

# Mülheimer Immobilienmarkt ist in Bewegung

Am Immobilienstandort Mülheim an der Ruhr tut sich derzeit einiges: In diesem Jahr hat das erste Fünf-Sterne-Hotel in der Stadt am Fluss eröffnet, mit der enerson AG konnte ein innovatives und wachsendes Unternehmen für Mülheim gewonnen werden, Kondor Wessels feierte Richtfest an der Ruhrpromenade und mit dem geplanten Ausbau des zweiten Max-Planck-Institutes ist die Stadt am Fluss auf dem Weg, ein nationales Forschungs-Schwergewicht zu werden.

## ENERGIEWENDE MADE IN MÜLHEIM

Die Energiewende könnte in Mülheim eingeleitet werden. Die Max-Planck-Gesellschaft möchte ihr Institut für Chemische Energiekonversion an der Stiftstraße stark ausbauen. Mit zwei Max-Planck-Instituten (MPI) ist Mülheim ins Zentrum jener internationalen Grundlagenforschung gerückt, die Wege zur Speicherung von Energie finden will. Zudem etabliert sich die Stadt weiter als Wissenschaftsstandort.

Das Kernteam des MPI für Chemische Energiekonversion wird aus 200 internationalen Forschern bestehen. 200 weitere Wissenschaftler werden aus der ganzen Welt temporär an der Ruhr arbeiten. Für Prof. Dr. Robert Schlögl, der das neue Institut leitet, ist Mülheim der optimale Standort, nicht nur wegen der Lage und der Infrastruktur der Stadt, sondern auch, weil im einst hier angesiedelten

MPI für Strahlenchemie – einem laut Schlögl „erledigten“ Arbeitsgebiet – die Basis für die heutige Energieforschung entwickelt wurde. Als „Speerspitze“ bezeichnet er seine Forscher. Denn auch, wenn das Wort „Energiewende“ heute in aller Munde sei, ist Prof. Dr. Robert Schlögl davon überzeugt, dass erst in seinem Institut die nötigen Voraussetzungen geschaffen werden, um diesen Prozess sinnvoll und nachhaltig zu beginnen. „Die Energiewende ist eine Generationenaufgabe. Man muss sich überlegen, wie das Energiesystem der Zukunft aussehen will.“

Dafür ist jedoch mehr neuer Raum nötig. „Es muss ein Neubau sein“, betont Prof. Dr. Robert Schlögl. Das Gebäude müsse nicht nur größer als das bisherige sein, sondern auch die Möglichkeit bieten, sich auf zukünftige Anforderungen flexibel einzustellen. Trotz einiger Vorbehalte der Nachbarn in Holthausen, in die Schlögl sich „hineinversetzen“ kann, fühlt sich der Institutsleiter „gut unterstützt“. Und so ist er überzeugt: „Mülheim ist ein guter Ort für uns.“

## 5-STERNE-SUPERIOR IN MÜLHEIM

Mit der Villa am Ruhrufer besitzt Mülheim nun seit Anfang 2012 auch ein Fünf-Sterne-Hotel und konnte eine Angebots-Lücke damit schließen. Die Inhaber Susanne Schmitz-Abshagen und Ralf H. Schmitz sind sich sicher, dass in Mülheim der Markt für ein 5-Sterne-Hotel gegeben ist: „Wir besitzen in Mülheim zwei weitere Hotels und kennen die Gegebenheiten sehr gut“, betont Susanne Schmitz-Abshagen. Die Besitzer haben zudem erfolgreich die Mitgliedschaft in dem erlesenen Kreis „Small Luxury Hotels of the World“ beantragt: Das sorgt ebenso für internationale Buchungen wie die Auszeichnung „Fünf Sterne Superior“.

Die ersten Monate liefen für die Besitzer sehr gut, 80 % der Buchungen gingen auf das Konto von internationalen Gästen; überwiegend Geschäftsreisende, die im Einzugsgebiet des Hotels – Mülheim, Oberhausen, Essen und Duisburg – beruflich tätig sind. „Für unser Hotel sprechen zudem die zentrale Lage im Ruhrgebiet und der kurze Weg zum Flughafen Düsseldorf“, so Schmitz-Abshagen.

Die Villa am Ruhrufer ist Mülheims erstes Fünf-Sterne-Hotel.



200

Mitarbeiter bilden das Kernteam  
des MPI für Chemische  
Energiekonversion

35 Mio. Euro

investiert Kondor Wessels  
auf Baufeld I

80 %

der Gäste in der Villa am  
Ruhrufer reisen aus dem  
Ausland an



Die enerson-Gruppe verlegte ihre Geschäftszentrale und ihre Rhein-Ruhr-Niederlassung an die Luxemburger Allee 8.

