

Sehr geehrte Damen und Herren,

erinnern Sie sich noch an **Jürgen Schneider** und Leipzig? Ein bisschen erinnert die Geschichte von **Hubert Schulte-Kemper** mit seiner **Fakt AG** an Schneiders Initiative zur Wiederbelebung der Mädlerhofpassage nach der Wende. Seine Vision rückte die Bedeutung dieser Geschäftspassagen für das heute so beliebte Stadtbild Leipzigs und deren wirtschaftliches Potential in das öffentliche Bewusstsein, auch wenn seine Projekte finanziell auf tönernen Füßen standen – wie jetzt bei der Fakt AG. Es wird vielleicht im Ruhrgebiet keine Städteführungen auf den Spuren von HSK geben wie auf den Spuren von Jürgen Schneider in Leipzig (warum eigentlich nicht?), aber in den Köpfen hat sich sicher etwas gewandelt, seit die Fakt AG die übrig gebliebenen aber stadtbildprägenden Hauptverwaltungen aus den Glanzzeiten der Ruhrwirtschaft wiederbelebte, und seit sich HSK – bis dato erfolgreich – dafür einsetzte, das kulturhistorisch einzigartige Tragflächendach über der Einkaufspassage des Marler Stern zu erhalten statt es einzureißen. Den aktuellen Zielen der Nachhaltigkeit unter dem Motto „Weiternutzen, Umnutzen, Wiederverwenden“ folgte HSK lange bevor sie zum ESG-getriebenen Lippenbekenntnis in der Immobilienwirtschaft avancierten. Ob er vor der Zeit und als Finanzjongleur zu hastig agierte, wird an anderer Stelle zu verhandeln sein. Auf jeden Fall liegt jetzt bei dem Insolvenzverwalter **Gregor Bräuer** von der Kanzlei **hww** die große Verantwortung, nicht nur Gläubiger zu bedienen, sondern die Substanz der Immobilien im jeweiligen städtebaulichen Kontext in Kooperation mit den Kommunen und zum Nutzen der Allgemeinheit zu bewahren.

Transformation ist das beherrschende Thema dieser Ausgabe. Man könnte auch sagen „Strukturwandel“. Dann wären wir bei dem, was diese Region seit Jahrzehnten beschäftigt – und wenn man mal ehrlich ist seit Beginn der Industrialisierung. Wie viel Geld wohl seit damals Mitte des 19. Jahrhunderts „verbrannt“ worden ist in hoffnungsvollen und irgendwann dann hoffnungslosen Projekten? 23.000 Immobilienprojekte, die seit 2019 fertiggestellt wurden oder bis 2026 im Bau bzw. in Planung sind, hat **bulwiengesa** ausgewertet. Sie belegen, dass Projektentwicklungen in Deutschland nicht nur in den großen Städten und ihrem Umland vorgenommen werden, sondern flächendeckend und in hohem Umfang auch in der Peripherie. In Summe rund 186 Mio. qm. Davon entfallen 70 Mio. qm auf den Sektor Wohnen. Zwar stünden

viele Projekte noch in der Planungsphase (und werden sich wie es aussieht nicht selten verzögern), aber einen deutlichen Rückgang erwartet das Analysehaus erst 2026. Wie beruhigend. Erstaunlich beruhigend auch der letzte Kommunalfinanzbericht Ruhr: Demnach weisen die städtischen Haushalte trotz aller Maläsen der Zeitläufte (die aufzuzählen sich hier erübrigt) einen „geringen“ Überschuss von 376 Mio. Euro auf – für 2021, wohlge-merkt. Autor der Studie ist der Wirtschaftswissenschaftler und gebürtige Essener **Martin Junkernheinrich**, derzeit Inhaber des „Lehrstuhls für Stadt-, Regional- und Umweltökonomie unter besonderer Berücksichtigung finanzwissenschaftlicher Aspekte“ (uff!) an der **TU Kaiserslautern** und Vorsitzender der **Transparenzkommission des Landes NRW**. Seiner Auffassung nach zeigten die staatlichen Stützungsmaßnahmen für die Ruhrstädte Wirkung und die Wirtschaft samt Steuereinnahmen hätten sich bis in die ersten drei Quartale 2022 sehr robust gezeigt. Aber: Die Zeiten der billigen Verschuldung sind vorbei. **Thomas Eiskirch**, OB von Bochum und Vorsitzender des Kommunalrates des **RVR** beschreibt denn auch die Altschuldenproblematik bei den Kommunen als Pulverfass mit immer kürzerer Zündschnur. Das Desaster bei der Fakt AG wird aus nämlichem Grunde nicht die einzige Pleite bleiben.

Als Gegenmaßnahme für zu viel Aufregung und Zukunftszweifel empfehle ich den Kurs „Handschriften für jedermann“, den die **VHS Duisburg** anbietet. Und wenn Sie darin einen Atavismus vermuten, täuschen Sie sich: der Kurs findet online in der Lernplattform VHS-Cloud statt! Gelehrt werde die Lateinische Ausgangsschrift. „Eine schöne, geschwungene und gut leserliche Handschrift beglückt nicht nur die Leser, da diese ohne Mühe entziffern können, was der Autor zu sagen beabsichtigte, sondern lässt diesen auch in einem positiven Licht erscheinen. Von der Schrift wird meist auf die Strukturiertheit des Schreibers geschlossen“, so die Ankündigung.

Wir hoffen, dass auch im kürzlich begonnenen Jahr der Immobilienbrief Ruhr gut strukturiert in einem positiven Licht erscheinen möge!

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



Editorial	1
Büromarkt Ruhr 2022	3
Gewerbeflächenmanagement Ruhr – schauen, wo noch was geht	4
Investieren in Düsseldorf - oder doch noch nicht?	7
Transformation von Bestandsimmobilien lohnt sich	8
Zukunftsmusik: Eine machbare Utopie für die Expo 2030 in Rom	10
Future Valley NRW?	11
Impressum	14

Interview...

mit **Nina Grauting**, Leiterin der Niederlassung
Düsseldorf der apoprojekt GmbH

Arbeiten im Bestand

13

Anzeigenpartner der heutigen Ausgabe:

Aurelis Real Estate
RAG Montan Immobilien

rohmertmedien

tagesaktuell. kostenlos. informativ.

www.rohmert-medien.de



Personalien

Zum Jahreswechsel hat **Thomas Schlipkoeter** nach 21 Jahren seinen Vorstandsposten bei der **Duisburger Hafener AG** verlassen und das Mandat des Vorsitzenden des Vorstandes der neu gegründete Beratungsgesellschaft **Real Estate & Logistics Advisors AG** (RELA AG) übernommen.

Zum 1. Januar 2023 hat **Sebastian Rehnelt** die Sparte Development in der **Aurelis Region West** in Duisburg von **Björn Zimmer** übernommen, der seit Oktober 2022 die Niederlassung Region West leitet. Sebastian Rehnelt ist nach Stationen bei **Corpus Asset Wohnen GmbH** und der **Hochtief Property Management GmbH** seit 2009 bei Aurelis tätig.

Jörg Langensiepen wechselte als neuer Leiter Invest von **Imovo** zum Essener Unternehmen **Brockhoff**. Vor Imovo war Langensiepen Head of Investment bei **Catella Property**.

BÜROMARKT RUHR 2022

- besser als befürchtet aber doch weniger Flächenumsätze als im Jahr zuvor.

Alle lieben schicke neue Büros, so scheint es. Nach Erhebungen von **BNP Paribas Real Estate** trugen in Essen mehrere Umzüge von Großunternehmen innerhalb der Stadt dazu bei, dass mehr Altbüros leer stehen und auch in Dortmund konzentriert sich der wachsende Büroflächenleerstand auf Bestandsobjekte. Dieser Trend ließ umgekehrt die Spitzenmieten für die gesuchte Neubauqualität in beiden Städten auf 17,00 Euro/qm klettern.

