

Im Mönchengladbacher Nordpark entsteht das Büroensemble „Paspartou“.

Visualisierung: Hartmann Architekten



## Immobilienwirtschaft:

# Eine Branche in Bewegung

**„Mies-van-der-Rohe-Businesspark“, „Paspertou“, „Roermonder Höfe“ und „K2 Tower und Industriepark“. Mit zahlreichen Projekten macht der Immobilienstandort Niederrhein auf sich aufmerksam.**

**B**is vor ein paar Jahren suchte man in Krefeld vergeblich nach anspruchsvollen Gewerbeimmobilien“, weiß Wolf-Reinhard Leendertz. Heute werden Unternehmen auf der Suche nach der besonderen Immobilie auch in der Seidenstadt fündig – nicht zuletzt durch ihn. „Erfolgreiche Unternehmen suchen Büroräume, die ihre besonderen Ansprüche erfüllen. Mit 08/15-Büros können Investoren bei diesem Klientel nicht mehr punkten“, sagt der Besitzer des „Mies-van-der-Rohe-Businessparks“. Er bietet Unternehmen auf dem ehemaligen Gelände der Vereinigten Seidenwebereien AG (Verseidag) und der Firma Flores anspruchsvolle und individuell gestaltete Räumlichkeiten, die flexibel nach Bedarf vergrößert werden können. Das Hauptgebäude stammt von Architekt Ludwig Mies van der Rohe, der auch Haus Lange und Haus Esters in Krefeld entworfen hat. Er war prägend für die Architektur des 20. Jahrhunderts. Leendertz erweitert und baut das denkmalgeschützte Gelände nach und nach aus.

60 Prozent des ursprünglichen 50.000 qm großen Areals sind bereits langfristig vermietet. Zu den Mietern gehören Unternehmen wie zum Beispiel VBG Group (Ringfeder), AOE (Softwareentwicklung), Deb-Stoko („Stokolan“) und Krahen & Gobbers (technische Textilbänder). Wenn auch die restlichen Flächen Abnehmer gefunden haben, könnten dann weitere 40.000 qm durch einen Neubau erschlossen werden. Der besondere Charakter des Geländes punktet bei den Interessenten. „Einen Medienhafen wie es ihn in Düsseldorf gibt, den könnte man auch in Duisburg oder Köln bauen. Der ist zwar auch schön, aber eine alte Fabrik von Mies van der Rohe mit dem besonderen Spirit gibt es eben nur hier“, sagt Leendertz.

Gemeinsam mit den zukünftigen Mietern werden die Räumlichkeiten individuell geplant und gestaltet. Das Softwareunternehmen AOE hat sich beispielsweise ganz bewusst für den Businesspark entschieden. Die Hälfte der Bürofläche des Unternehmens wurde als Entspannungs-, Erholungs- und Ruheräume konzipiert. Eine

Feel-Good-Managerin gestaltet den Mitarbeitern den Arbeitstag so angenehm wie möglich. „Es gibt Unternehmen wie eben AOE, die in Krefeld bleiben wollen. Gute Programmierer muss man aber eher aus den großen Städten wie München, Hamburg oder Berlin nach Krefeld abwerben. Da müssen sich Unternehmen etwas einfallen lassen, damit sie sich für Krefeld entscheiden“, erklärt Leendertz. Ebenso nach einer Firmenübernahme. In so einer kritischen Phase möchte man keine Mitarbeiter verlieren. Hier ist es sinnvoll, in ein spannendes, schönes Umfeld zu investieren, damit wertvolle Mitarbeiter sich nicht abwenden. Das war auch ein Grund, warum es die Deb-Stoko in den „Mies-van-der-Rohe-Businesspark“ gezogen hat.

Eines der markantesten Gebäude auf dem Areal hat sich die Firma Interface gesichert – der neueste Zuzug bei Leendertz. Der Hersteller modularer Bodenbeläge nutzt nun das ursprünglich als Pfortnerhaus geplante Gebäude. Ohne es in seiner ursprünglichen Struktur zu verändern, hat Interface einen Standort geschaffen, der das Arbeiten in einem modernen Bürokonzert ermöglicht. „Krefeld ist bekannt für Textilien und Architektur. Im Businesspark hat Interface die Möglichkeit, diese Verbindung widerzuspiegeln. Auch für ihre Kunden. Sie können beispielsweise Architekturführungen auf dem Gelände anbieten und im Anschluss zeigen, was sie möglich machen können“, sagt Leendertz.

