



Der **IMMOBILIEN** *Brief*

Ruhr

Fakten – Meinungen – Tendenzen

Nr.: 56

03. KW/17.01.2014

Kostenlos per E-Mail

ISSN 1860-6369

Inhaltsverzeichnis

Editorial	1
Interview mit Dipl. Ing. Thomas Haucke, Regionsleiter NCC Deutschland	2
Logistik - Potenziale und Standorte	4
Wirtschaftsfaktor Mobilität	8
RAG : Was bleibt ist die Zukunft	9
mfi-Preis : Kunst am Bau	10
Architektur aus dem Ruhrgebiet für die Welt	10
Impressum	12

Sehr geehrte Damen und Herren!

Alles gut oder was? **Ernst & Young** vermelden aus ihrer jüngsten Umfrage, dass der deutsche Markt weiter überwiegend „attraktiv“ bewertet werde, auch wenn die hohen Preise Investoren „zu denken geben“. Wenn Core zu teuer wird, weicht man eben aus auf B-Lagen mit Entwicklungspotential. Die Risikobereitschaft sei von 54% im Vorjahr auf 81% gestiegen. Folglich könnte das Transaktionsvolumen für Gewerbe- und Wohnimmobilien 2014 auf 47 Mrd. Euro ansteigen. 2013 waren es 44 Mrd. und damit 23% mehr als im Vorjahr. (**BNP Paribas Real Estate** und **Colliers International** errechneten 30,8 bzw. 30,7 Mrd. Euro Investitionsvolumen, ein Plus von 21%). Der Wachstumstrend zieht sich durch in allen Marktberichten, ob Büros, Wohnungen oder Logistik. Auf die Büromärkte in der Region wird der Immobilienbrief Ruhr in der nächsten Ausgabe eingehen, wenn alle Zahlen vorliegen. Dass der Trend kein deutscher Sonderweg zu sein scheint, belegen die Ergebnisse von **Jones Lang LaSalle** für die Niederlande, wo der Markt über mehrere Jahre stagnierte oder sich sogar rückläufig entwickelte, jetzt aber an Fahrt gewonnen hat. 2013 stieg das Anlagevolumen erstmals wieder. In Gewerbeimmobilien seien 4,9 Mrd. Euro direkt investiert worden, ein Plus von mehr als 17% gegenüber 2012. Für Deutschland rechnet JLL 2014 mit einem BIP-Wachstum von 1,7% nach 0,7% im abgelaufenen Jahr, die absolute Wirtschaftsleistung liege seit drei Jahren wieder über dem Vor-Krisenniveau. Allerdings sei die Stabilisierung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung in erster Linie mit billigem Geld – „teuer erkaufte“ worden, so heißt es in einer Stellungnahme, denn vor allem institutionelle Anleger wie Pensionskassen und Versicherungen hätten zunehmend Schwierigkeiten, ihre Renditeziele zu erreichen. Ebenso unter Druck geraten Stiftungen, deren Kapital keine Zinsen mehr abwirft, aus denen die Stiftungsziele finanziert werden könnten, auch wenn sie **RAG** heißen und dafür gebildet worden sind, die sog. Ewigkeitslasten des Bergbaus zu tragen. Von dem billigen Fremdkapital profitierten hingegen Unternehmen mit hohem Fremdkapitalanteil wie die meisten großen Wohnungsgesellschaften. So verwundert es nicht, dass die **Gagfah**, noch vor Jahren ein Sorgenkind, in die Gewinnzone zurückgekehrt sei und Dividenden ausschütete. Noch aber betrage die Leerstandsquote knapp 4,5% und solle weiter gedrückt werden, um den Cashflow zu verbessern. Vom billigen Geld profitieren aber auch Projektentwickler wie der Wohnungsspezialist **NCC** (vgl. Interview mit **Thomas Haucke** in dieser Ausgabe), dessen Wohnraumangebot reißen den Absatz findet.

