

# Aus dem Dornröschenschlaf befreit

## Erfolgreiche Büroflächen-Vermarktung auf der Hellersbergstraße im Hammfeld.

**M**it ca. 1.000.000 qm Bürofläche ist der Neusser Immobiliensektor in Relation zur Bevölkerungszahl überproportional ausgestattet. Besonders im Neusser Hammfeld stehen Eigentümer, Verwalter, Makler und nicht zuletzt der Immobilienservice der Neusser Wirtschaftsförderung vor der Herausforderung, mit neuen Konzepten und ausgeprägtem Servicebewusstsein Interessenten für diesen attraktiven Standort zu begeistern.

Das Bürohaus auf der Hellersbergstraße 14 zeigt exemplarisch, dass mit neuen Strategien und alten Werten erfolgreich vermietet werden kann. Bettina Dittrich ist mit ihrer Firma, Dittrich Real Estate Advisory, auf die Vermarktung von (auch schwierigen) Gewerbe-Immobilien spezialisiert und arbeitet im direkten Auftrag des jeweiligen Eigentümers. „Wichtig ist es, zuzuhören, und die potenziellen Mieter individuell zu betreuen“, so die Immobilienökonomin.

### Kooperativ und flexibel

Als sie im letzten Jahr mit der Vermietung der insgesamt 10 Etagen begann, war nur eine Etage vergeben. Bereits zu Beginn ihres Auftrages setzte sich Frau Dittrich mit dem Immobilienservice der Neusser Wirtschaftsförderung in Verbindung. Gemeinsam wurden im Gebäude mögliche Vermietungskonzepte besprochen. Aus diesem fruchtbaren Treffen resultierte unter anderem das Konzept, in der dritten Etage der Immobilie Einzelbüros anzubieten. Das setzt natürlich auch eine Kooperationsbereitschaft des Eigentümers voraus. Diese ist in der Hellersbergstraße 14 glücklicherweise gegeben.

Es ist der besondere Service, der kompetente, vertrauensvolle Umgang mit Bettina Dittrich, der zum Beispiel Steuerberaterin Nadine Abraham, Geschäftsführerin der Köber Rheinland Steuerberatungsgesellschaft mbH, maßgeblich motiviert hat, 250 qm Bürofläche in der Hellersbergstraße 14 anzumieten. Aufmerksam geworden durch den Makler Jones Lang LaSalle, war Bettina Dittrich direkt bei der ersten Besichtigung in der Hellersbergstraße als Ansprechpartnerin vor Ort. Sie machte auf die Vorteile des Objektes aufmerksam, das angefangen bei der geschickten Aufteilung in Doppel- und Einzelbüros inkl. einsatzbereiter Sozialräume und Glasfaserkabelanschluss bis hin zur Tiefgarage und diversen Außenstellplätzen keine Wünsche offen

lässt. „Frau Dittrich zeigte sich unkompliziert und offen und ist ganz auf unsere Bedürfnisse eingegangen. So hatten wir von Anfang an großes Vertrauen in dieses Projekt.“ Die Option auf Erweiterung der heute 250 qm Fläche auf derselben insgesamt 540 qm großen Etage,



*Erinnert an Gebäude in Dubai, die optisch und technisch ausgereifte Immobilie auf der Hellersbergstraße*

die faire Miete, das starke Engagement und die hohe Flexibilität, die sich direkt bei der ersten Anfrage zeigte, waren die ausschlaggebenden Aspekte für die Entscheidung, ein zunächst auf 10 Jahre festgelegtes Mietverhältnis einzugehen. Günstigere Mietpreise (5,90 €/m<sup>2</sup> kalt) als

# Blickpunkt Wirtschaftsförderung

in Düsseldorf und die hervorragende Infrastruktur (Autobahn, ÖPNV) bestärkten die gebürtige Neusserin in der Wahl des Standorts.