Die Ergebnisse im Einzelnen:

Dortmund: Die 128.000 qm Transaktionssumme (Vorjahr 159.000 qm) lagen zwar immer noch um 29% über dem 10-Jahresschnitt, blieben aber hinter dem Rekordjahr 2021 zurück vor allem weil Q4 nur bescheidene 27.000 qm zum Ergebnis beitrug. Entscheidend war der Eigennutzer-Abschluss des IT-Dienstleisters **Materna** über insgesamt 44.000 qm. Eine Großanmietung über 4.400 qm von einem Dienstleister am Cityrand. Aber nicht allein Sondereffekte hätten das Ergebnis bestimmt, auch die Mehrheit der mittleren und kleineren Größenklassen habe über den Durchschnittsergebnissen gelegen. Öffentliche Verwaltungen verantworteten hier 13% der Abschlüsse. Die Leerstände erhöhten sich um satte 21% auf insgesamt 143.000 qm bzw. 4,7%. Dagegen reduzierte sich der Leerstand an modernen Flächen auf 16.000 qm und davon seien im Citykern nur 2.000 qm verfügbar. Von den beachtlichen rd. 99.000 qm Flächen im Bau seien in Summe nur noch 14.000 qm und im Citykern nur 2.000 qm nicht vorvermietet, berichtet **Amedeo Augenbroe**, Niederlassungsleiter Essen. Die Spitzenmiete habe im letzten Quartal nochmal um 0,50 Euro/qm angezogen auf jetzt 17,00 Euro, aber



UNSER PORTFOLIO?

STETS ERWEITERBAR.

LIQUIDE, LEISTUNGSSTARK UND ENTSCHEIDUNGSSCHNELL.

Ob Brownfields, Gewerbeparks oder Werksareale, ob leerstehend oder sanierungsbedürftig: Wir erwerben Immobilien mit Potenzial. Durch unsere Expertise und mit viel Fingerspitzengefühl schaffen wir Werte und entwickeln Immobilien zu modernen Gewerbeobjekten und -quartieren. Als innovativer Möglichmacher. Aus Erfahrung. Aus Freude an immer neuen Projekten.

AURELIS.DE





Personalien

Der Diplom-Architekt und Master of Real Estate Management **Arne Rüdibusch** wechselte als Leiter des Residential Investment Teams NRW von **Anteon Immobilien** zurück zu **JLL**, wo er bereits seit 2015 tätig war. Bei Anteon war er Teamleiter Investment.

Datteln

Realogis hat ein Handelsunternehmen bei der Anmietung von ca. 28.750 qm Logistikfläche im **Prologis** Park Datteln, Zum Schleusenpark 4, beraten, bestehend aus ca. 24.000 qm Hallen-, ca. 3.000 qm Mezzanine- und ca. 1750 qm Bürofläche sowie Lkw- und Pkw-Stellplätzen.

Dinslaken

Der Berliner Pflegeheimbetreiber **Curata** hat Anträge auf Eröffnung eines Insolvenzverfahrens in Eigenverwaltung für mehrere Tochtergesellschaften gestellt. Gründe seien Auswirkungen der Corona-Pandemie und die allgemeinen Preissteigerungen. Auch behindere der Mangel an qualifiziertem Pflegepersonal die wirtschaftlich notwendigen Belegungsquoten. Aktuell betreibt Curata über 40 Senioreneinrichtungen u.a. Haus Hiesfeld in Dinslaken und die Residenz Dianastraße in Düsseldorf.

Dortmund

Die **Landmarken AG** hat in dem denkmalgeschützten Gesundheitshaus Dortmund rd. 900 qm an die **AOK NordWest** für ein Kundencenter vermietet. Hauptnutzer sind die Design-Hotelkette **prizeotel** auf rd. 6.000 qm und die fünfzügige Kita „**Villa Luna**“ auf 900 qm plus Außengelände im Innenhof. Verfügbar sind noch 1.000 qm Büroflächen und zehn Wohneinheiten.

auch die Durchschnittsmiete stieg weiter auf zuletzt 13,20 Euro/qm, womit Dortmund Essen in dieser Hinsicht überholt hat. „Mit großer Wahrscheinlichkeit wird sich aber auch der Dortmunder Büromarkt nicht vollends dem Einfluss einer zu erwartenden konjunkturellen Eintrübung in den kommenden Wintermonaten entziehen können. Sobald die deutsche Wirtschaft aber auf den Wachstumspfad eingeschwenkt ist, wird sich auch das Anmietungsgeschehen im insgesamt gut aufgestellten Dortmunder Markt beschleunigen und steigende Spitzen- und Durchschnittsmieten mit sich bringen“, vermutet Amedeo Augenbroe mit Blick auf das angelaufene Jahr 2023.

Essen: Gegenüber den enttäuschenden Ergebnissen der beiden Vorjahre (2021 93.000 qm) bewegen sich die im abgelaufenen Jahr erzielten Umsätze von 133.000 wieder im Rahmen des langjährigen Durchschnitts. Dabei habe der Markt nach Wahrnehmung von BNP Paribas Real Estate erst Mitte des Jahres Fahrt aufgenommen mit 47.000 qm in Q3 und 46.000 qm in Q4. Fast ein Drittel des Gesamtergebnisses waren auf Abschlüsse jenseits 10.000 qm zurück zu führen, die in den beiden Vorjahren völlig gefehlt hatten. In Q3 mietete das **Uniklinikum Essen** 16.500 qm und in Q4 schloss die Polizei in Rüttenscheid/Bredeney über 21.500 qm ab, fast die Hälfte des Quartalsumsatzes. Trotz der um 43% höheren Anmietungen nach der Leerstand nicht ab, sondern noch um gut 20% zu auf einen neuen Höchstwert von 230.000 qm. Bei Umzügen in der Stadt seien vor allem Flächen mit normalem Ausstattungsstandard freigezogen worden, wogegen das Angebot an modernen Flächen in Essen wie in Dortmund weiter abgenommen habe auf jetzt 36.000 qm. Die Leerstandsquote von 7,3% nähert sich nun dem in Düsseldorf und anderen Metropolen gewohnten Niveau. „Das Volumen der projektierten Flächen beläuft sich allerdings auf 157.000 qm, was das Vertrauen in die langfristigen Perspektiven des Wirtschaftsstandorts Essen unterstreicht.“ wie Amedeo Augenbroe bemerkt. Angesichts von aktuell nur 32.000 qm Flächen im Bau (im langjährigen Durchschnitt 63.000 qm) konnte zum Jahresschluss im Citykern eine Spitzenmiete von 17,00 Euro/qm erzielt werden. Wie in Dortmund zog auch die Durchschnittsmiete um 2% an auf jetzt 12,50 Euro. Für 2023 äußert sich Amedeo Augenbroe verhalten optimistisch: „Sowohl bei der Durchschnitts- als auch bei der Spitzenmiete ist aufgrund des anhaltend knappen Angebots bei gleichzeitig hoher Nachfrage nach modernen Flächen von einer Fortsetzung des Aufwärtstrends im Jahr 2023 auszugehen“. □

GEWERBEFLÄCHENMANAGEMENT RUHR – SCHAUEN, WO NOCH WAS GEHT

Zum Jahreswechsel legte die Business Metropole Ruhr ihren Abschlussbericht der Studie über das Gewerbeflächenpotential vor. Die Ergebnisse eröffnen positive Perspektiven.

Die 2010er Jahre haben es gezeigt: Das überproportionale Beschäftigungswachstum von 13,3% gelang dort, wo Neuansiedlungen oder Erweiterungen von Industrie und gewerblichen Unternehmen möglich wurden, d.h. es beruhte auf der Aktivierung von Gewerbeflächen. Schon lange aber steht fest, dass die leicht zu erschließenden Potentiale mehr oder weniger erschöpft sind, auch auf Brachflächen, die oft mit Restriktionen belegt sind. Künftig stünden nur noch rd. 1.600 ha an Flächen zur Verfügung, die durch bestehende Flächennutzungspläne für Gewerbe ausgewiesen sind, 40% weniger als vor zehn Jahren, und davon seien inzwischen 70% restriktionsbelastet und nur mit erhöhtem Aufwand nutzbar zu machen. Blei-



Dortmund

CUBION Immobilien AG vermittelte gemeinsam mit der **pro m² GmbH** aus Düsseldorf zwei Büroetagen im Westfalentower Westfalendamm 87 an die **VDM Metals Gruppe** aus Werdohl. Die Eigentümerin **PATRIZIA Immobilien Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH** wurde von **BNP Paribas Real Estate** beraten.

VIVAWEST investiert im Stadtteil Dorstfeld rd. 11 Mio. Euro in den Bau von 28 Reihenhäusern, davon 21 öffentlich gefördert, geplante Fertigstellung Herbst 2024. Sämtliche Häuser werden durch regenerative Energieträger beheizt. Die Umsetzung des Projekts auf 8.300 qm Grundstück übernimmt das Gelsenkirchener Wohnungsunternehmen selbst.

ben nur noch rd. 480 ha marktfähige Flächen. Dabei ist die Inanspruchnahme von Brachflächen kontinuierlich gestiegen auf zuletzt 2020-2021 auf 70% der durchschnittlich 207 ha p.a. aus 333 Ansiedlungen auf Gewerbe- und Industrieflächen.

