

Sehr geehrte Damen und Herren,

Was meinen Sie: soll der Kölner Dom in Wärmedämmung eingepackt und mit glänzenden PV-Paneelen auf den Dächern geschmückt werden, weil die Heizung dort ziemlich ineffektiv und eine CO₂-Schleuder ist? Eine absurde Vorstellung? Nicht so weit hergeholt, wenn man in Sachen energetischer Sanierung auf die Effizienzanforderungen in den geltenden Regularien pocht. Jeder will's doch schön kuschelig warm haben, wenn man schon einmal im Jahr zur Christmette sich in so eine Kirche setzt – ungeheizt, das wäre doch nicht zumutbar! Alle Kirchenverwaltungen haben derzeit ihre liebe Not damit, weisungsgemäß ihren gesamten Immobilienbestand (ja, einschließlich Kirchen) auf „umweltneutral“ umzustellen. Die Ausrichtung allein an den Verbrauchsdaten von Energie ist eine Sackgasse und das Umschwenken zu Gesamtbilanzen der klimarelevanten Emissionen über den Lebenszyklus ist dringend geboten, darin sind sich alle Fachleute einig (wie sähe die beim Kölner Dom aus bei einem Baubeginn 1248 und über 700 Jahren Betrieb ohne Heizung?). Ansätze zum Umdenken bietet u.a. das jüngste EU-Papier (dazu Stellungnahmen in dieser Ausgabe). Als ein „Monument der Baukultur“ könnte demnach der Kölner Dom noch mal ungeschoren davonkommen.... Was das EU-Parlament Ende Januar beschließen wird, muss dann aber erst noch in nationales und länderspezifisches Recht umgesetzt werden und da könnte dann der sprichwörtliche und seiner Jahreszeit vorausseilende Hase im Pfeffer liegen, denn in Deutschland geht Innovation nicht selten so: Nach Bericht des EUREF Campus in Berlin wurde dort ein neu entwickelter und andernorts bereits erprobter CO₂-armer Baustoff für den Belag eines selbst finanzierten Zufahrtsweges baurechtlich abgelehnt weil „nicht bekannt und nicht mit den bestehenden Regeln konform“.

Bestandserhalt und notfalls Umbau sind in jedem Falle in der Gesamtbilanz preiswerter und klimaschonender als der beste Neubau. Bestandspflege leistet die Kölner Dombauhütte seit Jahrhunderten und leisten dort wie anderswo Heerscharen von Putzkolonnen. Mit schönen großen Fotos, die die Arbeit der Putzfrau im Gebäude der Akademie der Künste im Berliner Hansa-Viertel dokumentieren, beginnt die dortige Ausstellung „The Great Repair“. Das Konzept konfrontiert die Denkfigur der „großen Lösungen“ für den Fortschritt mit dem Klein-Klein von Repa-

ratur, wo nicht immer alles neu sein muss und andererseits das Alte sich fortlaufend erneuern darf ohne seine Substanz einzubüßen. Eines der Themenfelder ist dort die „Reparatur“ kriegszerstörter Häuser in der Ukraine, ein Forschungsprojekt der ETH Zürich. Bis 14. Januar 2024, Näheres unter www.adk.de/de/programm/index.htm?we_objectID=65644. Den Denkfaden spinnt Baukultur NRW im kommenden Jahr weiter mit dem Projekt UmBauLabor. Es startet in einem Umbau-Haus in Gelsenkirchen am 14. März 2024 und widmet sich zwei Jahre lang bis Ende 2026 als Reallabor den Lösungsansätzen für nachhaltiges Umbauen – mit Fokus auf Zirkularität, Klima- und Ressourcenschutz und Raumprogrammierung. Vorher schon, am 26. Februar 2024 endet die Einreichungsfrist für den Deutschen Bauherrenpreis 2024, den einzigen Preis, der hohe Bauqualität zugleich mit tragbaren Kosten auszeichnet, egal ob Neubau oder Umbau, und die ausschlaggebende Rolle der Bauherren und Bauherrinnen hervorhebt. „Wir sorgen uns um den Bestand und setzen uns für Umbau statt Abriss und Neubau ein. Gerade für den Wohnungsbau erhoffe ich mir vom Bauherrenpreis gute Lösungen, bei denen beispielsweise nicht mehr benötigte Bürobauteile zu Wohnzwecken umgenutzt werden“, erklärt **Susanne Wartzack**, Präsidentin des **Bundes Deutscher Architekten BDA**, einem der Auslober neben dem **GdW** und dem **Deutschen Städtetag**. Aufgerufen sind Projekte, die in Deutschland zwischen 2020 und 2023 realisiert wurden. Bewerbungsportal unter www.deutscherbauherrenpreis.de. Da der Preis seit nunmehr 35 Jahren vergeben wird, wäre eine Rückschau aufschlussreich, als wie „nachhaltig“ früher gefeierte Wohnbauten sich tatsächlich über die Nutzungsdauer erwiesen haben. Wer stellt sich dieser Analyse?

Zu guter Letzt eine hoffnungsfrohe Nachricht: Die **Vonovia SE** verlängert noch vor der Winterpause und erneut ligaunabhängig ihren Vertrag als Hauptsponsor mit dem **VfL Bochum 1848!**

In diesem Sinne, kommen Sie gut ins Neue Jahr und bleiben Sie neugierig!

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



Editorial	1
Über- und Ausblicke: Logistik 2024	3
Gewinner „Real Estate Social Impact Investing Awards 2023“ (SII-Award)	7
DZ-HYP: Immobilienwirtschaftlicher Statusbericht für NRW	9
EU-Richtlinie: Neues aus dem Abkürzungsdschungel: EPBD	10
Impressum	13

Wir wünschen allen Lesern eine frohe und besinnliche Weihnachtszeit. Und bleiben Sie gesund!



Interview

mit **Dr. Kerstin Henning: ICG-Award Social Impact Investing**

6

Projekt des Monats

Metallisch und ganz leicht -
Ein preisgekrönter Unterschlupf

11

Anzeigenpartner der heutigen Ausgabe:

Aurelis Real Estate
RAG Montan Immobilien

rohmertmedien

tagesaktuell. kostenlos. informativ.

www.rohmert-medien.de



Personalien

Prof. Dr. Julia Frohne verlässt die **Business Metropole Ruhr GmbH BMR** zum 1.1. 2024, wie mitgeteilt aufgrund unter unterschiedlicher Vorstellungen zur weiteren strategischen Ausrichtung der BMR bei Aufsichtsrat und Geschäftsführerin. Julia Frohne führte die BMR seit August 2021 als Vorsitzende der Geschäftsführung. Sie setzte Akzente für das regionale Standortmarketing und knüpfte mit der Innovation Bridge Netherlands neue Beziehungen zu diesem wichtigen Zielmarkt.

Sarah Dungs, Geschäftsführerin der **Greyfield Group**, wurde in die Forbes-Liste „30 Under 30“ für die DACH-Region aufgenommen, ausgewählt aus über 2.000 Nominierungen. Ausschlaggebend war ihr unternehmerisches Engagement in Zeiten explodierender Energiepreise und politischer Instabilität.

ÜBER- UND AUSBLICKE: LOGISTIK 2023/2024

Für den Rest des Jahres mit Blick auf das kommende müssen wir wohl weiter ohne Verlässlichkeit der Rahmenbedingungen auskommen. Prognosen, die im November erarbeitet wurden, müssen schon wieder relativiert werden. Wir blicken dennoch auf vermutete Markttrends im Sektor Logistik, der für die Region Ruhr immobilien- und gesamtwirtschaftlich hohe Bedeutung hat.

