungen in den A-Städten betreffen bereits Umnutzungen. Dabei sind umfangreichere Quartiersentwicklung nicht auf die Zentren mit ohnehin starkem Projektvolumen beschränkt. Die 50 ha Fläche, die im St. Barbara-Quartier in Duisburg-Hamborn [vgl. "Projekt des Monats" in dieser Ausgabe] des Entwicklers **Harfid** zur Rede stehen, können durchaus mit den 48.400 qm von Signa in Berlin am Ostbahnhof konkurrieren.

Zugleich mit den aktualisierten Daten stellen bulwiengesa und BF.direkt die neue digitale Plattform "Development Monitor" online. Damit soll zeitnah eine höhere Transparenz über einzelne Projektentwickler und das PE-Geschehen insgesamt erreicht werden. Mit dem neuen Konzept können nun auch umfassende Aussagen zum Projektentwicklungsmarkt außerhalb der A-Städte gemacht werden. \square

OPTIMIERUNG VON HEIZANLAGEN -SPARPOTENZIALE RASCH HEBEN

Gastkommentar von Prof. Dr. Florian Ebrecht, Vorstandsbevollmächtigter Spar- und Bauverein eG Dortmund

An der Umstellung von konventionellen Heizanlagen auf erneuerbare Energien geht in der Wohnungswirtschaft kein Weg vorbei. Doch entlang dieser langen Strecke liegen erhebliche Einsparmöglichkeiten bei herkömmlichen Bestandsheizungsanlagen, von denen Wohnungsbaugenossenschaften und deren Mitglieder profitieren können.

Noch nie stand die Energieversorgung so im Fokus wie zurzeit. Zu den Herausforderungen des Klimawandels kommt die Frage der Versorgungssicherheit und der Unabhängigkeit von russischen Gas- und Erdöllieferungen. In der Optimierung bestehender Heizanlagen und dem Einbau gasbetriebener Blockheizkraftwerke in Kombination mit elektrisch betriebenen Luftwärmepumpen als Zwischentechnologie bis zur Erreichung der Klimaneutralität steckt ein großes Potenzial schnell und kostengünstig zu realisierender Einsparungen, sowohl von Energiekosten wie auch beim Ausstoß von Treibhausgasen. Unsere Spar- und Bauverein eG Dortmund nutzt diese Möglichkeit aktuell erfolgreich in sieben Objekten, in zwei wurden dazu dezentrale Blockheizkraftwerke installiert.

Möglich werden die Einsparungen durch die enge Zusammenarbeit mit der ENVI Ingenieur- und Beratungsgesellschaft mbH in Witten. Mit einer umfangreichen Regelungs- und Fernwartungstechnik integriert das Unternehmen die bestehende Heizungsregelung sowie Temperaturfühler und Verbrauchszähler in seine Gebäudeleittechnik. Meist geschieht dies im Rahmen einer anstehenden Sanierung der Heizungsanlage. Ein automatisierter Abgleich der Regelungsparameter erbringt einen Großteil der Einsparungen, ein händisches Nachsteuern ist möglich. Anhand der Rückmeldungen der Bewohner ist zudem eine Definition der Behaglichkeitsgrenzen möglich. Das erlaubt die Feinjustierung und bringt eine höhere Zufriedenheit der Bewohner.

Dauerhafte Kosten und CO₂-Reduktion

Spezifische Einsparungen von bis zu 26 Prozent, insgesamt 1.321 Megawattstunden Erdgas, 291 Tonnen CO₂ und gut 90.000 Euro wurden 2021 allein in sieben Objekten erreicht. Die geringere Bruttomiete macht die Objekte auf dem Markt attraktiver, wovon die Gemeinschaft der Mitglieder unserer Genossenschaft profitiert. Durch relativ geringere Energiekosten ergeben sich zudem höhere Potenziale für die Bestandserhaltung, was die Gesamtwirtschaftlichkeit der Immobilie evoziert. Eine Umlage für die Installation der Fernüberwachung und Fernwartung erheben wir in Dortmund regulär nicht oder nur geringfügig.