Vor diesem Hintergrund hatte das über mehrere Jahre angelegte, mit Landesmitteln geförderte Projekt „Gewerbeflächenmanagement Ruhr“ zum Ziel, versteckte Reserven sichtbar zu machen und Wege aufzuzeigen, wie auch dort eine Entwicklung in Gang gebracht werden könnte. Der jetzt vorliegende Abschlussbericht der „Phase V“ betrachtet zudem die Auswirkungen der Coronapandemie auf die Flächensituation bis Juni 2021. Grundlage sind die Daten des digitalen Gewerbeflächenatlas **ruhrAGIS**.

„Mit der Ausweisung von rund 1.260 ha an großflächigen sogenannten „Regionalen Kooperationsstandorten“ und rund 700 ha an kleinteiligen Regionalplanreserven im künftigen Regionalplan Ruhr wird es zum ersten Mal seit 2012 möglich, die Gesamtgröße der planerisch gesicherten Gewerbe- und Industrieflächen deutlich auszuweiten“, berichtet **Julia Frohne**, Vorsitzende der Geschäftsführung der **Business Metropole Ruhr GmbH** (BMR). Einschränkend aber fügt sie hinzu, dass auch diese Flächen in hohem Maße mit Nutzungsrestriktionen belastet seien oder lokalpolitisch umstritten. Mit den Festlegungen im neuen Regionalplan Ruhr dürfte es andererseits auf absehbare Zeit ausgeschlossen sein, weitere Freiräume gewerblich nutzbar zu machen. Es bleiben also nur zwei Optionen: die Verdichtung im Bestand durch Umstrukturierungen untergenutzter Flächen oder die gezielte Mobilisierung von ausgewiesenen Reserven im Regional-





plan. **Karola Geiß-Netthöfel**, Regionaldirektorin des **RVR**, erwartet dennoch von der engen Verzahnung von Planung und Wirtschaftsförderung als einer Besonderheit in der Metropole Ruhr einen nahtlosen Übergang in das operative Flächenmanagement. „Die Zusammenarbeit kann so zu einer beschleunigten Bereitstellung wertvoller Entwicklungspotenziale im Regionalplan Ruhr und damit zu einer Stärkung des Wirtschaftsstandorts Metropole Ruhr beitragen.“

Die Studie untersuchte dementsprechend einerseits „Regionale Kooperationsstandorte“ für größere, meist altindustrielle Flächen über Kommunalgrenzen hinweg und andererseits kleinteiligere Nachverdichtungen, beide Flächentypen im Hinblick auf ihre Marktfähigkeit. Von den knapp 21.000 ha genutzten Flächen in Bestandsgebieten wurden exemplarisch rd. 506 ha in zehn Pilotgebieten untersucht. Dort lag das Nachverdichtungspotenzial bei 78 ha. Die ausgewiesenen 24 Regionalen Kooperationsstandorte umfassen rd. 1.260 ha. Davon ist auf 568 ha an zwölf Standorten eine Neuentwicklung bereits in Gang gebracht. Auf weiteren rd. 236 ha an fünf Standorten seien Entwicklungen vorgesehen, aber für sieben Standorte gebe es keine Entwicklungsperspektive. Ähnlich ist die Situation bei der Marktverfügbarkeit von Flächenreserven im Regionalplan. Von den dort ausgewiesenen rd. 700 ha wurden 191 ha exemplarisch untersucht, verteilt auf 45 Einzelflächen. Auf rd. 38% des untersuchten Potentials sind Entwicklungen angelaufen oder stehen absehbar an, rd. 64 ha aber bzw. 33% der Reserven erwiesen sich als perspektivlos.

Mit den Kommunen und dem Kreis, die sich an dem Pilotprozess beteiligten, wurde im Dialogverfahren ein sog. Instrumentenkasten entwickelt. Er soll es erleichtern, Ziele und die Wege dorthin zu strukturieren, um Nachverdichtungsansätze zu identifizieren. Die dort empfohlenen Maßnahmen reichen von organisatorischen bis zu gestalterischen Themenfeldern.

Mit dem Gewerbeflächenmanagement Ruhr Phase V und der transferorientierten Ausarbeitung zu einer übergreifenden Nachverdichtungsstrategie habe die BMR „ein innovatives und anwendungsorientiertes Instrument für eine regionale Flächenpolitik vorgelegt. In einem nächsten Schritt sollte es um die konkrete Umsetzung von Maßnahmen gehen. Bislang gibt es dafür nur wenige Praxisbeispiele in Deutschland.

Die Metropole Ruhr könnte in diesem Bereich eine Vorreiterrolle einnehmen“, heißt es im Ausblick. Wünschenswert wäre dafür eine Ausdehnung der Evaluation über die Pilotflächen hinaus auf das Gesamtgebiet.

Ergänzend gibt **Theo Kötter** vom Institut für Geodäsie und Geoinformation der **Universität Bonn** den Planungsämtern und Wirtschaftsförderern den Hinweis mit auf den Weg, dass die Zukunft im Bestand und dessen Optimierung liege. Viele Gewerbegebiete seien in den 1950er- und 1960er-Jahren entwickelt worden. „Wenn man diese mal systematisch unter die Lupe nimmt, wird man viele Potenziale entdecken. Man könnte etwa daran denken, Gebäude mit Nutzungsmöglichkeiten für Büros, Präsentationsflächen und Gemeinschaftsräume für viele Betriebe gesammelt anzubieten.“ Koordiniertes Handeln werde zwar immer wichtiger, weil die Handlungsspielräume enger werden, aber ohne ausreichende Ressourcen an Geld und Personal in den Kommunen und oft auch ohne öffentliche Förderung seien die beschriebenen Aufgaben nicht zu bewältigen. Ein erster Schritt wär das Umschalten vom Verkauf kommunaler Flächen zwecks Haushaltssanierung hin zu einer zielgerichteten Bodenvorratspolitik, um überhaupt handlungsfähig zu sein.

Ob der Instrumentenkasten sich bewährt, kann jetzt getestet werden: Mitte Januar hat die Landesregierung ihre Zusage über 1,8 Mio. Euro Fördermittel an das Projektbüro der Business Metropole Ruhr für das sog. „5-Standorte-Programm“ erteilt, Laufzeit drei Jahre. Damit sollen die vom Kohleausstieg betroffenen Kraftwerksstandorte in Duisburg, Gelsenkirchen, Hamm, Herne und im





Dortmund

Anteon hat den Verkauf von 62 Wohnungen in Hörde von privat an die **L+L Immobilien GmbH** aus Monheim begleitet. Das Bestandsquartier Nähe Phoenixsee mit rd. 2.700 qm Wohnfläche soll umfassen saniert werden.

RUHR REAL hat eine 2.800 qm große Office-Immobilie an die **TÜV NORD Bildung gGmbH** vermittelt. Die Fläche Revierstraße 3-21 in Kirchlinde wird zukünftig zu Schulungszwecken sowie als Büro genutzt.

Düsseldorf

IMMOFINANZ konnte weitere Büroflächen in ihrem Objekt ALTO im Medienhafen langfristig vermieten. Neu am Standort ist **RAILMEN** auf rd. 570 qm Fläche. Die **arano group GmbH** erweitert ihre 570 qm im vierten Stockwerk ab April 2024 um weitere 1.370 qm im fünften Stockwerk und eine IT-Consultingfirma aus Düsseldorf expandiert ab März vom zweiten Stockwerk auf 800 qm im elften Stockwerk.

Avison Young hat eine vorzeitige Mietvertragsverlängerung über rd. 1.100 qm durch die **Itochu Deutschland GmbH** im „Fritz“ vermittelt. Das Bürohaus Baujahr 1993 Fritz-Vomfelde-Straße 14-20 am Seestern wird von **Sonar Real Estate** für **Westbrook Partners** betreut und bietet rd. 17.000 qm Gesamtfläche.