LIP hat den Stand der Investitionen und Transaktionen aus Q3 2023 für ganz Deutschland resümiert. Zu beobachten sei ein weiterhin hohes Objektangebot z.T. mit längerer Warteschleife bis zum Abschluss, was Prognosen über Umsatzzahlen erschwere. Immerhin hätten in Q3 Portfolioverkäufe für höhere Umsätze gesorgt und die Aktivitäten auf dem Vermietungsmarkt zögen etwas an. Aber mit nur 3,8 Mrd. Euro aus den ersten 3 Quartalen halbierte sich das Ergebnis gegenüber 2022 und blieb knapp unter dem von 2019. Die Vermietungen summieren sich auf 4,1 Mio. qm etwa auf dem Niveau von 2014. Von den 2,7 Mio. qm im laufenden Jahr neu gebauten Logistikflächen entstanden 1,1 Mio. qm in Q3, was für einen leichten Anstieg in diesem Parameter spricht, aber es fehlten die spekulativen Projektentwicklungen sogar in einem Markt, der von anhaltender Flächennachfrage geprägt ist und sich als so flexibel erwies, dass indexierte Mieten und Anpassungen auf Grund von ESG-konformen Maßnahmen zur Regel geworden seien. Die Bruttoanfangsrenditen variierten stark in der Bandbreite von 4,95% für Neubauten bis zu 6,50% für Bestandsimmobilien mit Baujahr vor 1990. Aus den aktu-



WIE WIR IMMOBILIEN KAUFEN?

SUPERSCHNELL.

VERSPROCHEN IST VERSPROCHEN.

Wir bilden alle Prozesse rund um die Immobilienwelt inhouse ab und können dank unserer Finanzstärke Grundstücke und Gewerbeimmobilien schnell und zuverlässig ankaufen. Vertrauensvoll und immer Seite an Seite mit dem Verkäufer. Die oft leerstehenden oder sanierungsbedürftigen Objekte revitalisieren unsere Experten-Teams anschließend und auf den Arealen entwickeln wir moderne Quartiere.

**Win-win-win für alle Beteiligten.
Worauf warten Sie noch?**

KLAR &
TRANSPARENT



VERLÄSSLICH &
FINANZSTARK



PERSÖNLICH &
BERATEND



AURELIS.DE

aurelis



Personalien

Mit der Immobilienberaterin **Laura Brand** expandiert das Essener Maklerunternehmen **RUHR REAL** auf dem Sektor Lager- und Logistikflächen in die Region Köln, Bonn und Aachen. Brand war zunächst für **Logivest GmbH** in Köln tätig, bevor sie zu **Cushman & Wakefield** nach Düsseldorf wechselte.

Bochum

CUBION vermittelte einen Mietvertrag über rd. 311 qm Bürofläche im office campus 51°7 Alte Wittener Straße an die Steuerberatungskanzlei **Niklas Bienhüls**, Vermieter ist **Harpen**. Ein weiterer Standort der Kanzlei besteht in Stadtlohn.

Dortmund

Wie die **BMR** mitteilt, hat die EU die Ruhrgebietsstadt als "Mentor City" ausgewählt, um eine Vorbildfunktion bei den Themen Klima, Umwelt, Mobilität und Digitalisierung zu übernehmen.

projekt/partner hat für den Sitz des **ADAC Westfalen e.V.** an der B1 neue Arbeitswelten nach New-Work-Standards realisiert.

Düsseldorf

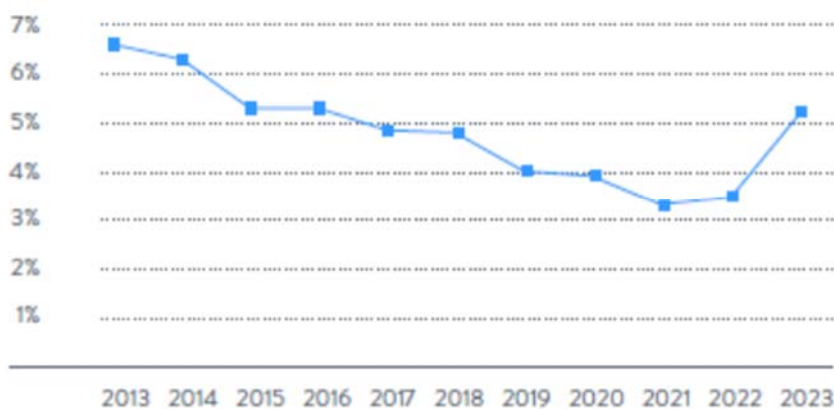
Ein Joint Venture zwischen dem Entwickler **Convalor** und dem Dortmunder Bau- und Immobilienunternehmen **Freudlieb** hat das Büro- und Geschäftsgebäude "Vertikum" Berliner Allee mit ca. 3.700 qm Büroflächen an **AEW** verkauft für ein Spezialfonds-Mandat. Die Büroräume sind u.a. an **SMP** vermietet, die Handelsfläche im EG an den Möbeldändler **Minotti**.

Den Verkäufer berieten **Anteon** und die **Kanzlei Rotthege**, den Käufer **Hogan Lovells, Nova Ambiente** und **Drees & Sommer**.

ell zum Verkauf angebotenen Objekten ergebe sich eine regionale Dominanz des östlichen Ruhrgebiets gleichauf mit Niedersachsen/Bremen, wobei das Angebot an Bestandsimmobilien auch älterer Baujahre mit längeren Vertragslaufzeiten ansteige. In der Branchenverteilung überwiege der Handel mit über 50% der Verkaufsangebote. Als zu erwartenden Trend macht LIP den sog. Social Commerce aus, eine Kombination aus Social Media und E-Commerce. TikTok habe mit der Direktbestellung aus einer Meldung heraus in GB begonnen, sodass bald mit der Ausbreitung auf dem Kontinent zu rechnen sei. Bereits der E-Commerce habe die Nachfrage nach Logistikflächen erheblich gepusht: Pro eine Milliarde Umsatz entstehe ein Logistikflächenbedarf von 50.000 bis 100.000 qm. „Sollte der Social Commerce auch in Deutschland an Fahrt aufnehmen, dürfte der Bedarf an Fulfillment Zentren, Paketzentren und Paketverteilzentren entsprechend weiter zunehmen“.

Spitzenrendite (BAR)*

Entwicklungstrend 2023



*Verhältnis von jährlicher Vertragsmiete und Netto-Kaufpreis gemäß gif-Definition

Quelle: LIP

bulwiengesa widerspricht zumindest dem Eindruck, es werde weniger neu gebaut. „Die genauen Auswirkungen auf die Logistik-Projektentwicklungen werden sich erst Ende 2023 und im Laufe des Jahres 2024 zeigen. In beiden Zeiträumen zeigt sich eine leicht abnehmende Tendenz bei den Fertigstellungen, die jedoch immer noch auf dem mittleren Niveau der vergangenen Jahre liegt. Von einem Einbruch im Logistikneubau kann nicht gesprochen werden“. Die aktuelle Studie 2023 steht unter dem Motto „Stabilität statt Sorglosigkeit“ und bietet eine gesonderte Analyse der Baukosten und Bauzeiten. Demnach würden sich die Bauzeiten durch erhöhte Anforderungen an Nachhaltigkeit nur unwesentlich um im Durchschnitt 15 Tage verlängern und die Baukosten hätten sich leicht entspannt. Um die Potentiale von Logistikimmobilien als Energieproduzenten über den Eigenbedarf hinaus ausschöpfen zu können, „bedarf es dementsprechender rechtlicher und technischer Rahmenbedingungen, die aktuell nur unzureichend bestehen“, wie es in der Studie heißt, obgleich damit ein beachtlicher Beitrag für eine bessere Akzeptanz von Logistikimmobilien geleistet werden könnte. In welchem Maße sich die Zusatzkosten für energetische Ausstattung auswirkten, orientiere sich wesentlich an den Energiepreisen und lasse sich nicht verlässlich vorhersagen und wie sich künftig die Mietniveaus entwickelten, sei von zukünftigen Marktdynamiken abhängig. Obwohl der langsamere Güterumschlag und das immer noch schwächere Konsumverhalten sich bemerkbar machten, werde das Logistikvolumen bis 2025



Düsseldorf

Interra Immobilien hat ihr Ankaufsziel für 2024 auf rd. 350 Mio. Euro aufgestockt, davon 250 Mio. für das Wohnportfolio ab 100 Einheiten in Westdeutschland mit Schwerpunkt NRW. Gesucht werden unterbewertete Wohn- und Einzelhandelsobjekte mit hohem Leerstand und Sanierungsbedarf.