Der Eigentümer ist noch lange nicht fertig mit seiner Vision. Wenn die Stadt das Kesselhaus als Veranstaltungshalle nutzen möchte, will Leendertz als nächstes eine weitere Zielgruppe bedienen und sich dem MICE-Markt (Meetings, Incentives, Convention, Events) widmen. „Anspruchsvolle Veranstaltungsflächen, Seminar- und Tagungsräume gepaart mit einem Hotel, Wellness- und Fitnessmöglichkeiten – das ist es, was Unternehmen und Organisationen heute für Events und Kongresse suchen. Die gute alte Stadthalle ist out“, sagt Leendertz. Neben einem neuen Hotel soll dazu die alte Kesselhalle in eine Veranstaltungshalle umgebaut werden.

Außerdem plant Leendertz ein Gastronomieviertel.

Wie nicht mehr genutzte Flächen einer neuen Nutzung zugeführt werden, weiß auch die Firma Kleinewefers, zu der auch die Jagenberg AG gehört. Sie hat bereits das „Monforts-Quartier“ in Mönchengladbach neu entwickelt. Der ehemalige Standort für Maschinenbau bietet nun eine Mischung aus Hallen- und Eventflächen sowie Büroräume. Die Erfahrung aus Mönchengladbach macht sich Kleinewefers nun auch in Krefeld zunutze. Unter dem Namen K2 baut die Gruppe das ehemalige Voith-Paper-Gelände zum Büro- und Industriepark um. Der „K2 Tower und Industriepark“ besteht aus 10.000 qm Büroflächen, 600 Parkplätzen und 28.000 qm Hallenflächen mit unterschiedlicher Schwerlastbekranung bis zu 120 t. Entwickelt wird das Gelände von der Kleinewefers GmbH. 110 Jahre nach der Ansiedlung des Betriebs durch seinen Großvater und dessen Bruder auf der grünen Wiese hat Jan Kleinewefers 2015 über seine Firma das Areal von Voith Paper zurückgekauft. Der Maschinenbauer hatte sich 2014 aufgrund der wirtschaftlichen Situation entschieden, das Gelände aufzugeben. „Dementsprechend war die Neugestaltung des Geländes für uns eine Herzensangelegenheit“, sagt Dr. Reinhard Körsmeier von Kleinewefers. Die Kleinewefers-Holding, die Jagenberg AG sowie zwei der Tochterfirmen sind selber auch auf das Gelände gezogen. Von den restlichen Flächen sind mehr als die Hälfte bereits vermietet. Gemeinsam mit den Interessenten werden individuelle Konzepte entwickelt und umgesetzt. In der Regel dauert es nur drei Monate, bis sie einziehen können. „Wir sind auf diesem Gebiet so erfolgreich, weil wir technisch in der Lage sind, die Probleme von Mietern zu lösen. Wir machen die Planung und liefern Vorschläge, um ihre Anforderungen zu erfüllen“, sagt Körsmeier.

Während das „Monforts-Quartier“ ähnlich wie der „Mies-van-der-Rohe-Businesspark“ durch den industriehistorischen Charakter mit einem besonderen Flair überzeugt, spricht das

## SERVICE DER IHK

**Gewerblicher Mietspiegel**

Der Gewerbliche Mietspiegel der IHK Mittlerer Niederrhein wird ehrenamtlich vom IHK-Ausschuss für Immobilienwirtschaft erarbeitet und jährlich aktualisiert. Im Gewerblichen Mietspiegel werden die Mieten dargestellt, die nach Angaben der Makler am Markt für Einzelhandelsflächen, Büroflächen und Lagerflächen durchschnittlich realisiert werden. Er kann kostenlos heruntergeladen werden. Ein gedrucktes Exemplar kostet 15 Euro.



[www.mittlerer-niederrhein.ihk.de/9152](http://www.mittlerer-niederrhein.ihk.de/9152)

**Immobilien- und Investorenforen**

Gemeinsam mit den Wirtschaftsförderungen in Krefeld und in Mönchengladbach veranstaltet die IHK jährlich Immobilien- und Investorenforen, um auf die Entwicklungen und Trends vor Ort hinzuweisen. Die Themen im vergangenen Jahr lauteten: „Gewerbe braucht Wohnen – warum Investieren in Wohnraum bei der Ansiedlung von Gewerbe wichtig ist“ und „Aus Alt mach Neu – neue Perspektiven für alte Standorte“.

Die Veranstaltungen für 2017 sind in der Planung.