Noch profitiert die Immobilienwirtschaft von der Politik des billigen Geldes und noch sieht es so aus, als ob die 25. Immobilienmesse **MIPIM**, die vom 11. – 14. März die Branche in Cannes versammelt, mit neuen Rekorden aufwarten könnte – könnte, falls bis dahin nicht z.B. in den bisherigen Champions unter den Wachstumsländern Russland, Brasilien und Türkei politische Unwägbarkeiten auch auf die Wirtschaftsdaten durchschlagen. So hat z.B. die Türkei bereits mit einer rapiden Abwertung der Währung zu kämpfen, die Wachstumsraten der Wirtschaft gehen zurück und Korruptionsskandale belasten die Bau- und Immobilienwirtschaft. In dem Tempo wie in den vergangenen Jahren wird die Entwicklung zumindest hier allem Anschein nach nicht weiter gehen, wie kritische Töne anlässlich der jüngsten Tagung des Global Real Estate Institut **GRI Turkey** in Istanbul vermuten lassen. So könnte die zentrale Konferenz der MIPIM, die den Blick in die Zukunft wagen will, möglicherweise weniger Optimismus verbreiten, als viele es sich wünschen. Eines allerdings steht fest: der Markt für Logistikimmobilien wird unaufhaltsam wachsen (vgl. Bericht), auch im Ruhrgebiet. Logistik hat der Messeveranstalter **Reed Midem** denn auch wieder auf die Agenda gesetzt. Neu dagegen sollen Gesundheitsimmobilien thematisiert werden und damit ein Segment, dessen Bedeutung das Memorandum des **Instituts Arbeit und Technik IAT**, Gelsenkirchen, unmissverständlich hervorhebt. Das Erfolgsmodell des Sozialstaates drohe zu kippen, denn es fehle „ein zukunftsfähiges Gesamtkonzept für gesellschaftlich notwendige Dienstleistungen, so **Josef Hilbert**, Direktor des IAT und Leiter des Forschungsschwerpunkts Gesundheitswirtschaft und Lebensqualität.

Ihr direkter Weg zu uns!



Dr. Gudrun Escher, Chefredakteurin

Gudrun Escher





Personalien

Andrej Pomtow ist in den Vorstand der **Fokus Development AG**, Duisburg, berufen worden. Zuvor war er bei der **Multi Development Germany GmbH** als Geschäftsführer tätig. Bei Fokus verantwortet Pomtow die Bereiche Akquisition und Projektentwicklung.

Neuer Präsident des **Bundes Deutscher Architekten BDA** ist der Architekt **Heiner Farwick**. Nach dem Studium an der **TU Dortmund** gründete er das Büro **farwick + grote Architekten** in Ahaus und Dortmund. Er lehrte an der **Hochschule Bochum** und an der **Universität Dortmund**.

Bochum

Die **GLS Bank** hat alle Geschäftsanteile an der Immobilienbewertungsgesellschaft **ImmoWert GmbH** von **Rödl & Partner** übernommen und wird sie als Tochtergesellschaft der GLS Bank weiterführen.

Damit wird das Angebot im Bereich Immobilien deutlich erweitert. Alle Mitarbeiter werden übernommen. Die GLS Bank plant eine Nachhaltigkeitsbewertung einzuführen und ergänzende Dienstleistungen rund um die Immobilie anzubieten.



NCC Projekt Mülheim Dümpten - zahlreiche verkaufte Häuser, Quelle: NCC

Interview mit Dipl. Ing. Thomas Haucke, NCC Deutschland GmbH

Als Regionsleiter Rhein-Ruhr mit Sitz in Düsseldorf ist **Thomas Haucke** verantwortlich für das Bauträgergeschäft von **NCC Deutschland** in diesem Bereich.

Frage: Im Mülheimer Stadtteil Dümpten realisiert NCC derzeit 44 Einfamilienhäuser. Ist das eines Ihrer größeren Projekte in der Region Rhein/Ruhr?



Foto: Escher

Thomas Haucke: Es ist eines der größten. Wir haben 2013 allerdings auch eine Mehrfamilienhaus-Anlage mit insgesamt 98 Wohnungen in Düsseldorf fertig gestellt und nehmen in Kürze zwei ähnlich große Projekte bzw. größere in Angriff.

Frage: Erstellen Sie ausschließlich Einfamilienhäuser oder auch Geschosswohnungen?