Die **LEG Immobilien SE** hat **apoprojekt** mit dem Mieterausbau von rd. 6.300 qm Fläche im Bürogebäude Flughafenstraße 101 Baujahr 2019 beauftragt. Für den Ausbau im Lean Construction Managementverfahren im Umfang von ca. 6,3 Mio. Euro wird das Zertifikat DGNB Gold angestrebt.

vermutlich auf 354 Mrd. Euro anwachsen. D.h. die Nachfrage weicht aus auf Lagen, die beides bieten, Flächen und Arbeitskräfte. In der Hinsicht rangiert Rhein-Ruhr insgesamt und der Raum Dortmund im Besonderen ganz oben. Nach einem Blick auf den anhaltenden Trend zum Re-Shoring, um Lieferketten zu sichern, endet der Bericht mit folgendem Hinweis: „Bei der Produktion der Studie Logistik und Immobilien 2023 wurden 2.238 kg CO₂ und Treibhausgasemissionen durch zusätzliche Klimaschutzprojekte kompensiert.“

Colliers zeigt sich skeptisch und erwartet auf Grund von Befragungen eine Aufhellung der Situation nicht vor dem 1. Quartal 2024. Verhalten sei wegen des schwachen Wachstums Chinas und dessen Bedeutung für die Weltkonjunktur der Ausblick für die exportorientierte Industrie. In Deutschland sei ein leichter Anstieg der Exporte wahrscheinlich, aber aufgrund ebenso steigender Importe werde der Außenhandel das BIP dennoch belasten. Auf dem Sektor der Logistik erwartet das Research 2024 8% Mietwachstum in den Top 8 Märkten, 10% Flächenzuwachs und 17% jährlichen Zuwachs bis 2027 in den E-food-Bereichen. Bisher habe die Immobilienklasse ihre Attraktivität als elastischer Markt mit raschen Preiskorrekturen bewiesen. Da sich eine Zunahme der Vermietungsaktivität seitens Großindustriellen bei abnehmender Nachfrage durch den Handel weiterhin abzeichne, würden auch vermehrt qualitativ hochwertige Industrieflächen nachgefragt werden. Wie LIP sieht auch Colliers einen Rückgang der Neubauten, für 2024 umfasse die Pipeline nur 3,5 Mio. qm (2021 rd. 5,5 Mio. qm). Parallel steige durch Trends wie E-Food die Nachfrage nach Logistikimmobilien in zentralen La-



Foto: Thomas Stachelhaus, © RAG Montan Immobilien
Das Gewerbegebiet **Schlägel und Eisen** in Herten: Freizeit, Gewerbe und Kultur auf einem ehemaligen Zechenstandort.



FLÄCHEN ENTWICKELN, ZUKUNFT GESTALTEN.

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

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

Gebündelte Kompetenz hat einen Namen:



RAG Montan Immobilien GmbH
Im Welterbe 1-8 · 45141 Essen
www.rag-montan-immobilien.de



gen, was zu einer Angebotslücke führt, die nicht geschlossen werden kann. ESG sei auch bei Logistikimmobilien nicht mehr wegzudenken.

Aengevelt fokussiert in einer Stellungnahme nochmal stärker auf City-Hubs im Rahmen der Last-Mile-Logistik. Dabei müssten Herausforderungen wie steigende Miethöhen, Flächenknappheit in Städten und baurechtliche Richtlinien überwunden werden. Ein Problem sei die Konkurrenz um Flächen mit Discountern und Fachmärkten, mit denen deutlich höhere Quadratmeterpreise erzielbar seien, in Düsseldorf bis zum Doppelten. Ähnliches gelte für die Bodenrichtwerte, wenn z.B. am Hauptbahnhof 4.700 bis 6.800 Euro/qm zu rechnen sei gegenüber 300-700 Euro/qm an der Peripherie in Grevenbroich. Wenn keine Brachen von ehemaligen Tankstellen oder Gewerbehallen genutzt werden könnten, seien im Bestand Anforderungen bei Nutzungsänderungen nicht zu unterschätzen. Hier besonders die strengen Brandschutzgesetze, die wegen der höheren Investitionskosten die Hälfte der geplanten Umnutzungsprojekte scheitern ließen. Dagegen könnte Logistik in Einzelhandelsstandorte integriert werden etwa in Untergeschossen. Auch sollten Bestandsflächen ressourcensparend möglichst lange bewirtschaftet werden. Eine Vereinheitlichung von Richtlinien für die Stadtlogistik würde es erleichtern, Investitionen zu tätigen, um mit direkterer Belieferung Individualfahrten zur Nahversorgung einzuschränken. □

ES GEHT DOCH: ICG-AWARD SOCIAL IMPACT INVESTING

Am 30. November hat das **Institut für Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft ICG** in Berlin die „Real Estate Social Impact Investing Awards 2023“ vergeben. Eine der

Jury-Vorsitzenden war **Prof. Dr. Kerstin Hennig**, Professor of Management Practice in Real Estate, Leitung Frankfurt School Real Estate Institute, **Frankfurt School of Finance & Management gGmbH**. Sie erläutert im Gespräch, worauf es bei dem Preis ankommt.



Freigabe: K. Hennig

Frage: Mit der Social Impact Investing-Initiative stellt das ICG die Frage nach dem messbaren Beitrag, den die Immobilienwirtschaft für den sozialen Mehrwert, das „S“ in ESG, leisten kann und welche Themen der Governance dabei relevant sind. Sie hatten gemeinsam mit Dr. Andreas Rickert, Vorstand PHINEO gAG,

die Bewertungskriterien erarbeitet und selbst den Vorsitz der Jury übernommen. Haben die Ergebnisse Sie überzeugt?

Prof. Dr. Kerstin Hennig: Ja, absolut, die gesamte 25-köpfige Jury war von den Projekten sehr beeindruckt. Der ICG-Award wurde erst zum zweiten Mal vergeben. Daran gemessen waren schon die 51 Einreichungen ein Erfolg, darunter sogar drei internationale Projekte. Nachdem im vergangenen Jahr die meisten Projekte noch in Planung waren, überwogen jetzt mit 22 Bewerbungen die fertiggestellten plus die 17, die sich bereits konkret in der Entwicklung befinden. Schon daran lässt sich ablesen, dass die Thematik aus der Immobilienwirtschaft nicht mehr wegzudenken ist.

Frage: Nach welchen Kriterien haben Sie unterschieden?