Der Finanzdienstleister **Amauris Invest GmbH** hat für die Zusammenführung von **Lingohr & Partner Asset Management GmbH** und **ficon Vermögensmanagement GmbH** rd. 800 qm Bürofläche im „Kennedy Haus“, Hans-Böckler-Straße 1 angemietet. Vermittelnd war **Aengevelt** tätig. Vermieter ist die **abrdn Investments Deutschland AG**, beraten durch **Busch Advisors GmbH**.

Kreis Unna unterstützt werden u.a. mit Beratungsangeboten und der Qualifizierung zukunftsweisender und nachhaltiger Projektideen zur Schaffung neuer Arbeitsplätze. Die Finanzmittel stammen aus dem Programm der Bundesregierung im Volumen von rund 662 Mio. Euro für die Transformation von Steinkohlekraftwerksstandorten. □

INVESTIEREN IN DÜSSELDORF – ODER DOCH NOCH NICHT?

Nach einem starken Auftakt blieben Investoren auf dem Düsseldorfer Immobilienmarkt eher zurückhaltend.

Ähnlich wie das Geschehen auf dem Büovermietungsmarkt, den die verschiedenen Makler mit Transaktionsvolumen zwischen rd. 280.000 und 320.000 qm angeben und der das Niveau des Vorjahres verpasst habe, tendiert auch der Investmentmarkt uneinheitlich. Mal wurden mehr Milliarden gezählt als im Vorjahr (**Anteon** 2,78 Mrd. Euro + 4%, **Cushman & Wakefield** 3,26 Mrd. Euro +41%, falls das kein Druckfehler war) aber unterhalb des langjährigen Durchschnitts (**Anteon** und **JLL** – 12% zum 5-Jahres- bzw. 10-Jahresdurchschnitt), mal wurden weniger gezählt (**JLL** 2,8 Mrd. Euro, **BNPPRE** 2,89 Mrd. Euro, beide – 3% zum Vorjahr). Einig sind sich alle dahingehend, dass das Jahresergebnis ohne den Überhangeffekt durch den Deal zwischen **Alstria Office REIT** und **Brookfield Asset Management** im Q1 bescheidener ausgefallen wäre. **CBRE** vermeldete zum Ende des 3. Quartals 2022 bereits 1,85 Mrd. Euro Investitionsvolumen, wobei sowohl der Anteil im Core- und Core-plus-Bereich wie bei value-add-Objekten zugenommen habe. Für das Gesamtjahr rechnete **Georg Hölz**, Head of Investment Düsseldorf bei **CBRE**, mit rd. 3 Mrd. Euro.

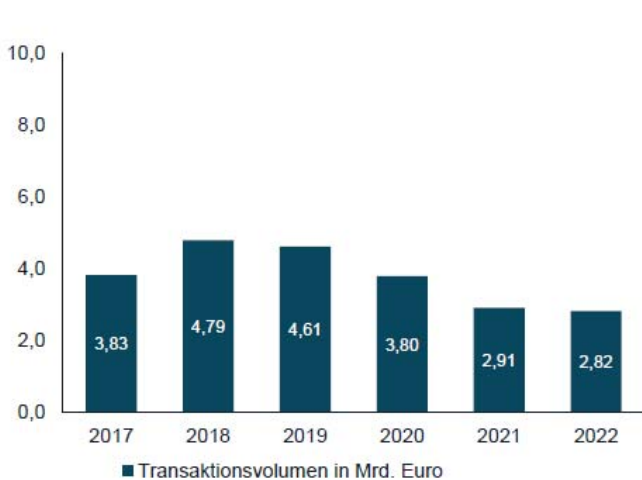
Zum Gesamtbild gehört außerdem, dass die Spitzenmieten für Büros deutlich anziehen (bei geringem Angebot) und die Nettoanfangsrenditen in allen Sparten zulegen (bei geringerer Konkurrenz auf Käuferseite). **Marius Varro**, geschäftsführender Gesellschafter **Anteon Immobilien**, kommentiert das so: „Mit dem Krisenbeginn konnten wir am Düsseldorfer Investmentmarkt nur eine moderate Anzahl an Transaktionen beobachten. Durch sprunghafte Zinserhöhungen der Notenbanken und die stark steigenden Bau- und Finanzierungskosten wurde die Nachfrage derart gedämpft, dass das Jahresergebnis im langjährigen Vergleich letztendlich 12% unter dem 5-Jahres-Durchschnitt lag. Käufer- und Verkäufererwartungen gingen bei vielen Prozessen weit auseinander und alle begaben sich in Wartestellung. Transaktionen wurden abgebrochen und verschoben.“ Daran hat sich offenbar auch zu Jahresbeginn 2023 nicht viel geändert, obgleich die gestiegenen Spitzenrenditen neue Optionen eröffnen würden, wie **Marcel Abel**, **JLL Düsseldorf**, beobachtet, denn in den vergangenen Monaten seien relativ wenige Transaktionsprozesse angestoßen worden. „Das Jahr könnte deshalb zunächst etwas ruhiger verlaufen, dann aber wieder Fahrt aufnehmen“, meint **Marcel Abel**. **Mario Varro** erwartet „Anbahnungen“ auf der MIPIM im März.

Am mangelnden Interesse ausländischer Investoren kann es nicht gelegen haben, denn die machten immer noch etwa die Hälfte aus, lt. **CBRE** sogar 65% (Q1 – Q3). **JLL** zählte 76 Deals gegenüber 87 im Jahr zuvor und nur vier Abschlüsse (Vj. 6) jenseits von 100 Mio. Euro. Auf Büroimmobilien entfiel genau

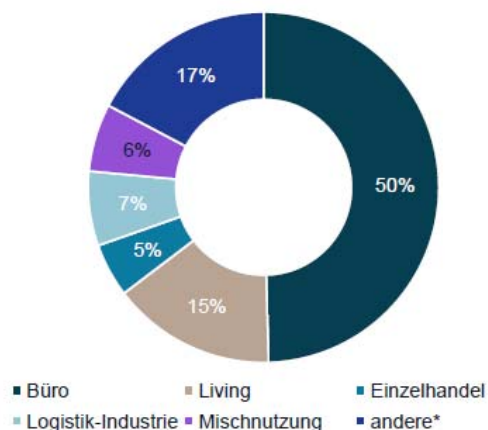


Entwicklung des Transaktionsvolumens

Transaktionsvolumen (gesamt) in Düsseldorf



2022: 2,82 Mrd. Euro



*Hotels, Grundstücke, Spezialimmobilien; Stand: Januar 2023; Quelle: JLL
© 2023 Jones Lang LaSalle IP, Inc. All rights reserved.



die Hälfte der Abschlüsse, mehr als im Vorjahr, auf Wohnen mit 15% weniger. Anteil der Portfolioverkäufe erreichte It. Anteon 39%, It. Cushman & Wakefield 43%. Die größte Einzeltransaktion war der Verkauf des Projekts „Eclipse“ von **die developer** für rd. 250 Mio. Euro an **Union Investment** für den Fonds **Unilmmo: Deutschland**. Unter den veränderten Finanzierungsbedingungen stiegen die jeweiligen Nettospitzenrenditen für Büros gegenüber dem Vorjahr It. Anteon von 2,80% auf 3,40% (JLL 3,35%, Cushman & Wakefield 3,5%) und für Industrie- und Logistikimmobilien von 3,45% auf 4,10% (+ 0,65%-Punkte).

Bezogen auf ganz Deutschland wird von Investitionen im Umfang von 52 bis 54 Mrd. Euro berichtet, um 14 – 17% unter dem Vorjahreswert, und einem „sehr schwachen“ 4 Quartal mit einem Beitrag von nur 3 Mrd. Euro (**Savills**). JLL erwartet einen zügigen "Rebound" der Renditen, sobald sich Zins- und Konjunkturerwartungen verbessern und die langfristigen Zinsen sinken würden. In der zweiten Jahreshälfte 2023 könnte eine Konsolidierung oder sogar eine Renditekompression einsetzen. Erst mal aber werden die Umsätze weiter sinken. Der Maklerverbund **DAVE** lässt in dem Zusammenhang verlauten, dass nach Auffassung seiner Mitglieder das „Verteilen“ von Immobilien – wie in den letzten Jahren – vorbei sei. Beratung werde wieder wichtiger, um die marktgerechte Immobilie zu finden und Ideen und Konzepte für Bestandsimmobilien gemeinsam mit den Städten und Kommunen zu entwickeln. Im Übrigen würden ESG-konforme, also zukunftsfähige Immobilien die Top-Produkte des Jahres 2023 und das gelte für alle Assetklassen. □

TRANSFORMATION VON BESTANDSIMMOBILIEN LOHNT SICH

Investoren und Projektentwickler sehen die Vorteile von Transformationsprojekten, fordern aber verbesserte politische Rahmenbedingungen.