Die zu realisierenden Einsparungen von Energie und Treibhausgasen führen zu schnellen Amortisationszeiten der Investition bei geringen bis negativen Kosten der CO2-Vermeidung, bei den aktuell rasant steigenden Preisen schneller als jemals zuvor. Zudem sind intelligente Regelungskonzepte zentraler Bestandteil multivalenter Heizsysteme, die fossile und regenerative Energieträger optimal kombinieren, und so eine Entwicklung hin zu einem klimaneutralen Gebäudebestand befördern. Der Kombination unterschiedlicher Heizungssysteme in Verbindung mit einer automatisierten Überwachung und Heizungsanlagenbetriebsführung gehört die Zukunft.

PROJEKT DES MONATS: MISCHNUTZUNG RINGS UM EIN EHEMALIGES KRANKENHAUS

Im Projekt "Sankt Barbara Quartier" im Duisburger Norden verbindet die HARFID Holding GmbH neues Wohnen und Gewerbe mit Historie.

Neue Wohnungen sind selten im Duisburger Norden, aber die Nachfrage ist da, davon ist der Projektentwickler und Bauherr, die **HARFID Holding GmbH** aus Essen, überzeugt. Noch seltener die Chance, auf einem ansehnlich





Kempen

Die zur DORNIEDEN Gruppe gehörende DORNIEDEN Generalbau GmbH realisiert ain der Moorenringgasse das neue Quartier "M-QUADRAT" mit 27 Eigentumswohnungen. Die 61 bis 131 Quadratmeter großen Wohnungen verfügen über zwei bis vier Zimmer. Die Grundsteinlegung ist erfolgt.

Moers

Prologis hat aus dem Bestand eines von UBS Real Estate gemanagten offenen Spezial-AIF elf über Deutschland verteilte Logistikimmobilien mit 260.000 qm Mietfläche auf 60 ha Grundstücken erworben, darunter die alte EDEKA Rhein-Ruhr Zentrale in Asberg, Chemnitzer Str. 24. Prologis plant an den Standorten Sanierungen und Modernisierungen. BNPPRE und DLA Piper haben den Verkäufer beraten, JLL, Hogan Lovells und Aecom die Käuferseite.

Mülheim a.d. Ruhr

Die **Wohnvoll AG**, Frankfurt, will auf rd. 4.500 qm Grundstück Duisburger Straße 110 - 116 in Broich eine Seniorenwohnanlage mit insgesamt 12.000 qm BGF erstellen. Zu den 93 betreuten Wohnungen in vier- bis fünfgeschossigen Gebäuden kommen eine Tagespflege sowie zwei Pflege-Wohngemeinschaften mit 20 Plätzen.

Oberhausen

Magna Asset Management hat für den von Hansainvest verwalteten "Magna Babcock Select"-Fonds den zukünftigen Firmensitz des Anlagenbauers Trane Deutschland mit rd. 12.700 qm Grundstück Zum Eisenhammer 23 erworben. Dort erstellt der bisherige Eigentümer Plassmeier bis Ende 2023 ein Verwaltungsgebäude, Labore und Logistikhallen mit rd. 13.400 qm Mietfläche. Der Mietvertrag mit Trane läuft über 15 Jahre.

großen Grundstück ein ganzes Quartier zu entwickeln. Das 2013 leer gezogenen Krankenhaus St. Barbara im Duisburger Stadtteil Neumühl bietet fast 5 ha Fläche und dazu einen malerischen Altbau aus dem frühen 20. Jahrhundert. In seiner Ziegelarchitektur mit gotischer Kapelle und Spitzgiebeln wurde er folgerichtig zum Namensgeber für das neue "Sankt Barbara Quartier" erkoren.