Bereits vor dem Start der Steuerkanzlei stellte Frau Dittrich unter Beweis, dass den schönen Worten auch zugesagte Taten folgen. So konnte Nadine Abraham schon vor dem offiziellen Mietbeginn die neuen Räumlichkeiten gestalten. Die Renovierungsarbeiten sind abgeschlossen und der neue Bodenbelag liegt, sodass am 1. Juli 2013 begonnen werden kann. Auch ungewöhnlichen Anforderungen gegenüber zeigen sich Verwalterin und Eigentümer aufgeschlossen und gewachsen. Nadine Abraham: „Unser zweiter Geschäftsführer, Johann Köber, fährt ein Elektroauto. Die Idee, eine Ladestation in der Tiefgarage aufzustellen, stieß sofort auf Zustimmung.“

Ein solches Engagement macht es auch dem Immobilienservice der Neusser Wirtschaftsförderung leicht, bei der Akquise neuer Interessenten tatkräftig mitzuwirken. So konnte in diesem Jahr mit Swisslife Select ein weiterer Mieter für das Objekt gewonnen werden:

**Roland Franz,**  
**Swisslife Select**

„Mit unserem Unternehmen Swisslife Select (Hauptsitz: Hannover) sind wir auf Finanzdienstleistungen spezialisiert. Um zu expandieren, Kunden im Rheinland zu gewinnen und zu betreuen, haben wir mehrere Standorte in Neuss zusammengezogen. Wir haben uns diverse Immobilien angeschaut, u. a. in Düsseldorf, wo die Preise aber deutlich höher liegen als in Neuss. Nach einigen wenig überzeugenden Erfahrungen mit diversen Maklern wurden wir schließlich von Herrn Schmitz von der Wirtschaftsförderung der Stadt Neuss betreut. Er hat nicht nur mich und unser Team umfassend beraten und vor Ort begleitet; er hat uns auch viel über den Standort Neuss, die Wirtschaft und die Umgebung erzählt. Sein Engagement hat wesentlich zur Entscheidung beigetragen, uns in Neuss im Hammfeld anzusiedeln. In der Hellersbergstraße 14 fühlt sich unser zurzeit 10-köpfiges Team sehr wohl. Die Infrastruktur rund um Neuss ist perfekt. Und das Gebäude selbst? Es ist schon rein äußerlich beeindruckend. Zudem bietet es günstige Mietkonditionen, eine für unsere Bedürfnisse bestens passende Flächenaufteilung und Optionen zur Erweiterung der heute angemieteten 250 qm.“



Genießt schon jetzt die beeindruckende Aussicht von der 8. Etage, Nadine Abraham

Auch das Konzept der Einzelbürovermietung geht in der Hellersbergstraße 14 auf. Die Nachfrage nach kleineren Einheiten wächst. Fast alle Einzelbüros hat Bettina Dittrich schon vermietet: „Hier haben wir alle Kundengruppen, von Startups bis zu größeren Unternehmen, die in Neuss ihre erste Niederlassung eröffnen. Besonders zu erwähnen ist die Expansion einer unserer Mieter, die NAS conception GmbH, die im März letzten Jahres mit zwei Büros begann und jetzt drei weitere Büros hinzumietet.“

Mit der gelungenen Wiederbelebung des Gebäudes konnte auch der Verband der Vereine der Creditreform wieder als Mieter im Objekt gewonnen werden. Der VVC hat sich mittlerweile für einen langfristigen Verbleib am Standort Hammfeld ausgesprochen. Mit der Firma Borregaard, Deutschland GmbH, die noch in diesem Jahr ihr Verkaufsbüro von Düsseldorf nach Neuss verlegen wird, steht der nächste Mieter bereits in den Startlöchern. Aktuell sind nur noch 4 Etagen und einige wenige Einzelbüros frei. Es herrscht geschäftiges Leben im Haus.

**Kontakt: Bettina Dittrich MRICS**  
**Real Estate Advisory**  
**Tel.: 02151/8207923**  
**dittrich@dittrich-real-estate.de**  
**www.dittrich-real-estate.de**



Ansprechende Räume, beste Ausstattung