Nach ihrer Grundlagenstudie zu „Transformationsimmobilien“ vom Herbst 2021 haben **Union Investment** und **bulwiengesa** jetzt eine umfassende Marktanalyse zu diesem Trend- und Zukunftsthema vorgelegt. Bei der Befragung von 188 Marktteilnehmern im Sommer 2022 machten Projektentwickler und Asset Manager mit jeweils rd. 20% die größten Anteile aus. Die meisten Erfahrungen mit Transformationsimmobilien hatten denn auch die Projektentwickler gemacht, etwas geringer waren die Erfahrungen in den Feldern Finanzierung und Asset Management. Die Relevanz des Themas aber stellte niemand in Frage angesichts der aktuellen und auf längere Sicht sich verschärfenden Problemlage in der Kombination von Materialengpässen und Energiekosten, steigenden Finanzierungskosten in Folge der Zinserhöhungen und Anforderungen an nachhaltige Investments mit dem Vorteil der „grauen Energie“, die in Bestandsgebäuden gebunden ist. Als Faktoren, die die Transformation an Stelle von Neubauten begünstigen, nannten 77% an erster Stelle die knappe Rohstoffverfügbarkeit und bereits 68 bzw. 63 % der Befragten die



Düsseldorf

Die Wirtschaftskanzlei **Hengeler Mueller** hat rd. 10.000 qm Bürofläche im "Trinkaus Karree" Königsallee 21–23 über **JLL** angemietet. **Momeni** hat das ehemalige Stammhaus von **HSBC Deutschland** 2021 in einem Joint Venture mit **Wirtgen Invest** und **Black Horse Investments** erworben und mit der Revitalisierung nach Entwürfen von **David Chipperfield Architects** begonnen. Geplant sind ca. 35.000 qm BGF Büro-, Handels- und Gastronomiefläche, dazu Pkw- und Fahrradstellplätze auf insgesamt vier UGs. Momeni wurde von **Jebens Mensching** beraten.

Die Reederei **Hapag-Lloyd AG** mietete im Neubauprojekt „JEP 3“ am Joachim-Erwin-Platz 3 rd. 370 qm für ein modernes Office-Hub-Konzept. Vermittelnd war **BNP Paribas Real Estate** tätig. Das Asset Management des Objekts erfolgt über **Conren Land**.

Bonava verkaufte seine projektierten 60 Wohnungen in Benrath und 94 Wohnungen in Leipzig-Portitz für rd. 50 Mio. Euro an **Industria** für den von **Intreal** gemanagten offenen Publikumsfonds "**Fokus Wohnen Deutschland**". Geplante Fertigstellung bis Mitte 2025. Das Veräußerungsobjekt in Düsseldorf gehört zum "Quartier Paulshöfe" an der Paulsmühlenstraße, Ecke Tellerlingstraße.

Meag hat das Büro- und Geschäftshaus Königsallee 92 mit rd. 15.375 qm Fläche Baujahr 1952 an einen von **J.P. Morgan Asset Management** betreuten Fonds verkauft. Langjähriger Hauptmieter ist die Kreativagentur **BBDO**. Meag wurde von **CBRE** und **Clifford Chance** beraten, für den Käufer waren **BNP Paribas Real Estate** und **MHL Möhrle Happ Luther** tätig.

Konformität mit nationalen Nachhaltigkeitszielen und der EU-Taxonomie. Hinsichtlich der Erfüllbarkeit der Anforderungen der EU-Taxonomie gehen die Meinungen allerdings auseinander: 36% stimmen dieser These sehr bzw. tendenziell zu, 26% sehen dies uneindeutig und 30% beantworten diese mit tendenziell nein bzw. keinesfalls. „Hieran sieht man, dass sich die Branche beispielsweise noch uneinig ist, inwieweit die „Graue Energie“ berücksichtigt werden kann“, folgert die Studie.

Als Transformationsimmobilien werden in der Definition von bulwiengesa Bestandsimmobilien bezeichnet, die eine wesentliche Veränderung ihrer Gebäude- und Nutzungsstruktur erfahren haben. Sie enthalten einen umgebauten Anteil von mindestens 30% der BGF und eine Nutzungsänderung von mindestens 30% der BGF. Objekte, die erstmals immobilienwirtschaftlich erschlossen werden wie z. B. öffentliche Schulen und Krankenhäuser, Industrieimmobilien oder Militäreinrichtungen und insofern eine vollständig neue Nutzung erfahren, werden unabhängig von den baulichen Veränderungen als Transformationsimmobilie definiert.

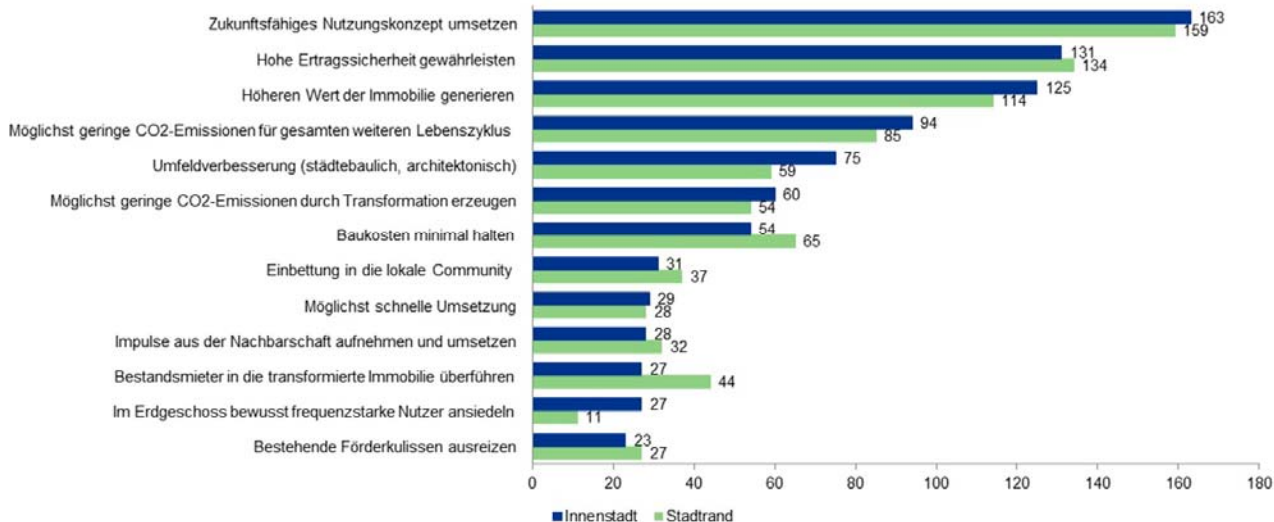
Befragt nach der Motivation, warum Transformationsimmobilien eine Option darstellen, wurde als großes Hemmnis die eher auf Abriss und Neubau ausgerichtete Förderlandschaft in Deutschland genannt insbesondere seitens der KfW und der geforderten Energieeffizienzwerte. Der hohe Anteil von 22% der Befragten, die keine Angaben machen konnten oder wollten plus der 23% der „Indifferenten“ verdeutlicht zudem, wie unübersichtlich und wenig verlässlich die Förderkulissen in Deutschland wahrgenommen werden. Nur 7% hielten die Förderung von Transformationsimmobilien für gegeben. So rangierte auch die Ausnutzung von Fördergeldern ganz unten in der Skala der möglichen Ziele – an erster Stelle stand dort das zukunftsfähige Nutzungskonzept gefolgt von hoher Ertragssicherheit und Werthaltigkeit der Immobilie und dies unabhängig davon ob in A- oder B-Städten, in City- oder Randlage. Bei den präferierten Nutzungsarten steht das Wohnen mit einem Anteil von rd. 30% überall an erster Stelle. In Innenstädten würden eher Büros, Co-Working, Gastronomie, Serviced Apartments und Business-Hotellerie in Betracht gezogen, am Stadtrand geförderte Wohnungen, Betreutes Wohnen und soziale Einrichtungen wie Kitas und Pflegeheime.