[www.mittlerer-niederrhein.ihk.de/9733](http://www.mittlerer-niederrhein.ihk.de/9733)

**Maklererlaubnis**

Für Immobilienmakler reicht die übliche Gewerbebeantragung nicht aus, denn es handelt sich um ein erlaubnispflichtiges Gewerbe. Für die Erlaubnispflicht hat sich der Gesetzgeber deshalb entschieden, weil es sich bei der Vermittlung von Grundstücken, Immobilien und Darlehensverträgen um Werte Dritter handelt, so dass ein besonderer Vertrauensschutz

zahlreiche rechtliche Bestimmungen erforderlich macht.

Selbstständige Immobilienmakler, Bauträger, Baubetreuer und einige Vermittler von Darlehen benötigen deshalb zur Geschäftsausübung eine besondere Genehmigung, die Erlaubnis nach § 34 c Gewerbeordnung. Zuständige Behörden für die Erlaubniserteilung sind die Ordnungsämter der Stadt-, beziehungsweise Gemeindeverwaltungen, die auch die entsprechenden Antragsvordrucke bereithalten. Nach den Plänen der Bundesregierung soll die Erlaubniserteilung zukünftig von einer bestandenen IHK-Sachkundeprüfung abhängen. Die Gesetzesänderung des § 34c ist zum Zeitpunkt des Redaktionsschlusses noch nicht beschlossen.

Ausführliche Informationen sind im Merkblatt „Immobilienmakler, Bauträger und Baubetreuer und Darlehensvermittler – Gewerberechtliche Erlaubnispflicht nach § 34 c GewO“ zu finden.



[www.mittlerer-niederrhein.ihk.de/10639](http://www.mittlerer-niederrhein.ihk.de/10639)

**Ausschuss Immobilienwirtschaft**

Den Ausschuss Immobilienwirtschaft gibt es bei der IHK Mittlerer Niederrhein seit 1994. Er nimmt zu aktuellen Fragen aus dem gesamten Spektrum rund um Entwicklung, Verkauf und Verwaltung von Immobilien Stellung. Dabei trägt er neue Themen an die IHK heran und berät sie in fachlicher Hinsicht. Weiterhin erstellt er jährlich den Gewerblichen Mietspiegel für den IHK-Bezirk. Die gleichmäßige Zusammensetzung des Ausschusses aus Maklern, Verwaltern und Projektentwicklern führt zu einer praxisnahen und ausgewogenen Sicht auf die Themen der Immobilienwirtschaft.



[www.mittlerer-niederrhein.ihk.de/6071](http://www.mittlerer-niederrhein.ihk.de/6071)

**In Mönchengladbach entstehen mehrere Bürobauprojekte**

Norbert Bienen, Vorsitzender des IHK-Immobilienausschusses, hält das Angebot sogar für viel zu dürftig. Büros und Hallen als Komplettpaket sind stärker gefragt als angeboten. „Wir bräuchten in diesem Bereich einen gesunden Leerstand von fünf Prozent. Davon sind wir aber weit entfernt“, sagt der Experte. Das Neu-

bauprojekt „Mein Werk“ im Businesspark Fichtenhainer Allee in Krefeld könnte da ein wenig Abhilfe schaffen. Auf 8.000 qm stehen zwölf Einheiten als kombinierte Hallen-, Service- und Büroflächen zum Erwerb. Die Größen variieren zwischen 200 und 400 qm und können bei Bedarf vergrößert werden. „Das ist eine Größe, die stark nachgefragt ist“, sagt Bienen. Ähnliches gilt für den Gewerbepark „Medienstraße“, der ebenfalls im Businesspark entsteht. Sechs kombinierte Einheiten zwischen knapp 400 und 700 qm sind hier zu haben. Bienen ist überzeugt von den Neubauprojekten: „Die hohe Flexibilität und Vielfalt der inneren Gestaltung bietet den Käufern viele Nutzungsoptionen. Die Interessenten können entscheiden, ob sie die Fläche für Produktion, Lager, Service oder Büro nutzen wollen.“

Dennoch: Laut dem Experten fehlen in der Region Büros. Entsprechend steigt der Mietspiegel seit Jahren stetig an. Nur langsam verbessert sich das Angebot. Das Problem: Die Nachfrage nach Büroflächen ist immer eine kurzfristige Angelegenheit. Viele Unternehmen wollen zeitnah einziehen und nicht erst sechs Monate warten, bis die Büros gebaut sind. „Dadurch entstehen Probleme mit der Finanzierung. Die Banken machen meist erst mit, wenn in dem geplanten Neubau bereits einiges vorvermietet ist“, sagt Bienen und äußert gleichzeitig Bedenken für die Zukunft der Region: „Wenn wir hier nicht nachbessern, dann verlieren wir Interessenten und spannende Unternehmen, die wir für die Region gewinnen könnten, an das Umland. Zum Beispiel an Düsseldorf.“