Ohne die Bergbauhistorie hier im Norden von Duisburg in der Gemarkung der ehedem selbstständigen Großstadt Hamborn wäre auch das Krankenhaus nicht entstanden, gewidmet der Hl. Barbara, der Schutzheiligen der Bergleute. Weder die Wohnraumversorgung noch die hygienischen Verhältnisse konnten mit dem rasanten Bevölkerungswachstum im Schlepptau von Bergbau und Schwerindustrie Schritt halten, Unterernährung und Infektionen häuften sich angesichts der Mehrfachbelegung von Wohnungen mit Kostgängern, dazu kamen in erheblichem Maße Arbeitsunfälle. Bezeichnenderweise wurde 1911-12 in Hamborn eine der ersten soziologischen Felduntersuchungen zu den Lebensumständen von Arbeiterfamilien durchgeführt, mit erschütternden Ergebnissen. Während die Zeche Neumühl die nahe dem Krankenhaus gelegene Siedlung "Bergmannsglück" errichten ließ, war die katholische Kirche für die Krankenfürsorge zuständig und übernahm schließlich auch den Bau von zwei Krankenhäusern. Prälat Heinrich Laakmann von St. Johann Baptist fungierte als Bauherr sowohl für das Johanneshospital in Hamborn als auch für das Krankenhaus St. Barbara in Neumühl. Dieses, 1905 begonnen und 1912 erstmals erweitert, wurde 2013 aufgegeben zugunsten des größeren und moderneren Johanneshospitals. St. Barbara samt Nebengebäude aus jüngerer Zeit und Grundstück mit unbebauten Freiflächen fiel zurück an die Katholische Kirche. Nach Zwischennutzung als Unterkunft für Flüchtlinge 2014-16 waren Pläne zum Teilabriss des Krankenhauses im Gespräch, dann aber konkretisierten sich die Ideen für eine Ergänzung und Nachverdichtung des wachsenden Wohngebietes um ein gemischt genutztes Quartier als neuen Mittelpunkt des Ortsteils. 2019 wurde der Flächennutzungsplan entsprechend angepasst und ein B-Plan beschlossen. Als erste Neubauten entstand in der Folge im östlichen Baufeld nahe der Obermarxloher Straße ein Seniorenzentrum als Ersatz für ein Altenheim im Westteil des Plangebiets.

Erst im Herbst 2021 übernahm die Essener HARFID das Projekt von der Berliner IPD Marketing- und Beratungsagentur unter Beibehaltung des im B-Plan enthaltenen Nutzungskonzepts. Zunächst mussten allerdings Gebäude und Gelände vor weiterem Vandalismus gesichert werden, denn Metalldiebe verursachten einen Dachstuhlbrand im Haupthaus. Dennoch will das Unternehmen den historischen Bestand äußerlich erhalten, innen aber umgestalten zu Büros, Räumlichkeiten für Gesundheitsdienstleistungen, für Veranstaltungen, Kultur und Gastronomie. Auch eine Kita und eine Einrichtung für Tagespflege, für deren Betrieb das DRK bereits Interesse bekundet habe, stehen auf dem Programm. Zunächst aber wurde die Aufbereitung des Geländes und der Rückbau von Bestandsgebäuden wie das alte Schwesternhaus in Angriff genommen. Gleichzeitig informierte der Projektentwickler die Nachbarschaft umfassend in einer Bürgerversammlung, um die lokalen Stakeholder in das Bauvorhaben einzubinden, das ohne erhebliche Unruhe im Umfeld nicht zu bewerkstelligen sein wird. Die eigentlichen Bauarbeiten sollen noch in diesem Sommer beginnen zunächst entlang der südlichen Grenze des Baugebietes an der Gartenstraße mit Geschosswohnungsbau für gefördertes Wohnen. Großen Stellenwert erhält in allen Projekten von HARFID das Thema Nachhaltigkeit. So gehörten Dachbe-



Oberhausen

Covivio hat einen langfristigen Mietvertrag für eine neue Kindertagesstätte mit 1.100 qm Fläche plus Außenbereich im "Quartier am Zeughaus" in Hamburg-Eppendorf geschlossen. Mieter ist KMK kinderzimmer, ein Anbieter für frühkindliche Bildung und Teil der Haniel-Gruppe.