Um Transformationsimmobilien für Projektentwickler und Bestandshalter attraktiver zu machen nannten die Befragten vor allem zwei Themen, die auf Bundesebene angegangen werden müssten, allen voran die Beseitigung steuerlicher Hindernisse wie z. B. Gewerblichkeit bei Solaranlagen und die Flexibilisierung bei Nutzungserlaubnissen und der Flächenausnutzung sowie von Auflagen u.a. beim Brandschutz und Schallschutz. Auf europäischer Ebene wünschen sich über 80% der Befragten die regulatorische Anerkennung der Nachhaltigkeit in der Wiederverwendung von Bestand und die konsequente Berücksichtigung von Embodied Carbon bei der Taxonomie-Konformität. Im Zuge der konkreten Bauplanung und –genehmigung würden sich die Allermeisten eine klare ämterübergreifende Projektorganisation bei den Kommunen wünschen für beschleunigte Genehmigungsprozesse mit parallel durchgeführten Bürgerbeteiligungsverfahren.

Im Gegenzug wären 90% der Befragten bereit, in Dach- und Fassadenbegrünung zu investieren und 63% könnten sich aufwändigere Außenanlagen vorstellen. Auch Mehrkosten für kreislauffähige Baustoffe hielten noch über die Hälfte für verkraftbar. Anders die erwartete Akzeptanz bei Nutzern bzw. Mietern. ►



Wichtigste Ziele bei der Transformation einer Immobilie in einer A-/B-Stadt



Quelle: bulwiengesa AG, n = 841 (Innenstadt) bzw. 805 (Stadttrand); Mehrfachantworten (max. 5) möglich

Freigabe: bulwiengesa

Hier ist die Erwartung doch eher verhalten. Am ehesten noch dürften höhere Grundmieten bei geringeren Energiekosten darstellbar sein und fast 70% der Befragten halten es für wahrscheinlich, dass bei einem Kreislaufkonzept auch gewerbliche Mieter zu Zugeständnissen bei der Anmietung bereit sind. Dies aber wäre eine der Grundvoraussetzungen für den Beitrag zur Nachhaltigkeit, die die Transformation einer Immobilie leisten könne. Für die Einschätzung, wie zukunftsfähig eine Bestandsimmobilie in energetischen Hinsicht sein kann, empfiehlt die Studie den Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM) mit dem Zusatzgewinn, dass die durch Abriss plus Neubau verursachten Emissionen vermieden werden.

Die größten Probleme bei der Vermietung von Transformationsimmobilien sehen die Befragten in Bezug auf Teilbarkeit und Flexibilität des Flächenangebots mit ungewohnten Raumtiefen, Deckenhöhen, Traglasten, Gebäuderastern oder Erschließungen. In Sachen Nutzbarkeit scheinen doch noch Standardvorstellungen passend zu Standardmietverträgen vorzuherrschen. Flexibilisierung wäre auch in dieser Hinsicht eindeutig ein Desiderat, wenn die Wende zu mehr Umnutzung im Bestand gelingen soll. □

Mehr unter <https://ui-link.de/transformationsstudie2022>

ZUKUNFTSMUSIK: EINE MACHBARE UTOPIE FÜR DIE EXPO 2030 IN ROM

Italien hat sich für die Ausrichtung der Expo 2030 beworben mit dem Vorschlag, in Rom die größte Solarfarm der Welt aufzubauen. Mit im Planungsteam der Landschaftsarchitekt Andreas Kipar mit Wurzeln im Ruhrgebiet.

Anders als bei früheren Weltausstellungen, die reversible Pavillons vorsahen, setzt der Masterplan, den das auf energetisch-technische Innovationen spezialisierte Designbüro von **Carlo Ratti** gemeinsam mit dem Architekten **Italo Rota** und dem Stadtplaner **Richard Burdett** aufgestellt hat, auf Dauerhaftigkeit und Weiterverwendung. Kernstück des Entwurfs ist eine solare Infrastruktur, zu der alle teilnehmenden Länder mit ihren Pavillons beitragen. Auf diese Weise soll nicht nur genug Energie für die Dauer der Expo gewonnen werden, sondern darüber hinaus die Dekarbonisierung der umgebenden Stadtviertel vorantreiben. Als Expo-Gelände ist der Bezirk Tor Vergata ausersehen, Standort der gleichnamigen Universität und umgeben von dicht bebauten Wohnvierteln. Im Planungsteam mit dabei **Systematica** für das Mobilitätskonzept und **ARUP** für die technische Infrastruktur und Kostenplanung sowie das Mailänder Büro **LAND** des Landschaftsarchitekten **Andreas Kipar**, der dem Grundmotiv der Versöhnung von Stadt und Landschaft in diesem Randbezirk einer Metropole Gestalt gibt. ►



Duisburg

Ein Großhändler hat zum 1. Januar 2023 gut 4.000 qm Büro- und Hallenfläche in der Paul-Rücker-Str. 6b bezogen und die bisherigen Standorte von Verwaltung und die Lagerung in Wuppertal und Venlo aufgegeben. **Brockhoff LOGISTICS** war bei der Anmietung beratend tätig.

Die **IU Internationale Hochschule GmbH** mietete für eine Erweiterung ihres Duisburger Standorts zusätzlich rd. 830 qm im Looper Schifferstraße 166. **BNP Paribas Real Estate** hat bei beiden Anmietungen beraten. Eigentümer der Immobilie ist ein Immobilien-Spezialfonds der **DIC Asset AG**. Die IU ist aktuell in 30 deutschen Städten vertreten.

Essen

CUBION Immobilien AG vermittelte einen Mietvertrag über rund 540 qm Bürofläche in der Wittekindstraße 1a in Rüttenscheid an die **communicode AG**. Eigentümer des Bürohauses ist eine deutsche Immobilien-Investmentgesellschaft, die durch **Ruhr Real GmbH** beraten wurde.

Die **ADOLF WEBER Projektentwicklung** hat ihren neuen multifunktionalen Gewerbepark auf 22.000 qm Grundstück im Hafengebiet fertig gestellt und die drei Gebäude mit zusammen 15.500 qm Nutzfläche in 10 Einheiten voll vermietet.

Die neu gegründete **Semper F. UG** aus Berlin hat die Aktienmehrheit der insolventen **Fakt AG** übernommen. Nach **TD-Informationen** sicherte sich Semper 81,94% der Aktien. Als Geschäftsführer wird **Frank Heimsaat** genannt. Die Übernahme wurde durch **Arnold Investments** vermittelt. Der vorläufige Insolvenzverwalter will den Geschäftsbetrieb von Fakt Anfang Februar stilllegen. Medienberichten zufolge ist Fakt mit über 300 Mio. Euro verschuldet.

Der Solarpark würde 150.000 qm umfassen, zusammen gesetzt aus Hunderten einzelner „Solarbäume“, die ihre flügelartigen Flächen je nach Sonnenstand öffnen oder schließen können und dabei zugleich für kühlenden Schatten auf den Wegen darunter sorgen. Die errechnete Leistung würde sich auf 36 Mw pk addieren. Ergänzend zu dem gänzlich CO2-freien „Ecosystem 0.0“ ist ein Turmgebäude für Verdunstungskühlung vorgesehen. Das Expo Village soll nach der Expo zu einer Erweiterung der Universität werden einschließlich der Wiederbelebung des Sportzentrums „Le Vele“ unter seinem spektakulären Segeldach nach Entwurf von **Santiago Calatrava**, das seit 15 Jahren brach liegt und sich als zentrale Ausstellungshalle anbietet.

Dieser Masterplan stellt in mehrfacher Hinsicht ein Experiment dar: für ein gemeinschaftliches „Stadtmachen“, für partnerschaftliche Energieerzeugung im Sinne einer shared economy und für inklusive Transformation von Stadt. Damit hofft man weit über die Expo hinaus eine Blaupause für andere Großereignisse und andere Stadtsituationen zu schaffen und nicht zuletzt Anstoß zu geben für weiterführende Ideen. Eine „machbare Utopie“, wie Italo Rota es ausdrückt.

Das offizielle Motto der römischen Bewerbung lautet: „People and Territories, Together: Urban Regeneration, Inclusion and Innovation.“ Außer Italien mit Rom haben sich beworben Südkorea mit Standort Busan, Saudi Arabien mit Riyadh und die Ukraine mit Odessa. Russland hat seine Bewerbung vom Frühjahr 2022 mittlerweile wieder zurückgezogen. Die Entscheidung fällt Ende des Jahres unter den Mitgliedsstaaten des „Bureau International des Expositions“ BIE mit Sitz in Paris. Die Expo 2025 findet in Osaka Kansai statt, die Internationale Gartenausstellung Horticultural Expo 2023 gastiert in Doha, Katar.