In Mönchengladbach wird gleich an mehreren Bürobauprojekten gearbeitet. Gegenüber von Van Laack entsteht das „Paspertou“. In den Komplex aus zwei Bürogebäuden, Tiefgarage und Außengastronomie können die Mieter im Frühjahr 2018 einziehen, wenn alles nach Plan läuft. Damit wächst der Nordpark um rund 9.000 qm Bürofläche. Bauherr ist die Firma Gebab aus Meerbusch, initiiert wurde das Projekt von Bienen und Partner. Die Beteiligungsgesellschaft Gebab mit den Kernbereichen maritime Wirtschaft und Treuhand bezieht mit ihren Mitarbeitern eine eigene Etage in dem Neubau. Dass für den restlichen Platz schnell Mieter gefunden werden, bezweifelt Norbert Bienen in Anbetracht der sehr guten Auslastung des Nordparks nicht. „Das Paspertou ist ein Premiumpjekt für den Mönchengladbacher Büroflächenmarkt. Es gibt sonst nichts Vergleichbares hier“, sagt er.

„K2“ auch Unternehmen an, die moderne Fertigungsbedingungen mit schweren Maschinen erfordern. „Wir haben allerdings auch Firmen, die nur Büroflächen wollen. Die Unternehmen möchten dabei flexibel bleiben können und am Standort wachsen. Gleichzeitig bieten solche Konzepte attraktive Konditionen bei den Nebenkosten“, erläutert Körsmeier. Die Nachfrage nach einer Kombination aus Büros und Hallen sei allerdings größer geworden, hat man bei Kleinewefers bemerkt.



Foto: Kleinewefers GmbH

Unter dem Namen „K2“ baut die Kleinewefers GmbH das ehemalige Voith-Paper-Gelände in Krefeld zum Büro- und Industriepark um. Der „K2 Tower und Industriepark“ besteht aus 10.000 qm Büroflächen, 600 Parkplätzen und 28.000 qm Hallenflächen.

Unternehmen, die die Nähe zur City suchen, könnten sich für die „Roermonder Höfe“ interessieren – ebenfalls in Mönchengladbach. Auf dem Gelände des ehemaligen Zentralbades entstehen mehr als 7.000 qm Gewerbefläche, davon 6.000 für Büros. 130 Mietwohnungen, Stellplätze und ein Kindergarten gehören ebenfalls zum Projekt. „Die Neubauprojekte in Mönchengladbach ermöglichen es uns, Nachfragen zeitnah zu bedienen“, ist sich Norbert Bienen sicher. Langfristig müsste aber das Problem der fehlenden Baugrundstücke im gewerblichen Bereich gelöst werden. „Der Regionalplan verspricht zwar Besserung, aber das dauert alles zu lange.“

Dass gleichzeitig auch die Frage nach zentral gelegenen Büros steigt, hat Ute Becker-Wittig in Krefeld ebenfalls beobachtet. „In Krefeld erleben wir in den vergangenen zwei Jahren einen Investitionsboom, wie wir ihn Jahre nicht hatten. Natürlich auch in den Gewerbegebieten, aber besonders in der Innenstadt“, sagt die Maklerin. Zahlreiche Gebäude wurden revitalisiert und neu gebaut. Argument für die Innenstadt ist vor allem das Interesse der Mitarbeiter. Das habe mittlerweile einen anderen Stellenwert bekommen. Gute Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln und die Möglichkeit, auch in den Pausen Persönliches zu erledigen, wollen die Firmen ihren Mitarbeitern heute ermöglichen. „Obwohl das Büroflächenangebot in der Stadt gestiegen ist, ist die Leerstandsquote gesunken. Das ist ein gutes Zeichen für Krefeld“, sagt die Expertin. Es könnten aller-

dings noch mehr Gebäude saniert werden. Der Leidensdruck der Eigentümer ist aber noch nicht so groß, als dass sie umfangreiche Sanierungen in Betracht ziehen würden. Themen wie Glasfaseranschlüsse und moderne Technik werden an manchen Stellen noch nicht ernst genug genommen. „Das ist aber mittlerweile Standard. Unternehmen verlangen eine gute Ausstattung, sonst orientieren sie sich in eine andere Richtung“, sagt Becker-Wittig. Ähnliches gilt für Neuss. Die Stadt profitiert zwar von ihrer Nähe zu Düsseldorf, in der Innenstadt gibt es aber zu wenig freie Flächen, die sich für Neubauten eignen. Der Bestand ist veraltet.