Prof. Dr. Kerstin Hennig: Die Einzelbewertung der Social Impacts wird nach drei Kategorien vorgenommen: der Sozial Taxonomie, der Social Impact Wirkungsfelder und der Social Impact Strategie, die jeweils in konkrete Unterpunkte und Fragen aufgeteilt sind. Da es nicht einfach ist, welche Faktoren, wie die sozialen und gesellschaftlichen Auswirkungen im Objekt, im näheren Umfeld des Quartiers und für die Gesellschaft allgemein angemessen zu bewerten, wurde ein Bewertungstemplate zugrunde gelegt, das auf einer Studie des ICG basiert. Die Bewerber mussten umfangreiche Fragebögen mit detaillierten Erläuterungen ausfüllen. Bei ihrer Bewertung hat die Jury sorgfältig darauf geachtet, ob die Angaben nachvollziehbar und authentisch erschienen.

Insgesamt haben wir fünf Preise vergeben, jeweils die Erstplatzierten in den drei Gruppen der geplanten, bereits im Bau befindlichen und fertig gestellten Projekte plus zwei internationale Sonderpreise.

Frage: Was subsumieren Sie unter dem Punkt Strategie?

Prof. Dr. Kerstin Hennig: Diese dritte Bewertungskategorie befasst sich mit der hinter dem Vorhaben stehenden Strategie sowie insbesondere der Governance. Die darin abgebildete Langfristperspektive und bewusste Planung sind uns besonders wichtig. Welche Überlegungen wurden hinsichtlich der Steuerung, Überwachung und Kontrolle der Einhaltung bzw. Umsetzung der Projektziele angestellt? Liegt eine SI-Strategie vor? Gibt es einen Business Plan dazu? Wie sollen die Ziele nach Übergabe in die Betriebsphase weiterhin sichergestellt werden? Hat das Vorhaben



Duisburg

Klößner & Co verlegt seine Konzernzentrale nach Düsseldorf auf 4.000 qm Peter-Müller-Straße 24-26 im Airport Gardens am Flughafen. Klößner verlässt mit Auslaufen des Mietvertrages den Stammsitz Am Silberpalais 1. Vermieterin ist **Union Investment**, beratend war **JLL** für Klößner tätig.

Propetti Investment Holding hat für das Nürnberger Family Office **Fontas Gruppe** das Büro- und Geschäftshaus Königstraße 13, dem „Lifesaver“-Brunnen gegenüber, erworben. Auf rd. 7.000 qm wird eine Jahresmiete von rd. 1 Mio. Euro erwirtschaftet. Verkäufer war nach **TD-Informationen** die **Barmenia Versicherung**, die das Objekt 2018 nach einem Refurbishment vom Entwickler **Dieprojektisten** erworben hatte. Beratend war **Brockhoff** tätig.

Essen

Der Foodvenience-Anbieter **Valora** verlegt auf Vermittlung von **Brockhoff** seine deutsche Hauptverwaltung in den Bestandsbau Lindenallee 29-41 am Hauptbahnhof auf rd. 2.572 qm Bürofläche. Vermieterin ist die **KGAL Core 4 Real Estate SICAV-SIF S.C.S.** Zu Valora gehören unter anderem **Backwerk**, **Frittenwerk** und **Ditsch**.

Das Energie-Start-up **Greenflash** verlagert im Zuge seiner Wachstumsstrategie den Firmensitz vom BRYCK Tower in den Magna Tower der **Magna Real Estate GmbH** auf rd. 700 qm Bürofläche. Die **EWG - Essener Wirtschaftsförderungsgesellschaft mbH** half bei der Standortsuche.

Die städtische **Jugendhilfe Essen** bündelt ihre Standorte auf 3.300 qm Bürofläche Max-Keith-Straße 66 als alleiniger Mieter. **Ruhr Real** beriet den Mieter, für den Vermieter, ein Family Office, war **Brockhoff** tätig.

einen innovativen Charakter und ggf. eine weiterreichende Wirkung? Ein strategisches Konzept, das über eine Zeitschiene erkennen lässt, worin der konkrete soziale Impact besteht, der die Aspekte der Governance herausstellt und zugleich einen wirtschaftlich tragfähigen Betrieb verspricht, kann Vorbild sein für andere Projekte. Wir wollen mit dem Preis das wirkungsorientierte Investieren transparent machen und aufzeigen, dass sozial orientierte Projekte möglich sind und dafür werben, dass das „S“ und das „G“ in ESG stärkeres Gewicht erhalten. Die Preisträgerprojekte zeigen, dass nicht nur Health Care und Senior Living das „S“ erfüllen können, letztlich können alle Assetklassen einen Beitrag leisten, wie u.a. eine Logistikimmobilie im niederländischen Asten dies schön nachweist.

Das große Interesse an der öffentlichen Veranstaltung des ICG anlässlich der Preisvergabe in Berlin spricht dafür, dass das Thema ernst genommen und konkret erfahrbar gemacht wird – der Zeitgeist wird getroffen.

Frage: Plant das ICG über den Award hinaus weitere Schritte?

Prof. Dr. Kerstin Hennig: Auf jeden Fall. Dem Anspruch der Nachhaltigkeit entsprechend beobachten wir die weitere Entwicklung der Projekte, halten Kontakt und beraten, wenn Schwierigkeiten auftauchen. Zudem hat das ICG aktuell gerade das „Handbuch für eine neue Immobilienwirtschaft“ herausgegeben. Darin sind alle bisherigen Aktivitäten im Bereich Social Impact Investing festgehalten. Es ist die Gesamtdokumentation des Prozesses, an dem über 100 Share- und Stakeholder in den letzten vier Jahren mitgewirkt haben. Das Handbuch soll interessierte Immobilienunternehmen auf ihrem Weg der Transformation unterstützen sowie Beteiligte und Betroffene über eine neue Art der Zusammenarbeit informieren und einbinden. Entstanden ist so ein Nachschlagewerk, ein SII-„Werkzeugkasten“ inklusive des neu entwickelten SII-Wertekodex. Das Handbuch ist ein Meilenstein, aber kein Schlusspunkt: Die Dynamik und die wachsenden Herausforderungen erfordern nicht nur eine Weiterentwicklung, sondern insbesondere eine Erweiterung um neue Themen. Daher planen wir die nächste Projektphase – die **Social Impact Investing-Initiative 3.0**.

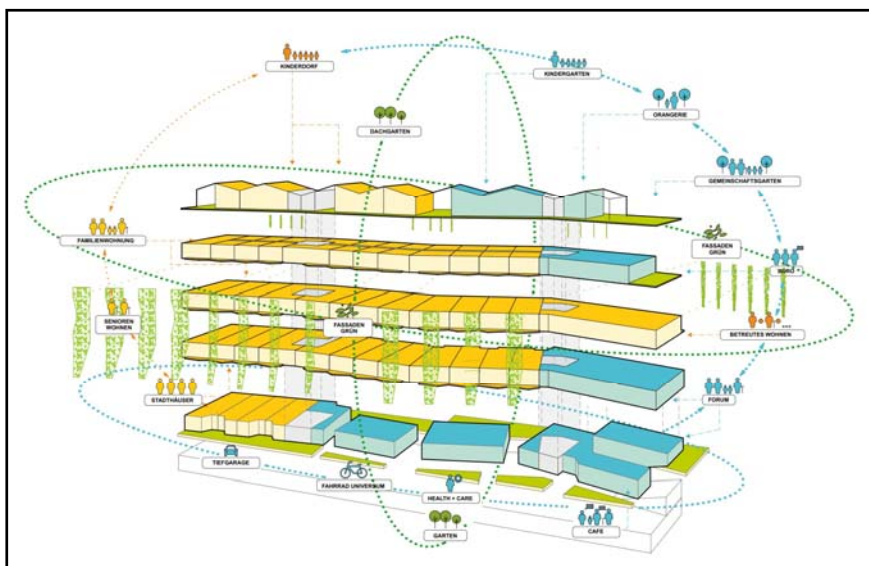
Gewinner „Real Estate Social Impact Investing Awards 2023“ (SII-Award) sind

Projekte in Planung:

Servus Maria in Gersthofen ist ein offenes Mehrgenerationenhaus mit Health Care, Büros, Gastronomie, Short Stay Living, Waisenhaus und Kita. Projektbeteiligte sind die Familie **Niederhofer/Schumacher**, **Group Liberte**, **Peter Bohn** und **Assoziierte**, alle Gersthofen.