#### ENERSON-GRUPPE VERLEGT FIRMENZENTRALE NACH MÜLHEIM

Mülheim ist zwar kein klassischer Bürostandort. Aber dennoch zieht es Unternehmen in die Stadt am Fluss. Jüngstes Beispiel ist die enerson-Gruppe, die sowohl ihre Geschäftszentrale als auch ihre Rhein-Ruhr-Niederlassung von Duisburg nach Mülheim an der Ruhr (Luxemburger Allee 8) verlegte. Das Beratungs- und Dienstleistungsunternehmen ist in der Energiewirtschaft tätig. Der Vermieter – die Varia-Bau AG – war im Vorfeld bereit das in die Jahre gekommene Bürogebäude umfassend zu modernisieren. Das hatte die enerson-Gruppe überzeugt und dazu geführt, dass in der Stadt am Fluss kurzfristig 80 neue Arbeitsplätze entstanden.

#### RICHTFEST AUF BAUFELD I

Auf dem Baufeld I der Ruhrbania-Ruhrpromenade hat Kondor Wessels im Sommer Richtfest gefeiert. Die Wohnungen sowie Büro- und Gewerbeeinheiten sollen bis Ende 2012 bezugsfertig sein. Die Projektgruppe in-



Mülheim an die Ruhr: Das Baufeld I besticht mit seiner Lage hinter dem Rathaus direkt am Ruhrufer.

vestiert rund 35 Mio. Euro in das Vorhaben. Der insgesamt vier Baufelder umfassende Neubau wird auf einem zirka 5.000 m<sup>2</sup> großen Grundstück unmittelbar an der Ruhr errichtet. Dort entstehen Eigentumswohnungen, Mietwohnungen sowie Gewerbe- und Büroflächen. Eine Tiefgarage mit zirka 90 Stellplätzen komplettiert die Anlage.





**DREI FRAGEN AN:  
PROF. DR. ROBERT SCHLÖGL,**

Geschäftsführender Direktor MPI  
für Chemische Energiekonversion

**Prof. Dr. Schlögl, was verbirgt sich hinter  
Chemischer Energiekonversion?**

Sie beschäftigt sich mit der Frage, wie wir aus Licht oder elektrischem Strom Energieträger machen können. Bisher können wir Energie nicht speichern, denn die Masse, die man dazu braucht, ist zu groß. Wir brauchen neue Wege der Energiespeicherung. Wir sind optimistisch, dass das geht – aber wir sind noch nicht sicher wie. Die Dimension des Problems, vor dem wir stehen, ist riesig. Wir wollen Energiewandlungsprozesse entwickeln, die geschlossene Kreisläufe sind und keinen Abfall produzieren. Deshalb sind wir „grün“. Wir halten es für sinnvoll, von der Natur zu lernen. Wie schafft es das Blatt, Energie zu erzeugen? Wir können die Prozesse nicht kopieren, aber von den Prinzipien lernen.

**Und das ist Grundlagenforschung?**

Aber ganz harte! Nehmen wir Katalysatoren: Wir verstehen im Fundamentalen, wie sie funktionieren, aber wie man es im Stofflichen umsetzt, wissen wir nicht. Wir können keine Katalysatoren erschaffen – nicht mal, um ein Wasseratom zu spalten. Wenn wir dieses Prinzipielle nicht verstehen, werden wir keinen Erfolg haben, da bin ich sicher. Wir müssen beim Verständnis anfangen und die Grundlagen schaffen, auf denen die Lösung des Energieproblems aufgebaut wird. Wenn man ein Haus baut, fängt man ja auch nicht beim Dach an – wir graben gerade das Loch für das Fundament.

**Welche Chancen ergeben sich daraus für die  
Mülheimer Wirtschaft?**

Riesige. Der Weg von der Erkenntnis zur Fabrik wird Industriewissens bedürfen. Deshalb hat sich die Max-Planck-Gesellschaft für diesen Standort entschieden: Wir glauben, das industrielle Herz ist in NRW. Es muss nicht alle Hardware hier gebaut werden, aber die Industrie, die man braucht, um das Erforschte in die Großtechnik zu überführen, kann hier sein. Es wird nicht nur eine Lösung geben, sondern viele. Das hängt auch von der Anwendung ab. Die Industrie will es nicht hören, aber sie wird sich ändern müssen. Ihre Zuschnitte sind ungeeignet für die Energiewende. Auch dazu ist Kooperation nötig.