## Der Wohnimmobilienmarkt hinkt derzeit stark hinterher

Am Markt für freifinanzierte Mietwohnungen bewegt sich auch etwas. „Mit den neuen Projekten können wir auf dem Büromarkt in ein bis zwei Jahren die Anfragen bedienen. Was Wohnimmobilien angeht, stehen allein in Mönchengladbach sechs Projekte an, die von überregionalen Investoren bedient werden sollen“, sagt Norbert Bienen. Die Roermonder Höfe sind beispielsweise das erste Wohnungsbauprojekt in Mönchengladbach seit vielen Jahren. Die Formel ist recht einfach: Ohne Wohnungen

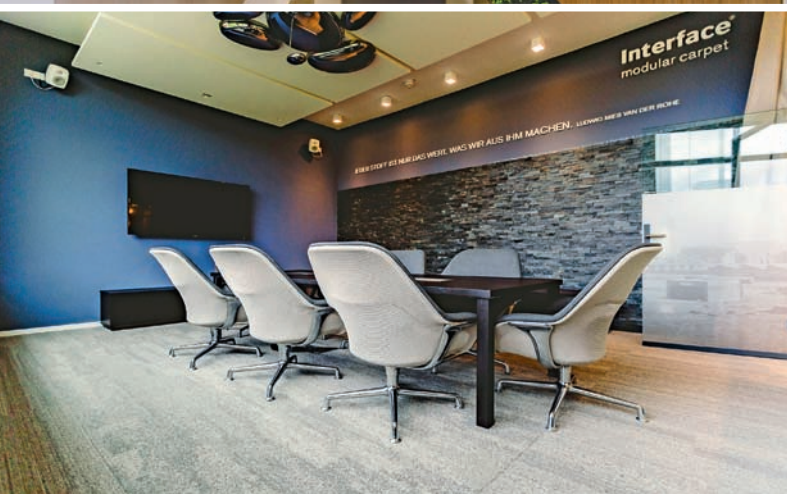
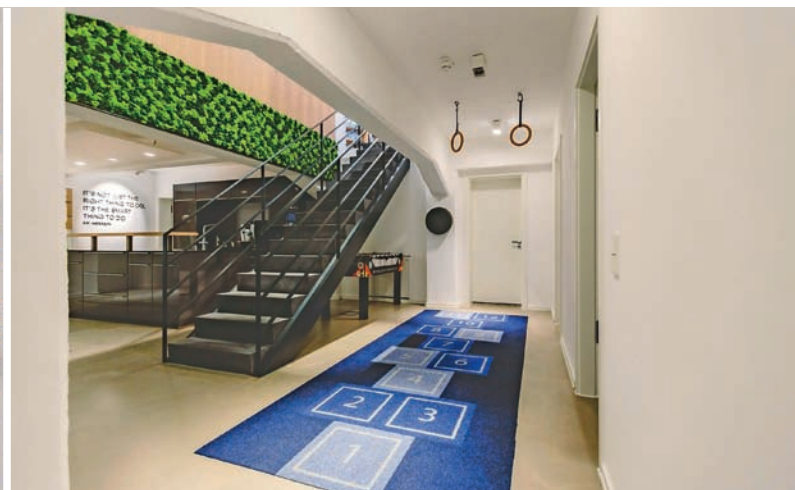
werden auch keine neuen Unternehmen in die Region (s. S. 17) gelockt. Der Markt wurde jahrelang vernachlässigt. Gleiches gilt für Kindergärten und Schulen. „Das Komplettpaket muss stimmen. Familienfreundlichkeit und eine gute Infrastruktur sind die Stichworte“, sagt Becker-Wittig.

„Wir vollziehen gerade einen Wandel vom Mietermarkt zum Vermietermarkt. Vor ein paar Jahren konnte sich ein Mieter aus mehreren Wohnungen eine aussuchen. Mittlerweile ist die Situation gekippt“, sagt Hans-Jürgen Meisen, Chef der städtischen Wohnungsbaugesellschaft Kreisbau AG und GWSG Mönchengladbach. Die kommunalen Gesellschaften wirken auf die Mietpreise regulierend. Auf dem freien Markt steigen die Preise in den vergangenen zwei bis drei Jahren kontinuierlich“, sagt er. Nach einer Schätzung des wohnungswirtschaftlichen Verbandes fehlen in Nordrhein-Westfalen in wenigen Jahren 400.000 neue Wohnungen.