ITG hat den 50.000 qm großen, dritten und letzten Bauabschnitt des
Segro Logistics Park auf dem früheren Thyssenkrupp-Areal im Waldteich gemietet zusätzlich zu den bereits
29.000 qm der zweiten Bauphase.
Segro erreichte damit von vor Fertigstellung des 117.000 qm großen Logistikparks die Vollvermietung und strebt hier erstmals in Deutschland die Nachhaltigkeitszertifikate DGNB Platin und DGNB Klimapositiv an.

Voerde

Beos Logistics plant im Hafen Emmelsum eine Single-User-Logistikimmobilie mit rd. 23.000 qm Mietfläche und hat dafür ca. 45.000 qm unbebautes Grundstück an der Schleusenstraße von dem Hafenverbund DeltaPort erworben. Im nahe gelegenen Rhein-Lippe-Hafen Wesel realisiert Beos Logistics derzeit einen 85.000 qm großen Neubau für Rhenus.

Wesel

Brockhoff INVEST vermittelte den Verkauf eines voll vermieteten Wohnhauses Baujahr 2018 mit 12 Einheiten und 890 qm Fläche in Innenstadtlage.

Wuppertal

MyWellness hat auf Vermittlung von **Avison Young** rd. 1.800 qm am Alter Markt 7 / Steinweg 2 gemietet. Eigentümer und Vermieter der Flächen ist ein institutioneller Investor.

grünung und Geothermie zum Standard, wie der Geschäftsführer **Alexander Micheel** erklärt. Auch werde die Qualifizierung nach KfW 40 angestrebt, nicht zuletzt um Fördermittel für das Projekt zu nutzen.

In den kommenden vier Jahren sollen insgesamt 450 bis 500 Wohnungen entstehen, davon 150 öffentlich geförderte, sowohl in Doppelhäusern oder frei stehenden Blöcken als auch in unterschiedlich hohen, mehrgeschossigen Wohnzeilen mit geschützten grünen Hofbereichen. Überhaupt soll viel Grün das neue Quartier durchziehen. "Grundgedanke bei der Planung ist es, mit dem Erhalt des Haupthauses und der vielfältigen Nutzung nicht nur für das Quartier eine identitätsstiftende Marke sowie ein lebendiges Zentrum zu schaffen, sondern weit darüber hinaus. Unser Engagement bietet uns die Chance, zu einem weiteren Stück Lebensqualität für den Stadtteil und seine Bewohner beitragen zu können", erklärt **Harfid Hadrovic**, Hauptgesellschafter und Vorsitzender der Geschäftsführung des mittelständischen Familienunternehmens, das sich nach eigenen Angaben vom Rohbauunternehmen zu einem integrierten Projektentwicklungs- und Totalunternehmen entwickelt hat. Allerdings baue HARFID kein eigenes Immobilienportfolio auf, sondern agiere als GU oder "Investor auf Zeit". In Duisburg sei HARFID zum ersten Mal aktiv. \square



Visualisierung; Freigabe Harfid

BILANZEN

Vivawest

Die Gesellschafterstruktur der Vivawest GmbH, Gelsenkirchen, blieb im Geschäftsjahr 2021 stabil, d.h. 40% der Anteile hält die RAG Stiftung, 18,2% die RAG, 15,0% Evonik und 26,8% VTG. Im Konzernabschluss der GmbH werden 24 (Vj. 23) Tochtergesellschaften berichtet, darunter die Vivawest Wohnen und drei weitere für das Segment Immobilien. Trotz Pandemie habe der Konzern die positive Geschäftsentwicklung der Vorjahre fortsetzen können aus stabilen Erträgen im Bestandsmanagement sowie Erlösen aus dem Immobilienvertrieb. Die nachfragebedingte Leerstandsquote sank auf 1,1% (Vj. 1,4 %). Im Segment Immobilien be-





trug das bereinigte EBITDA 391 Mio. Euro (Vj. 362 Mio.) bei Umsatzerlösen insgesamt von 851 Mio. Euro, 2,1% über Prognose. Der Konzernüberschuss reduzierte sich dagegen wg. Einer außerplanmäßigen Rückstellung um 41 Mio. Euro auf 84 Mio. Euro (Vj. 101 Mio.).