**NACHNUTZUNG LEDERFABRIK HAMMANN**

Das Gebäude hat Tradition: In der Lederfabrik Hammann an der Hansastrasse wurde fast 130 Jahre lang hochwertiges Leder hergestellt. Seit 2008 ist Schluss, doch das Gebäude erlebt gerade seinen zweiten Frühling: In der denkmalgeschützten Immobilie entsteht ein Senioren-Park. In der Stadt am Fluss werden damit 36 seniorengerechte Wohnungen, 80 Pflegeappartements und 24 Plätze für die Tages- und Kurzzeitpflege geschaffen. Hinzu kommt eine Kindertagesstätte mit rund 100 Plätzen. Die Investitionssumme beläuft sich auf 18 Millionen Euro. Insgesamt sollen auf dem Gelände rund 100 Arbeitsplätze entstehen. Die Eröffnung ist Mitte des kommenden Jahres geplant.

Daniel Salomon, Geschäftsführer beim Schermecker Projektentwickler und Investor Kreativ Bauen und Wohnen GmbH, hatte von Beginn an das Poten-



Daniel Salomon (li.) und Martin Niggehoff vor der ehemaligen Lederfabrik Hammann.

Verfügbare Büroflächen



**HAUS DER WIRTSCHAFT**

**ANSCHRIFT:**  
Wiesenstraße 35,  
45473 Mülheim an der Ruhr  
**BAUJAHR:**  
um 1910, Umbau und Modernisierung 2005  
**GESAMTFLÄCHE BÜRO:**  
5.089 m²  
**BÜROFLÄCHEN:**  
kleinste Einheit: 15,00 m²; größte Einheit: nach Bedarf, parzellierbar  
**AUSSTATTUNG (AUSZUG):**  
moderne Sitzungsräume buchbar (stunden- oder tageweise)  
Parkplätze in ausreichender Anzahl (können angemietet werden)  
**MIETPREIS:**  
ab 5,92 Euro bis 7,80 Euro/m²  
**ANSPRECHPARTNER:**  
Tim Schiebold (Mülheim & Business GmbH), 0208 484843



**BÜROFLÄCHE IN  
DIREKTER CITYLAGE**

**ANSCHRIFT:**  
Leineweberstraße 12-20,  
45468 Mülheim an der Ruhr  
**GESAMTFLÄCHE BÜRO:**  
1. OG 315 m²; 2. OG: 547 m²;  
zusätzlich EG (bislange Schalterhalle): 782 m² und UG 548 m²  
**AUSSTATTUNG (AUSZUG):**  
20 TG-Stellplätze  
Fenster mit Isolierverglasung  
**MIETPREIS:**  
Büroflächen: je nach Ausstattung ab 8,00 Euro/m² zzgl. MwSt.;  
Schalterhalle/Ladenlokal: nach Absprache  
**ANSPRECHPARTNER:**  
Herr Büchte, CUBION Immobilien  
AG, Tel.: 0208 9706719,  
E-Mail: buechte@cubion.de

zial der ehemaligen Lederfabrik erkannt. Im engen Austausch mit der örtlichen Denkmalbehörde wurde ein Weg gefunden, um den Charme dieses alten Gebäudes zu erhalten: „Viele der typischen baulichen Gegebenheiten wie die alte Gerbgruben oder das historische Heizhaus bleiben erhalten“, betont der Geschäftsführer.

Betreiber ist die carpe diem Gesellschaft aus Wermelskirchen, die sich auf Seniorenwohnheime spezialisiert hat. Dass das Konzept aufgehen wird, davon ist auch Martin Niggehoff, Geschäftsführer bei carpe diem, überzeugt. Ihm ist es schon in Wermelskirchen gelungen, eine Schuhfabrik in einen gut nachgefragten Senioren-Park umzuwandeln: „Die Mülheimer haben einen direkten Bezug zu der Lederfabrik Hammann“, sagt Martin Niggehoff. „Die Vermarktung läuft schon zu dieser frühen Phase sehr gut.“

## EXPO REAL

Vom 8. bis zum 10. Oktober 2012 treffen sich in den Hallen der Neuen Messe München bei der 15. Internationalen Fachmesse für Gewerbeimmobilien und Investitionen Entscheider aus allen Marktsegmenten. Die Mülheimer Immobilienpartner und die Mülheim & Business GmbH Wirtschaftsförderung sind auch in diesem Jahr auf dem Stand der Metropole Ruhr in der Halle B1 (Fläche 330) präsent. Zu den Mülheimer Partnern zählen GEOhaus, Kondor Wessels, die Rheinische Grundbesitz AG und die SMW GmbH. Die Metropole Ruhr tritt in diesem Jahr wieder unter dem Thema „Lebensqualität“ auf. 2012 werden auf der Messe rund 40.000 Teilnehmer aus der ganzen Welt erwartet, im vergangenen Jahr kamen rund 37.000 Teilnehmer.