Freigabe CRA-Carlo Ratti Associati for Expo 2030 Roma

FUTURE VALLEY NRW?

JLL und Garbe beleuchten in einer eigenen Studie die Chancen des Landes NRW im Hinblick auf Logistik- und Gewerbeflächen.

Was die beiden Unternehmen, der Makler **JLL** und der Entwickler und Betreiber von Logistikimmobilien **Garbe**, im Titel als Frage formulieren, beantworten sie gleich auf der nächsten Seite: NRW sei die stärkste Wirtschaftsregion Deutsch-



lands, nimmt man den Dienstleistungssektor, die Industrie, den Handel und die Bevölkerungsdichte zusammen. Ausgehend von einer Analyse des Status quo werden entlang von vier Thesen „die Stärken und Potenziale genauso wie Optimierungsmöglichkeiten und Zukunftsoptionen, die sich im Zuge des andauernden Strukturwandels ergeben“ geprüft. Wer jetzt eine Philippika erwartet, die den Finger in die Wunden der zahlreichen Defizite legte gepaart mit einem Forderungskatalog, wird eines besseren belehrt und letztlich ist durchaus nicht nur von Logistik die Rede. So eröffnet die zugehörige Pressemitteilung fast im Stil einer ermutigenden Eigenwerbung des Landes: „NRW auf dem Weg zum Future Valley? Diese Frage lässt sich aus heutiger Sicht zwar noch nicht abschließend beantworten, man scheint im bevölkerungsreichsten Bundesland jedoch die Zeichen der Zeit erkannt zu haben und setzt gezielt auf Zukunftstechnologien wie Wasserstoff und den damit verbundenen Umbau der starken industriellen Wirtschaftsstruktur des Landes. Der zentralen Bedeutung des Themas Energie, vor allem auch in der industriellen Fertigung, ist man sich in NRW bewusst. Gerade im Zuge der aktuellen Diskussion, wie die Versorgungsunabhängigkeit erhöht und mittelfristig die Kosten entsprechend gesenkt werden können, werden bereits verschiedene Ansätze und Optionen abseits der fossilen Energieträger Öl und Gas diskutiert und auch umgesetzt. Nordrhein-Westfalen als wichtiger Industriestandort kann und sollte dabei eine Vorreiterrolle einnehmen. Denn sowohl für die wirtschaftliche Zukunft des Standortes NRW als auch für eine erfolgreiche Wende der Klima- und der Energiepolitik ist der Ausbau der erneuerbaren Energien von essenzieller Bedeutung.“ Hoffen hier die Autoren/Initiatoren der Studie auf eine self-fulfilling prophesy, die die eigenen Geschäfte blühen lassen würde? Bei so viel Lobhudelei fragt man sich, wer eigentlich die Adressaten der Studie sein sollen.

Die vier Thesen lauten:

- Nur eine zeitgemäße Flächenpolitik gewährleistet eine erfolgreiche Standortpolitik
- Die Revitalisierung von Bestandsimmobilien in NRW ist ein unverzichtbares Element der ESG-konformen Lösung des Flächenmangels
- Brownfields wirken als wichtige Elemente für die Lösung des Flächenengpass-Dilemmas
- NRW als Future Valley – die industrielle Basis bietet vielfältige Innovationsoptionen für Energiewende und CO₂-Reduktionen. In Bezug auf die Wasserstofftechnologie bescheinigt die Studie dem Land eine „optimale Ausgangslage“, wo starke Unternehmen und eine hohe Innovationskraft aufeinander treffen.

Die Analyse des Gewerbeflächenpotentials deckt sich mit dem, was z.B. die **Business Metropole Ruhr** für ihren Aktionsradius berichtet (vgl. Beitrag Gewerbeflächenpotential Ruhr in dieser Ausgabe). Fraglos ist das Angebot nicht erst seit gestern knapp vor allem dann, wenn Unternehmen der Einfachheit halber auf Grundstücke auf der sprichwörtlichen grünen Wiese spekulieren. Seit die selbst im Kreis Unna nicht mehr endlos zur Verfügung stehen, kamen in der nächsten Stufe die leicht zu erschließenden Brownfields dran, aber auch damit ist allmählich Schluss und es bleibt, zwischen Ruhr und Lippe genauso wie im Großraum Köln oder Düsseldorf der schwer vermittelbare Rest. Ob angesichts unerfüllbarer Wünsche seit 2012 wie in der Studie behauptet Anfragen für Logistikimmobilien im Gesamtvolumen von rund 9,3 Mio. qm negativ beantwortet werden mussten, sei dahingestellt. Unzweifelhaft sind viele Unternehmen trotzdem in die Metropole Ruhr gekommen, sonst rangierten die Flächenumsätze in der Region nicht kontinuierlich unter den Top-Standorten in Deutschland. Welche Hürden aber zu überwinden sind, um die angemahnten Brownfields tatsächlich marktfähig zu machen, auch das zeigen die Berichte der BMR eindrücklich. Immerhin ist es dort gelungen, den Anteil der umgenutzten Altindustrieflächen auf 70% zu steigern. Auch eine von JLL und Garbe angemahnte interkommunale Standortentwicklungspolitik findet sich in dem neuen Flächennutzungsplan Ruhr in Form der Regionalen Kooperationsstandorte. Ähnliches dürfte es im Regio Köln-Bonn und im Speckgürtel von Düsseldorf geben, immer aber im vollen Bewusstsein von der immensen Komplexität solcher Kooperationen. Die gilt umso mehr für den Großraum Aachen, wo ein grenzüberschreitender Planungs- und Abstimmungsprozess mit den angrenzenden Region in den Niederlanden und in Belgien auf den Weg gebracht worden ist.

Richtig ist, dass es bei Image und Transparenz in Sachen Logistik hapert zumal dieser Gewerbebereich erst jüngst und getrieben durch die ESG-Anforderungen von Investoren sich den Nachhaltigkeitszielen öffnet etwa mit besseren Sozialräumen, mit Lkw-Parkplätzen, mehr Grün im Umfeld oder gar PV auf den Dachflächen. Damit könnte das Gewerbe einen eigenen Beitrag zum „Future Valley“ leisten. Richtig auch der Hinweis darauf, dass rd. 96% der knapp 193 Mio. qm (lt. JLL) Industrie- und Logistikflächen in NRW sich in Bestandsobjekten befinden und vielfach erneuerungsbedürftig seien. „Ein schneller Hebel, um die Ökobilanz wirkungsvoll zu verbessern, ohne viele Emissionen durch Neubau zu erzeugen, ist daher die Entwicklung im Bestand.“ Auch in dieser Hinsicht sei NRW prädestiniert, eine Vorreiterrolle zu übernehmen. Und richtig ist, dass es sich lohnen kann, Logistikimmobilien



Essen

BNP Paribas Real Estate vermittelte im Objekt Friedrich-List-Straße 20 in Rüttenscheid rd. 1.800 qm Bürofläche an eine Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, die innerhalb der Stadt umzieht. Eigentümerin der Immobilie ist die **alstria Office REIT-AG**.

RUHR REAL hat für den Pioneer Business Campus Schnieringshof 10-14 insgesamt 4.240 qm Fläche an die **Optek-Danulat GmbH**, die **GK Europe GmbH** sowie einen Werkstoffhändler vermittelt. Das ursprünglich als Produktionsgebäude konzipierte Objekt wurde zu einer Mixed-Use-Immobilie mit 15.800 qm Gesamtfläche umgewandelt.

Die **Greyfield Group** hat die rd. 3.000 qm Fläche der historischen Druckhalle der ehemaligen **Funke-Druckerei** an die **PadelOne GmbH** vermietet. Vermitteltend war **Ruhr Real GmbH** tätig. Weiterer neuer Mieter ist die **Meta Biomed Europe GmbH**, die von Mülheim nach Essen umzieht und rd. 830 qm anmietete. Diese Vermietung begleitete die **Wirtschaftsförderung Essen**. Die Fertigstellung ist für das kommende Jahr geplant.