Projekte in Entwicklung:

Ecovillage auf dem Kronsberg in Hannover ist ein suffizientes Wohnviertel mit 500 Wohnungen und 70 Tinyhaus-Stellplätzen für rund 1.000 Menschen mit zahlreichen Beteiligten, darunter das Planungsbüro **cityförster architecture + urbanism**, **studiomauer**, Hannover, **Dorfleben ecovillage hannover eV**, **ecotopia hannover eG**, **iNeG - Ingenieurnetzwerk Energie eG**, Bad Iburg. ►



Servus Maria; Freigabe: ICG

Markthalle und einem Dachpark. Ein Projekt der Stadt Bochum mit u.a. **cross architecture**, Aachen und **CONVIS Baumanagement & Projektsteuerung GmbH**, Berlin.

Werft 16 in Düsseldorf, der „Ankerplatz für neue Ideen“ bietet in dem früheren linksrheinischen Finanzamt eine Art Dorf im Haus mit intelligent geteilter Nutzung der Ressourcen und Auswirkung auf den ganzen Stadtteil. Realisiert durch **Other Spaces Düsseldorf GmbH** mit **Kresings Architekten**, **coinel Development GmbH** als Projektentwickler und **Möser Projektmanagement GmbH & Co**, alle Düsseldorf □

Realisierte Projekte:

CORE Oldenburg ist ein zur Mall umgebautes Hertie-Kaufhaus der 1950er Jahre, das nach langem Leerstand jetzt Raum bietet für Start-Ups und Kreative, für Hochschulprojekte und öffentliche Veranstaltungen, Gastronomie und Freizeit. Beteiligt waren **ANGELIS & PARTNER Architekten mbB**, Oldenburg, **CORE & CCO NEU_FUNDLAND Projekte GmbH**, Oldenburg mit regionalen Investoren. Betreiber ist auf 2 Etagen CO/RE **Coinnovation & Recreation GmbH**, Oldenburg.

Die zwei internationalen Sonderpreise erhielten:

GAG Lindenpark in Solothurn, Schweiz ist eine offene Einrichtung für Menschen mit Demenz. Bauherrin ist die **Genossenschaft für Altersbetreuung und Pflege Gäu (GAG)**, Egerkingen

Gesamtprojektleitung/Bauherrenvertretung / Projektentwicklung **Dr. Patrick A. Scarpelli, CCTM Real Estate & Infrastructure AG**, Basel, mit **TrinklerStulaAchille Architekten**, Basel; Finanzierungspartner **Baloise Bank SoBa**, Olten.

SHI Asten ist eine Logistikhalle mit Bürotrakt, deren Freiflächen und Meetingräume von der Nachbarschaft mit genutzt werden können. Projektentwickler war **Focus on Impact** für den von **BNP Paribas REIM Germany** gemanagter Fonds Afer Pierre. Mieter ist **SHI**.

In der Shortlist nominiert waren zudem u.a.

Haus des Wissens in Bochum (vgl. Bericht polis Awards in Der Immobilienbrief Ruhr Nr. 152) mit **VHS**, Stadtbücherei, Angeboten von sieben Bochumer Hochschulen sowie einer

IMMOBILIENWIRTSCHAFTLICHER STA-



Haus des Wissens; Freigabe: ICG

TUSBERICHT DER DZ-HYP FÜR NRW



Essen

Die **Greyfield Group** und die **MOUNT Real Estate Capital Partners GmbH** hatten 2021 im Rahmen einer Sale-and-Lease-back-Transaktion die Logistik- und Produktionsimmobilie im niedersächsischen Melle auf 18.000 qm Grundstück mit 8.970 qm Mietfläche erworben. Das Objekt wurde 1998 von dem jetzigen Teil-Mieter **Rotork GmbH** erbaut. Neuer Mieter ist **HEG Heckert Engineering GmbH** auf rd. 5.350 qm Hallen- und Bürofläche, wobei **Robert C. Spies** beratend tätig war.

Die **Ruhrbahn GmbH**, ein gemeinschaftliches Verkehrsunternehmen der Städte Essen und Mülheim an der Ruhr, haben über **CUBION Immobilien** rd. 500 qm Bürofläche Am Handelshof 1 angemietet. Vermieter ist ein institutioneller Investor.

Tritax EuroBox hat die 37.047 qm Logistikimmobilie Karl-Lange-Straße 49 mit ca. 8.300 qm Fläche an einen paneuropäischen Immobilieninvestmentmanager für 46,8 Mio. Euro verkauft und damit 3% unter der externen Bewertung zum 31. März 2023 zu einer Nettoanfangsrendite von 4,88%. Mieterin ist die **Luchs GmbH**. Tritax hatte im November 2018 37,8 Mio. Euro bezahlt.

Gelsenkirchen

Die **Nova GmbH** mietete rd. 300 qm Bürofläche Rolandstraße 14, kurzfristig vermittelt über **CUBION**. Vermieterin ist die **Gelsenkirchener Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH**.

VIVAWEST hat zwischen Waldorfer Straße und Bonnstraße in Brühl knapp 5.000 qm Grundstück von der **Yanmaz Hausbau GmbH & Co. KG** gekauft und plant dort bis 2026 65 neue Wohnungen, Baustart voraussichtlich Frühjahr 2024.

Die **DZ-HYP** fokussiert auf den Immobilienmarkt NRW 2023/2024 ausgehend von dem gesamtwirtschaftlichen Umfeld in diesem größten und „wohl interessantesten“ deutschen Immobilienmarkt, wo die Montanindustrie den Grundstein für das deutsche Wirtschaftswunder gelegt habe, aber der Strukturwandel trotz aller Erfolge nicht abgeschlossen sei. Besonders im Ruhrgebiet sei der Einwohnerschwund zwar gestoppt, aber die Arbeitslosenzahlen blieben hoch und in der Folge blieben auch die sozialen Brennpunkte konsistent. 2022 lag lt. **Destatis** das Lohn- und Gehaltsniveau knapp unter Bundesdurchschnitt und auch die Wirtschaftsleistung fiel geringer aus als der Durchschnitt angesichts der vergleichsweise hohen Arbeitslosigkeit von 7,7% (Okt. 2023, in den größten Ruhrstädten jenseits 10%). Die aktuelle pro-Kopf-Verschuldung (Q2 2023) fällt denn auch mit 12.939 Euro vergleichsweise hoch aus, nur im Saarland, in Berlin und Hamburg ist sie höher, nicht zu reden von Bremen mit 32.793 Euro. Am anderen Ende der Skala rangiert Sachsen mit 2.115 Euro je Einwohner (wie machen die das?).

Der Bericht analysiert neun Großstädte, darunter in der Metropole Ruhr Dortmund, Essen und Duisburg. Das verwendete Datenmaterial basiert weitgehend auf Angaben vom bulwiengesa.