## DREI FRAGEN AN : FRANK OESTERWIND,

Vorstandsvorsitzender der enerson AG

### Sie sind mit der enerson AG von Duisburg nach Mülheim gezogen. Warum haben Sie sich für Mülheim entschieden?

An unserem alten Standort in Duisburg konnten wir unsere Raumanforderungen nicht mehr abdecken. Eine neue Immobilie sollte sowohl funktionale als auch repräsentative Flächen für unsere Geschäftsbereiche als auch für unsere enerson-Konzernzentrale bieten. Wir wollten in der unmittelbaren Umgebung des alten Standorts an der Nahtstelle zwischen Rhein und Ruhr liegen, in der Nähe zu unseren Kunden und Mitarbeitern im Ruhrgebiet und im Rheinland. Eine gute verkehrstechnische Anbindung – Autobahn, Flughafen, öffentlicher Nahverkehr – war obligatorisch.

Das Objekt der Varia Bau AG liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zum idyllischen Ruhrtal und dem Dorf Saarn sowie zu einer attraktiven und hochwertigen Wohnlage im Süden des Ruhrgebiets.

### Was sprach für die von Ihnen ausgesuchte Immobilie an der Luxemburger Allee und was ist im Vorfeld investiert worden?

Die angebotene Immobilie entsprach im Grundsatz unseren Raumanforderungen. Die Bausubstanz des Gebäudes ist hochwertig. Dennoch waren umfassende Anpassungen bezüglich der Raumaufteilung und Infrastrukturen sowie Renovierung erforderlich. Die Vermieterin ist unseren Ausstattungsanforderungen entgegen gekommen. Damit hat sich das Angebot der Varia Bau AG für uns unternehmerisch und betriebswirtschaftlich positiv dargestellt. Auch wir waren dann bereit in das Objekt ergänzend in eine höhere Ausstattung, z. B. Technikausstattung, Oberböden und Sicherheit, zu investieren.

### Ein halbes Jahr ist seit Ihrem Umzug vergangen. Was schätzen Sie besonders am Standort Mülheim?

Für enerson haben wir die gesuchte „Heimat“ gefunden! Wir haben uns quasi mit dem ersten Arbeitstag in Mülheim wie „zu Hause“ gefühlt und wurden sehr gut aufgenommen. In unserem Auswahlprozess für einen neuen Standort wurden wir zwar nicht „abgeworfen“. Aber kaum angekommen, hat uns insbesondere die Mülheimer Wirtschaftsförderung professionell unterstützt und mit Bestandsunternehmen vernetzt.

## in Mülheim an der Ruhr



### BÜRO- UND GESCHÄFTSHAUS

**ANSCHRIFT:**  
Obere Saarlandstraße 2,  
45470 Mülheim an der Ruhr

**BAUJAHR:**  
drei Bauabschnitte: 1960, 1970  
und 1980

**GESAMTFLÄCHE BÜRO:**  
EG ca. 1.733 m<sup>2</sup>; 1. OG ca. 1.733 m<sup>2</sup>;  
2. OG ca. 1.715 m<sup>2</sup>; UG ca. 1.365 m<sup>2</sup>

**AUSSTATTUNG (AUSZUG):**  
36 TG-Stellplätze  
Teilweise mit Glasfaserverkabelung

**MIETPREIS:**  
8,00 Euro/m<sup>2</sup>

**ANSPRECHPARTNER:**  
Herr Schaaf, Cells Bauwelt GmbH,  
Tel.: 089 286430

### BÜRO- UND GESCHÄFTSHAUS

**ANSCHRIFT:**  
Zeppelinstraße 301/301a,  
45470 Mülheim an der Ruhr

**BAUJAHR:**  
zwei Bauabschnitte: 1973 und 1996  
**GESAMTFLÄCHE BÜRO:**  
8.146 m<sup>2</sup>

**AUSSTATTUNG (AUSZUG):**  
250-300 Parkplätze

Glasfaser entlang der Zeppelin-  
straße

**MIETPREIS:**

4,95 m<sup>2</sup>(netto/kalt)

**ANSPRECHPARTNER:**  
GS Immobilienverwaltungs-  
gesellschaft, Geschäftsführer  
Robin Grieb, Tel.: 02173 3344110

Bei den hier aufgeführten vier Objekten handelt es sich um Referenzprojekte. Weitere Mülheimer Büroobjekte sind in der Datenbank der Mülheim & Business GmbH auf der Website [www.muelheim-business.de](http://www.muelheim-business.de) im Immobiliencenter zu finden.