In Krefeld erwartet man darüber hinaus einen Anstieg des Überschwappeffekts aus Düsseldorf. Aus diesem Grund plant die Wohnstätte Krefeld AG, 530 Wohnungen neu zu bauen. In der Landeshauptstadt steigen die Mieten seit einigen Jahren überproportional an. In Krefeld steigen die Preise zwar auch, aber nicht

*>> Die Neubauprojekte in Mönchengladbach ermöglichen es uns, Nachfragen zeitnah zu bedienen. <<*

**Norbert Bienen**, Vorsitzender des IHK-Immobilienausschusses



Das Unternehmen Interface ermöglicht an seinem neuen Standort im „Mies-van-der-Rohe-Businesspark“ Arbeiten in einem modernen Bürokonzept.

so rapide. Dort hält die Wohnstätte als kommunale Gesellschaft die Lage im Lot. „Bei uns sind die Preise nicht gravierend gestiegen. In den vergangenen zehn Jahren sind die Mieten im mittleren Preissegment um etwa 1,5 Prozent pro Jahr gestiegen“, sagt Wohnstätte-Geschäftsführer Thomas Siegert. Noch vor zwei Jahren hat es viel Leerstand in Krefeld gegeben. Das haben die Flüchtlinge geändert. Die Wohnstätte hat mehr als 260 Wohnungen durch den Zuzug vermietet.

Eigentlich müsste sofort damit angefangen werden, günstige Baulandflächen zur Verfügung zu stellen und die Anzahl von Neubauvorhaben zu erhöhen. Besonders die Nachfrage nach gefördertem Wohnungsbau wird größer, prophezeit Meisen. Die steigenden Mieten sind bald unerschwinglich für Alleinerziehende, Singlehaushalte, Witwen und Menschen, die von Altersarmut betroffen sind. „Die Witwe einer klassischen Arbeiterfamilie hat heute zwischen 900 und 1.200 Euro monatlich zur Verfügung.

Das reicht einfach nicht. Es muss mehr geförderter Wohnungsbau her“, sagt Meisen. Neubauvorhaben müssen mit flexiblen Grundrissen gebaut werden. So könnten die Studentenwohnungen von heute in zehn bis zwanzig Jahren schnell und unkompliziert für eine andere Zielgruppe umgebaut werden.

Das derzeitige Niedrigzinsniveau macht das Abrufen von Fördermitteln für potenzielle Investoren aber uninteressant. Ein Baudarlehen gibt es bei den Banken heute für ein Prozent Zinsen. Bei öffentlich geförderten Immobilien sind es null Prozent, aber: „Der Unterschied ist nicht groß genug, um ausschlaggebend zu sein. Denn wer Fördermittel abrufen muss, muss sich auch an Regeln halten“, sagt Meisen. Mindestgrößen, Barrierefreiheit und die vorgeschriebene Anzahl von Stellplätzen sind teuer und erschweren die Planung. „Da zahlen die Investoren lieber die Zinsen, das ist für sie lukrativer“, so Meisen weiter. Die kommunalen Wohnungsunternehmen sind gefragt. Dazu braucht es aber günstiges

Bauland, was auch für Wohnimmobilien rar ist. In den Randgebieten wie Mönchengladbach-Giesenkirchen sind beispielsweise Wohnungen und Einfamilienhäuser besonders gefragt. „Der Masterplan ist zwar gut, konzentriert sich aber mehr auf das innerstädtische Wohnen. Wir brauchen Angebote in den Randgebieten“, sagt Meisen.

Interessant würde es für Investoren wieder, wenn Regulierungen vereinfacht und der Grundstückskauf günstiger würde. „Zunächst müssten wir ganz dringend an die Grunderwerbssteuer. Die ist in Nordrhein-Westfalen demotivierend“, sagt der Kreisbau-Chef. Zu starr sind in seinen Augen auch die Stellplatzregelung und die Energieeinsparverordnung. Barrierefreie Wohnungen sind nur im Neubau zwingend. „Bei der steigenden Zahl von Senioren reicht das aber nicht. Auch im Bestand müssen hier Anpassungen erfolgen. Auf die Wohnungswirtschaft kommen spannende Zeiten zu“, so Meisens Fazit. **Nina Mützelburg**