Die Standorte im Überblick:

NEUES AUS DEM ABKÜRZUNGS-DSCHUNGEL: EPBD

Strukturaldaten der Standorte	Einwohnerzahl 2022 in 1.000	Einwohnerzahl von 2012 bis 2022 in %	GfP 2022 pro Kopf in Euro	Arbeitslosenquote QM 2023 in %	Beschäftigte von 2012 bis 2022 in %	Verfügbares Einkommen pro Kopf 2022 in Euro monatlich
Düsseldorf	826	6	95,126	7,2	11	2,025
Köln	1,081	6	69,347	6,7	13	2,266
Aachen	250	5	69,307	6,9*	9	1,747
Bielefeld	338	3	64,621	6,3	13	2,113
Bonn	336	9	69,348	6,8	6	2,026
Dortmund	583	4	64,623	11,7	8	1,888
Duisburg	500	3	39,700	12,7	5	1,712
Essen	583	3	50,641	10,7	31	2,021
Münster	319	8	64,621	5,0	14	2,182

Quelle: BA, bulwiengesa, Scope *) Wert für 2022, für die Stadt Aachen ist kein Monatswert verfügbar

Mietenentwicklung	Handel				Büro				Wohnen			
	2012, 2022	2022, 2023	2023e, 2024e	2024e, 2025e	2012, 2022	2022, 2023	2023e, 2024e	2024e, 2025e	2012, 2022	2022, 2023	2023e, 2024e	2024e, 2025e
Düsseldorf	29	0	+1	0	38	29	11	3	29	3	7	5
Köln	+9	+6	+1	0	34	10	17	4	33	4	12	4
Aachen	+44	+15	+3	+2	36	3	3	2	46	3	5	5
Bielefeld	-13	-5	-3	0	26	4	3	2	48	1	5	5
Bonn	-11	-3	-2	0	44	5	3	3	31	2	4	5
Dortmund	-20	-6	-3	0	25	3	3	2	44	3	4	4
Duisburg	-35	-2	-4	-2	34	4	2	2	38	5	5	5
Essen	-35	-10	-3	-1	27	2	4	3	51	2	5	5
Münster	+6	0	+2	0	19	3	3	3	44	4	5	4
NRW-Gesamterheb.	+11,3	+5,6	+2,7	+0,6	32,7	3,6	3,0	2,2	43,2	2,8	4,9	4,6
Regional-12	+12,2	+4,7	+2,5	+0,5	29,8	3,9	3,0	2,0	45,4	2,5	5,0	4,2
Top+7	2,5	+4,0	+1,9	+2,7	53,3	8,6	4,8	2,3	48,9	3,7	6,8	5,2

Regional-12 (Oberzentren): Augsburg, Bremen, Darmstadt, Dresden, Essen, Hannover, Karlsruhe, Leipzig, Mainz, Mannheim, Münster, Nürnberg
 Top+7 (Top-Standorte): Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München, Stuttgart

Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK AG

Die Durchschnittswerte für Wohnen sind einwohner-, die für Büro und Handel flächengewichtet. Die Spitzenwerte von bulwiengesa repräsentieren einen Mittelwert aus den obersten 3 bis 5 Prozent der Vermietungen des Marktes.



Die neue EU-Richtlinie zur energetischen Gebäudeausrüstung „Energy Performance of Buildings Directive“ wurde am 7. Dezember vorgelegt und tritt vermutlich im Februar 2024 in Kraft. Die einen freut's, die anderen bleiben skeptisch gegenüber der anhaltenden „Effizienzklassengläubigkeit“.

Das Kompromisspapier von EU-Kommission, -Parlament und -Ministerrat wird den Landespolitikern und -behörden noch einige Arbeit bescheren, denn die Vorgaben der EU müssen nun in Landesrecht überführt werden. NRW-Bauministerin **Ina Scharrenbach** freut sich, dass vermehrt Lösungen für Wohnviertel in Betracht gezogen werden. „Zwangssanierungen von Millionen von Häusern in Europa in Folge der neuen EU-Gebäuderichtlinie sind vom Tisch“, so ihr Resümee. Nicht die Dicke der Dämmung sei entscheidend, sondern wie viel CO₂ ein Gebäude oder ein Wohnviertel einspart. „Jetzt kommt es einmal mehr auf die Bundesregierung an: Die deutschen Gebäudeklassen sind schlechter gerechnet als die unserer unmittelbaren Nachbarländer. Die Einigung bei der EPBD bietet die Chance für einen deutschen Neustart.“

Ebenso begrüßt die **Architektenkammer NRW**, dass überhaupt auf den Gebäudebestand mehr Rücksicht genommen werde, dass mehrfach auf die baukulturelle Bedeutung des Gebäudebestandes Bezug genommen werde. Auch Gebäude, die keinen Denkmalschutz genießen, sollen demnach trotz der Sanierung ihren baulichen Charakter erhalten. Andererseits verabschiedete man sich nicht von der Systematik der Effizienzklassen, obwohl nun in die Gesamtbetrachtung auch Bau, Betrieb und Rückbau einbezogen würden. „Klimaschonendes Bauen geht nicht über Effizienzklassen, sondern über den CO₂-Ausstoß, den das Gebäude insgesamt verursacht“, so der Präsident der Architektenkammer NRW **Ernst Uhing**. In der Durchführung kritisiert er vor allem den Grundsatz „worst first“, also die die schlechtesten Effizienzklassen zuerst zu sanieren. Das sei auf jeden Fall ein Fehler. „Wir brauchen vor jeder baulichen Maßnahme - ob Neubau oder Sanierung - eine gesamtheitliche Bewertung des Global-Warming-Potentials (GWP)“. Nicht „worst first“, sondern „easy first“ sei das Gebot der Stunde. Es müsse zum Prinzip werden, mit dem geringstmöglichen Aufwand das Maximum zu erreichen. Er fordert, die Kommission sollte den Lebenszyklusansatz klar definieren und die Mitgliedstaaten sollten einen Fahrplan zur Verringerung des Lebenszyklus-GWP von Gebäuden annehmen.

Axel Gedaschko, Präsident des **GdW**, begrüßt, dass die Mindestenergieeffizienzstandards, die zu einer gebäude-spezifischen Sanierungspflicht geführt hätten, nun durch verpflichtende Primärenergieeinsparungen über den gesamten Gebäudebestand eines Landes ersetzt wurden. „Das ist ein guter Weg. Richtig ist auch, dass sogenannte Nullemissions-

gebäude keinerlei Emissionen aus fossiler Energie aufweisen dürfen.“ Richtig auch, dass der Quartiersansatz stärkeres Gewicht erhält mit der Möglichkeit einer dezentralen Wärmeversorgung. „Das Ziel der Klimaneutralität kann auf bezahlbarere Weise erreicht werden, wenn Gebäude mit klimafreundlicherer Energie versorgt und ganze Wohnquartiere mit den jeweils sinnvollsten und möglichst kostengünstigsten Maßnahmen energetisch auf Vordermann gebracht werden können.“ Deshalb richtet der Maklerzusammenschluss **DAVE** die Aufmerksamkeit auf die Verpflichtung der Kommunen zu einer kommunalen Wärmeplanung. Ältere Bestände können fast nur durch den Anschluss an Fernwärmenetze zukunftsfähig gemacht werden. Altbestände mit Aussicht auf den Anschluss an Fern- bzw. Nahwärme als Ersatz für klimaschädliche Hochtemperaturheizungen seien deshalb interessant für Investoren, da sie energetisch und damit zukunftsfähig saniert werden können. „Gerade in verdichteten Stadtlagen mit einem hohen Bestand an älteren Gebäuden und niedrigem Mietniveau ist nur über die Fernwärme eine wirtschaftliche energetische Sanierung möglich, da eine Wärmepumpen-Sanierung für Eigentümer häufig unwirtschaftlich ist.“ Die kommunalen Wärmepläne hätten immensen Einfluss auf die zukünftige Stadtentwicklung, da sie entscheidend dafür sind, ob in bestimmte Lagen investiert oder in andere Lagen deinvestiert werde. Wie im Einzelnen nun gemäß der neuen Sparhaushalte des Bundes die Förderung für große und kleine Kommunen bei der Aufstellung der Wärmepläne ausgestaltet wird, bleibt abzuwarten. Ebenso wer in Fern- und Nahwärmenetze auf Basis erneuerbarer Energien investieren wird, um die Klimaanpassung gerade im Wohnimmobilienbestand bezahlbar zu gestalten.