Gelsenkirchen

Der **RVR** hat nach EU-weiter Ausschreibung das ehemalige Bahnbetriebswerk in Bismarck mit rd. 10 ha Fläche an die spanische Eisenbahn-Unternehmensgruppe **CAF** veräußert für deren akkubetriebene Regionaltriebzüge im Nahverkehr des **Verkehrsverbundes Rhein-Ruhr**. Ab 2025 soll der Dieselbetrieb im Niederrhein-Münsterland-Netz auf emissionsfreie Triebzüge umgestellt werden. CAF wird die Züge produzieren, liefern und über rd. 30 Jahre im Bahnbetriebswerk Gelsenkirchen-Bismarck warten. Teile des Areals wie die Drehscheibe und der Ringlokschuppen stehen seit 1991 unter Denkmalschutz.

neu zu denken z. B. „durch Bündelung verschiedener Funktionen wie beispielsweise Energieproduktion und Distribution“ – soweit geltende Bau- und Steuergesetze das zulassen (vgl. dazu den Beitrag Transformationsimmobilien in dieser Ausgabe). In der Hinsicht sollte sich die Branche wohl an der eigenen Nase packen.

Zum Schluss noch mal Werbetext: „Für Immobilienakteure existieren in NRW vielfältige Opportunitäten im Bereich von Industrie, Produktion und Logistik. Neben den klassischen Neubaulösungen stechen besonders die vielfältigen Möglichkeiten in der Bestandsentwicklung hervor, die in Kombination mit innovativen Technologien einen positiven Beitrag zu einem ESG-konformen Wirtschaften leisten.“ □

www.jll.de/de/trends-and-insights/research/logistikregion-nrw-future-valley

ARBEITEN IM BESTAND

Wie geht Transformation von und in Bestandsimmobilien? Nina Grauting, Leiterin der Niederlassung Düsseldorf der apoprojekt GmbH, berichtet aus der Praxis.

Frage: Frau Grauting, seit Anfang des Jahres verantworten Sie die apoprojekt Niederlassung in Düsseldorf, wo Sie schon seit vier Jahren tätig waren. Was macht apoprojekt und was reizt Sie an der Aufgabe?



Nina Grauting. Im Studium habe ich mich ganz bewusst für das Bauingenieurwesen entschieden, weil mich die Praxis des Bauens begeistert. Das privat geführte Hamburger Unternehmen apoprojekt bietet als einen Schwerpunkt den Mieterausbau im gewerblichen Bereich, übernimmt aber auch größere Aufgaben im Zusammenhang mit der Repositionierung ganzer Gebäude. Um da erfolgreich zu sein, ist viel Erfahrung und Kompetenz notwendig. Hier in Düsseldorf sind wir ca. 100 Beschäftigte und suchen weitere In-

genieure, Architekten, kaufmännisch oder handwerklich Ausgebildete für die Bauleitung. Im Geschäft der apoprojekt ist jedes Projekt besonders und stellt neue Herausforderungen an das Team. Jedes Gebäude hat seine eigene Historie und die Menschen, die es nutzen wollen, haben ihre eigenen Vorstellungen. Apoprojekt übernimmt Verantwortung – in Planung und im Bauen. Aus diesem Grund identifizieren wir uns voll und ganz mit dem Design & Build-Ansatz. Mit dem passgenau zusammengestellten Team kommen wir sicher zum Erfolg.

Frage: Zu welchem Zeitpunkt treten Sie in ein Projekt ein?

Nina Grauting. Auch das ist sehr unterschiedlich. Aber je früher, desto besser. Wir wollen Mietverträge möglich machen. Das heißt, wir begleiten unsere Kunden häufig schon vor Abschluss eines Miet- oder Kaufvertrages mit Planung und Kostenberechnungen. Wenn es darum geht, für den Kunden an einem neuen Standort eine neue Arbeitsumgebung zu planen und zu bauen, müssen zuerst die Ziele definiert werden. ►



Neuss

Die **bema** hat ein 4.545 qm großes Bau-
feld des ehemaligen Pierburg-Geländes
an **VIVAWEST** veräußert, die zugleich
die Planungen und die förderberechtigten
Gesellschaften von **NORD PROJECT
Immobilien**, Hamburg, übernommen
haben, um das Projekt realisieren zu
können. Dort sollen 104 Wohneinheiten
entstehen, davon 46 gefördert.

Bewerben!

Brownfield24 Award 2023 „Dein Preis
für Schweiß, harte Arbeit und gute
Ideen!“ Ein Award für die Macherinnen
und Macher, die mit guten Ideen heraus-
fordernde Flächen wie Altlastenareale,
Denkmalschutzbauten oder sonstige
Brachflächen um- bzw. neunutzen.
Bewerbungsfrist bis 28.04.2023, Infos
unter <http://www.brownfieldaward.de/>

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.*

Anders wenn wir in älteren Gebäuden mit einer Bestandsaufnahme be-
ginnen, um überhaupt den Status und die Risiken abschätzen zu können. Oft
empfehlen wir dann ergänzend Schadstoffgutachten oder eine Prüfung der
Statik, noch bevor ein Miet- oder Kaufvertrag geschlossen wird. Solche
Bestandsaufnahmen können wir manuell erstellen. Alternativ generieren wir
mittels eines 3D-Scans Informationen, die wir in ein BIM-Modell einarbeiten -
was im Markt noch selten im Bestand angeboten wird. Das ist eine sehr gute
Basis, um die Planung weiterzuentwickeln und schafft Transparenz über die
nächste Baumaßnahme hinaus.

Frage. Warum sind solche aufwändigen Analysen notwendig?

Nina Grauting. Bevor man in den Bestand eingreifen kann, muss man die
speziellen „Krankheiten“ jeder Baualterstufe kennen. Das gilt besonders für die
Masse der Bestandsgebäude seit den 1970er Jahren, die jetzt zunehmend leer
fallen und neuen Nutzungen zugeführt werden. Nur mit viel Erfahrung und
Sachkenntnis können wir zukunftssicher planen. Auf der Basis eines selbst
erstellten Bestandsplans können wir unsere Kunden verlässlich beraten, kön-
nen Maßnahmenkataloge, Zeit- und Kostenpläne aufstellen. Mit dieser Exper-
tise sind wir trotz der derzeitigen Unsicherheiten am Markt in der Lage, den
Mieterausbau zu Festpreisen anzubieten.

Frage. Bisher wurde ja einer Bestandssanierung meist der Ersatzneubau vorgezogen, weil das einfacher und kostengünstiger wäre. Sehen Sie das bei apoprojekt anders?

Nina Grauting. apoprojekt setzt sich schon lange für Nachhaltigkeit im
Bauen ein. Deshalb engagieren wir uns auch in der Initiative ECORE. Neben
neuen Technologien, die es erlauben Primärenergie einzusparen, ist die sogen-
annte Graue Energie entscheidend für das Erreichen der Klimaziele. D.h.
Weiternutzung und Umnutzen von Gebautem und auch Recyceln von Bau-
materialien. Gerade die detaillierte Bestandsanalyse ist der beste Garant dafür,
dass im weiteren Verfahren unliebsame und teure Überraschungen so weit wie
möglich vermieden werden. Unserer Erfahrung nach sind vorhandene Bestand-
spläne allzu oft unzuverlässige Quellen. Ein Großprojekt, das uns in der Hin-
sicht gerade beschäftigt, ist ein typisches Gebäude der 1970er Jahre in Düssel-
dorf, in dem L'Oréal u.a. großflächig angemietet hatte und das bereits entkernt
ist. Anders das Viktoria Karree in Bochum mit rd. 65.000 qm BGF
Gesamtfläche. Dort wird mitten in der Stadt neu gebaut und wir verantworten
den zukunftssicheren technischen Ausbau.

Frage. Als Niederlassungsleiterin fällt sicher auch die Akquisition von Aufträgen in ihren Verantwortungsbereich. Worin bestehen derzeit die größten Herausforderungen und wie bewerten Sie die Aussichten in der Region Rhein-Ruhr?

Nina Grauting. Wir blicken vorsichtig optimistisch ins Jahr 2023. Schon
während der Corona-Zeit konnten wir hochwertigere Anfragen und eine Na-
chfrage nach flexiblen Arbeitsräumlichkeiten verzeichnen. Dieser Trend setzt
sich aktuell weiter fort. Heute müssen Büros mehr sein: Sie müssen Emotionen
wecken und Freude darauf machen, wieder vor Ort zu sein. Ein Beispiel dafür
der aktuelle Auftrag in 7-stelligem Umfang für den Umbau des Mercedes-Benz
Quartiers an der Wittekindstraße in Dortmund im laufenden Betrieb. □