Der FFO wuchs um 6,6% auf 262,8 Mio. Euro, wogegen die Sachinvestitionen von 631,1 Mio. auf 526,8 Mio. Euro sanken ebenso wie der LTV von 47,8 auf 44,5%. Der Wert des Immobilienbestandes von zum Stichtag 118.133 Wohn- und Gewerbeeinheiten wird mit 11,6 Mrd. Euro angegeben nach rd. 10,3 im Vorjahr. Die Investitionen in den Bestand betrugen 37,65 Euro/qm.

RAG-Stiftung

Zum Jahresende 2021 betrug das Stiftungsvermögen der RAG Stiftung Essen 21,3 Mrd. Euro. Im Geschäftsjahr wurden Anteile an Evonik in Höhe von rd. 261 Mio. Euro veräußert und insgesamt 665 Mio. Euro als Einnahmen

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.

verbucht. Die Aufwendungen für Ewigkeitsaufgaben aus dem deutschen Steinkohlenbergbau der **RAG AG** sanken 2021 um rund 40 Mio. auf 264 Mio. Euro in Folge der fortschreitenden Umsetzung der Grubenwasserkonzepte der RAG. Das Förderbudget, das 2018-21 bei 27 Mio. Euro p.a. lag, wird 2022-24 auf je 32 Mio. Euro angehoben.

Mit einem Sonderbudget von zwei Millionen Euro wird sich die Stiftung außerdem für Geflüchtete aus der Ukraine engagieren.

Die privatrechtliche RAG-Stiftung wurde 2007 gegründet. Seit Anfang 2019 übernimmt sie die Finanzierung der sogenannten Ewigkeitsaufgaben des deutschen Steinkohlenbergbaus an Ruhr, Saar und in Ibbenbüren und fördert Projekte in den Bereichen Bildung, Wissenschaft und Kultur. Infos: http://www.rag-stiftung.de □

WEITERE NACHRICHTEN

Im **Solar Decathlon 2022** (vgl. Mai-Ausgabe des DIB Ruhr) wurden Gesamtsieger:

- Platz: **Team RoofKIT**, Karlsruher Institut für Technologie (KIT)
- Platz: **Team VIRTUe**, Technische Universität Eindhoven, Niederlande
- Platz: **Team AuRA**, Nationale Architekturschule von Grenoble, Frankreich
- Platz: **Team SUM**, Technische Universität Delft, Niederlande

www.sde21.eu

Hattingen: Das Quartier "Isenhöhe" der hwg eG ist die einzige Nominierung zum Deutschen Bauherrnpreis 2022 aus der Metropole Ruhr, nominiert in der Kategorie "Modernisierung". Nach Entwurf von Astoc Architekten Köln werden die Mehrfamilienhäuser der 1950-60 Jahre aufgestockt und nachverdichtet für zusätzliche 27 Wohnungen.

Essen: Das Bundesministerium für Digitales und Verkehr hat nach Prüfung das Innovations- und Technologiezentrum für Wasserstoff mit bundesweit vier Standorten für machbar erklärt. Das Zentrum für BrennstoffzellenTechnik (ZBT) der Universität Duisburg-Essen koordiniert den Aufbau des "TrHy" in Duisburg unter Beteiligung von Unternehmen und Forschungseinrichtungen aus ganz NRW. Vorrangig sollen Druckgaswasserstoff-Anwendungen mit hohem Energiebedarf im Schwerlastverkehr auf Straße und Schiene sowie in der Binnenschifffahrt erforscht werden. □