Ein weiteres Kapitel in Richtung bezahlbares Wohnen als Neubau oder als Modernisierung hat der GdW gemeinsam mit dem **BID** aufgeschlagen mit einem Rechtsgutachten von **Prof. Stefan Leupertz**, Richter am Bundesgerichtshof a. D. Er beschäftigte sich mit dem Bauvertragsrecht. Nach dem heute geltenden Baurecht müsse eine Menge an technischen Regelungen und Standards beachtet werden, ohne Rücksicht darauf, ob und in welchem Umfang diese im Einzelfall wirklich notwendig seien. Oft könnte ohne jede Einschränkung bei der späteren Nutzung einfacher und damit auch erheblich billiger gebaut werden, wenn es denn möglich wäre, dies zwischen Bauauftraggebern und Wohnungskäufern auf der einen – und den Bauausführenden und Auftragnehmern auf der anderen Seite rechtssicher vertraglich festzulegen. Da dies nach dem heute geltenden Recht kaum möglich ist, müssten rechtliche Wege gefunden werden, um vereinfachtes und kostengünstiges Bauen in der Praxis umsetzbar zu machen. Ds zu müsste es möglich werden, werkvertragliche Leistungsver-



Gelsenkirchen

Die **Vivawest** erwirbt die Quartiersentwicklung Schlossstraße der **Eckehard Adams Wohnungsbau** in Bochum-Weitmar mit 246 Wohnungen und Kita auf 2,1 ha Areal, geplante Fertigstellung 2027.

Hagen

Panattoni will auf dem insgesamt 121.000 qm großen Gelände der ehemaligen Steinfabrik an der Dolomitstraße, davon 43.000 qm auf einer stillgelegten Halde, einen knapp 40.000 qm großen Industriepark einrichten. Hagedorn hat die Bestandsbauten abgerissen und den Boden aufbereitet. Baubeginn in Q2 2024. **BNP Paribas Real Estate** und **Realogis** haben die Vermarktung übernommen.

Hattingen

Die **Saller Unternehmensgruppe** hat das 2009 eröffnete Reschop Carré mit ca. 17.000 qm Mietfläche erworben, Leerstand aktuell rd. 10%. Zu den Mietern gehören **Saturn, dm, C&A, H&M, Deichmann, Takko** sowie die **Stadtbibliothek** und eine Facharztpraxis. Saller hat ohne Fremdmittel angekauft und will den Komplex selbst betreiben.

Mülheim a.d. Ruhr

Nach Ankauf des Rhein-Ruhr-Zentrums durch **Eurofund** und **Signal Capital** übernimmt **CBRE Retail Consulting** (ehemals **Prime Consulting GmbH**) das Centermanagement der rd. 200 Läden auf 70.000 qm Verkaufsfläche von **ECE**.

Emmerich

CUBION vermittelte rd. 360 qm Büro- und Showroom im Gewerbekomplex Essener Str. 2-24 an die **Meissen Keramik GmbH**, ein Unternehmen der **Cersanit Gruppe**. Vermieter ist eine lokale Immobiliengesellschaft.

pflichtungen von in den DIN-Vorschriften fixierten „allgemein anerkannten Regeln der Technik“ zu entkoppeln ohne Einbußen an Qualität und Rechtssicherheit. □

PROJEKT DES MONATS: METALLISCH UND GANZ LEICHT - EIN PREISGEKRÖNTER UNTERSCHLUPF FÜR THEO

Der neue Luftschiffhangar für das Prallluftschiff namens Theo auf dem Flughafen an der Stadtgrenze zwischen Essen und Mülheim an der Ruhr wurde mit einem Ingenieurbaupreis 2023 ausgezeichnet - Anlass, die Entwicklung am Standort näher zu beleuchten.

Dies gleich vorweg: Theo, das nach **Theodor Wüllenkemper**, dem Gründer der Westdeutschen Luftwerbung **WDL Luftschiffgesellschaft mbH**, benannte Prallluftschiff wird zum Jahresende außer Dienst gestellt. Es erhält aber einen Nachfolger aus der Fabrikation der traditionsreichen **Zeppelin**-Werft in Friedrichshafen am Bodensee, Typ Zeppelin NT (für Neue Technologie). Das neue Luftschiff wird dann weniger von der Windrichtung abhängig sein und besser lenkbar, auch größer mit 14 statt bisher nur sieben Passagierplätzen für touristische Rundflüge. Mobilitätsfunktionen wie diese gab es hier schon einmal vor fast 100 Jahren, als am 16. August 1931 der Zeppelin LZ 127 auf dem Flugplatz im Stadtteil Raadt landete. 1925 eröffnet und 1934-35 mit befestigter Start- und Landebahn ausgebaut fungierte der Platz als „Rhein-Ruhr-Flughafen“ mit Dependance (!) in Düsseldorf. Zum Großflugtag 1939 kam noch einmal ein Zeppelin, der LZ 130. Nach dem Krieg lief Düsseldorf als Verkehrsflughafen den Mülheimern den Rang ab. In Mülheim verblieben Privatmaschinen. Wüllenkemper übernahm 1955 die alte Flugzeughalle und startete 1972 die Luftwerbung mit dem selbst entwickelten Reklame-Luftschiff.

Den ersten Hangar in Form einer damals üblichen Rechteckhalle mit breiten Toren folgte später eine Traglufthalle – und diese wurde nun durch die neue schalenförmige Halle in Holzbauweise im Aluminiummantel ersetzt, preisgekrönt mit dem Ingenieurbaupreis 2023. In ihrer Form ähnelt sie dem Hangar des gescheiterten CargoLifters in Brandenburg, wo unter dem größten freitragenden Hallendach der Welt ein Spaßbad Einzug gehalten hat. Der Hangar in Mülheim ist deutlich kleiner, bietet aber mit 92 x 42 m Grundfläche und 26 m maximaler Höhe in 71.000 m³ Rauminhalt genügend Frischluft für Großveranstaltungen und Kongresse mit bis zu 1.500 Personen – Ziel der **WDL Event und Veranstaltung GmbH** ist es denn auch, die leere Halle auf der Landkarte der Großevents zu etablieren. In Ergänzung ist im kommenden Jahr der Ersatzneubau der Verwaltung mit Gastronomie und Ausstellungsräumen in Planung als touristischer Magnet mit dem besonderen Luffahrt-Tuch weit über die Ruhrregion hinaus. Dazu trägt „Theo“ als begeh-



Freigabe: Ingenieurbaupreis



bares Ausstellungsstück sein Teil bei.

Für die neue Halle ist auf der Bodenplatte aus Recyclingbeton vom Vorgänger eine mit Aluplatten verkleidete, vorgefertigte Holzkonstruktion montiert. Das Tragwerk bilden aufgereihte Fachwerkträger mit insgesamt 592 Knotenpunkten als reine Holzverbindung, d.h. statt Stahlverbindungen wurden die Knotenplatten aus Furnierschichtholz hergestellt und mit Hartholzdübeln verbunden. „Die zeitgemäße Übertragung einer klassischen zimmermannmäßigen Holznagelverbindung hin zu mehrschnittigen Verbindungsmittelgruppen stellt eine neuartige Verbindungstechnik im heutigen Ingenieurholzbau dar“, heißt es in der Objektbeschreibung zum Wettbewerb. Die riesigen, maßgefertigten Toröffnungen mit je 400 qm Fläche und 72 t Eigengewicht werden durch vier Elektromotoren (60kW/80 PS Motorenleistung) und einem Gesamtantriebsdrehmoment von 88.000 Nm bewegt. „Als besondere Schnittstelle erforderte das Tor ein Höchstmaß an Präzision und eine integrale Planung in einem interdisziplinären Team. Statisch bestimmt ist das Tor auf einem Drehpunkt und dem Fahrwerk, bestehend aus zwei Radsätzen, gelagert. Die biegesteifen Anschlüsse in jeder Torhälfte, welche den unten liegenden Randträger mit dem Randbinder verbinden, wurden mit eingeleimten Gewindestangen

realisiert. Mit circa 1 MNm besitzen diese für den Holzbau ungewöhnlich große Anschlusskräfte. Bei der Konstruktion wurden zahlreiche Parameter wie Verformungsdifferenzen, Windlasten und Schräglaufrkräfte berücksichtigt.“ Vor allem die Wahl des leichten Werkstoffes Holz habe beim Bau ca. 150 t CO2 eingespart. Das erwähnte interdisziplinäre Team setzte sich zusammen aus dem Mülheimer Architekturbüro **Smyk Fischer** für den Entwurf, **Gronau plan** aus Wegberg für Ausführungsplanung und Bauleitung sowie den Tragwerksplanern **Ripkens Wiesenkämper** aus Essen und dem Ingenieurbüro **Marx Krontal Partner** aus Hannover bzw. Weimar. Den metallischen Glanz erhielt der Hangar durch 6.500 qm Kalzip Profilbahnen auf einer Unterkonstruktion aus 2.141 m FlexiCon Aluminium Rohren.

Der Ingenieurbaupreis sei ein Ritterschlag im Olymp des Ingenieurbaus, meint der Geschäftsführer der WDL Christian Beineke. Zugleich gewinne die Region einen weiteren touristischen Anziehungspunkt neben den Monumenten der Industriekultur: ein originales Luftschiff auf einem geschichtsträchtigen Flugplatz mit einem spektakulären Hallenbau plus der Möglichkeit zu Rundflügen bedeute ein Alleinstellungsmerkmal, das überregional



Freigabe: Ingenieurbaupreis



Unna

Die **Krieger-Gruppe** hat die Genehmigung erhalten für einen vorhaben bezogenen Bauantrag für ein Servicecenter mit Lager, Werkstätten und Bürogebäude auf 10 ha bislang landwirtschaftlich genutzter Fläche, Investitionsvolumen ca. 60 Mio. Euro. Mittelfristig will Krieger seine Logistikstandorte in Köln und in Paderborn aufgeben.

Weeze

Rheinmetall und **Goldbeck** haben den Vertrag über den Bau der Fabrik für **F35A-Rumpfmittelteile** geschlossen. Ab 2025 sollen hier Rumpfmittelteile für mindestens 400 amerikanische Tarnkappen-Jets produziert werden. Die Bauarbeiten haben bereits begonnen.

Impressum

Chefredaktion:

Dr. Gudrun Escher (V.i.S.d.P.)

Kontakt:

gudrunescher@hotmail.com

Herausgeber:

Werner Rohmert

Verlag:

Research Medien AG,
Nickelstr. 21
33378 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.

wahrgenommen werde.

Der Bestand des Flughafens ebenso wie der Nutzungsvertrag mit WDL ist bis 2034 gesichert. Wie es dann auf dem Gelände weitergeht, steht noch in den Sternen bzw. bedarf noch der Abstimmung zwischen den beiden beteiligten Städten Essen und Mülheim, den Gemeinderäten, der Bezirksregierung, der Landesregierung NRW und einigen privaten Grundstückseignern. Selbst über Randnutzungen sind sich die beiden Nachbarstädte nicht einig – oder erneut nicht einig, nachdem sich die Pläne zur Entwicklung eines „Airport Business Park“ aus den Jahren 2008/2009 nicht bzw. nur in Ansätzen verwirklicht haben. 2022 realisierte das auch beim neuen Hangar beteiligte Büro Smyk Fischer im Auftrag der **Airport Immobilien GmbH** den Neubau der Hauptverwaltung für **pitstop** auf Baugelände südlich des Flugfeldes. Ein weiterer Baukomplex plus Parkhaus entsteht derzeit unter der Projektbezeichnung DOQ52 des Projektentwicklers **DUDOQ Real Estate** auf 7.600 qm Grundstück am Beykozplatz. GU und Ankermieter für eines der drei Teilgebäude ist das **Bauunternehmen Köster** aus Osnabrück, das dort seine größte Niederlassung in NRW plant. Der zweite ebenfalls viergeschossige Bauteil ist als Erweiterungsbau für die an der Schulstraße bestehende radiologische Gemeinschaftspraxis von **Heiko Pump** und **Philipp Heusch** vorgesehen. Für den Sechsgeschosser als krönenden Abschluss des Vorhabens fehle nach Presseberichten bisher die Vorvermietung.

Mit Blick auf die zeitnah anstehende Entscheidung über die Zukunft des Flughafens hat die Stadt Mülheim einen städtebaulichen Ideenwettbewerb für die Neufassung eines gemischten Büro- und Gewerbequartiers ausgeschrieben mit Varianten bei fortbestehendem Flughafenbetrieb auf 12,2 ha Fläche bzw. ohne Flugbetrieb auf 27,7 ha Fläche. Ausgewählt wurde der Entwurf des Düsseldorfer Planungsbüros **Rheinflügel Severin**, der eine lockere Bebauung entlang neuer Erschließungsstraßen vorsieht, mit Grünflächen im Baugebiet und mehreren Wegeverbindungen zwischen dem Wohnstadtteil Raadt und dem angrenzenden Naturschutzgebiet. Zu überprüfen sei noch, ob die wichtigen Kaltluftschneisen für das Rumbachtal erhalten bleiben, wie es mit der Verschattung steht, wie sich die Verkehrsbelastung auf das Wohnviertel und auf die Natur auswirkt, wie das Regenwassermanagement u.a. mit extensiver Dachbegrünung gestaltet wird oder die Art der Energieversorgung z.B. mit PV etc. – d.h. alle für eine resiliente Neubebauung essentiellen Fragen sind noch offen, nicht zuletzt die Verfügbarkeit von Grundstücken, die sich z.T. in Essener Besitz befinden. □

LAST NEWS

Warstein: Für die Erweiterung des Standortes von **Infineon Technologies** auf dann 20.000 qm haben **BC Partners Real Estate** und **Garbe Institutional Capital** das bisher angemietete Bestandsgebäude Max-Planck-Straße 5 sowie ein benachbartes Grundstück aus dem Besitz von Infineon erworben für den Neubau eines Forschungs- und Entwicklungsgebäudes in Holzhybridbauweise. Infineon wird dort Mieter für 25 Jahre. Verkäufer des Büroobjektes ist **W.P.Carey**. Leadpartner der Finanzierung ist die **Sparkasse Biberach**. **BNP Paribas Real Estate**, **DLA Piper**, **EY**, **Freshfields**, **Gleeds**, **Greenberg Traurig**, **JLL**, **PwC** sowie **Rödl & Partner** haben beraten. □