T.H.: Sowohl als auch. Unser Fokus liegt auf der Errichtung von Siedlungsbauprojekten (Doppelhaushälften, Reihenhäuser, arrondierend auch freistehende EFH) und Geschosswohnungsbau (als ETW oder Mietwohnungen; letztere jedoch nicht für den Bestand, sondern als Paketverkäufe an Investoren).

Frage: Welche Voraussetzungen müssen Standorte erfüllen, damit Sie für NCC interessant sind?

T.H.: Innerhalb der Region Rhein-Ruhr sind wir im Ruhrgebiet, in Düsseldorf und Umgebung sowie in den Großstädten des Bergischen Landes (Wuppertal, Remscheid, Solingen) aktiv. Grundsätzlich kommen dabei alle Wohnbaulagen in Frage. Wichtig sind vor allem Infrastruktureinrichtungen wie Einkaufsmöglichkeiten und eine gute Verkehrsanbindung. Es müssen nicht nur Top-Lagen sein; wir sind auch an einfachen Lagen mit niedrigen Verkaufspreisen interessiert, wenn das Potential gut ist. Etwa 10-12 WE müssen jedoch mindestens realisierbar sein, sonst ist der Standort zu klein für uns. Nach oben hin gibt es keine Grenze, das ist nur eine Frage der Abschnittsbildung.



Bochum

COMFORT vermittelte an **Vodafone** einen neuen Flagship-Store auf 230 qm im **SinnLeffers-Kaufhaus**. Vermieter ist die **CENTRUM-Gruppe**. Nach der umfangreichen Modernisierung des Gebäudes zum Jahreswechsel wird Vodafone voraussichtlich im Frühjahr 2014 den neuen Standort mit eröffnen.

Die **Deutsche Annington Immobilien** beabsichtigt nach Medieninformationen den Kauf von **Vitus Immobilien**. Als möglichen Marktwert von Vitus mit rd. 30.000 Wohnungen werden 1,3 Mrd. Euro genannt. **Round Hill** hatte Vitus 2007 mit einem Investoren-Konsortium für rd. 1,6 Mrd. Euro erworben, der Verkäufer **Blackstone** behielt einen Minderheitenanteil.

Auch Standorte, wo Abbruch getätigt werden muss, eine Erschließung oder eine Sanierung notwendig sind oder wo erst Planungsrecht zu schaffen ist, sind interessant.

Frage: Plant NCC für jeden Standort individuell oder gibt es Standardkonzepte, die überall passen?

T.H.: Wir planen die Häuser meist selbst, beim Geschosswohnungsbau auch unter Hinzuziehung externer Architekten. Grundlage der von uns geplanten Baumaßnahmen ist der „Plattformgedanke“. Jedes Vorhaben wird auf dieser Basis geplant, kalkuliert und gebaut. So entstehen kostenminimierte und abfallarme, aber jeweils individuelle Lösungen. Jedes Haus entsteht also auf der gleichen Basis, ist aber individuell geplant.

Frage: NCC Deutschland hat seinen Hauptsitz im brandenburgischen Fürstenwalde. Ist NCC mehr in den Regionen und weniger in den Metropolen aktiv und was macht die „Metropole Ruhr“ zum vielversprechenden Markt?

T.H.: Wir sind in Deutschland an den Standorten Berlin, Hamburg, Rhein-Main, Rhein-Neckar, Düsseldorf, Köln, Leipzig/ Dresden und Ostseeküste präsent. Mit Ausnahme der Ostseeküste, wo vorwiegend Ferienimmobilien an der Küste und auf den Inseln gebaut werden, sind wir eher in den Ballungsräumen tätig.

Die Metropole Ruhr als einer unserer wichtigsten Märkte ist natürlich vor allem durch ihre hohe Bevölkerungszahl und die niedrige Eigentumsquote interessant. Z. Zt. realisieren wir allein hier 8 Projekte, 3-4 weitere sind in der Vorbereitung, insgesamt 6 sind bereits abgeschlossen. Wir sind hier mit diesen Bauvorhaben sehr erfolgreich und teilen die z. T. negativen Prognosen für die zukünftige Entwicklung nicht immer.

Frage: Wie schätzen Sie die Preisentwicklung für Wohneigentum in deutschen Regionen ein?

T.H.: Die langsame Erholung nach einer langen Phase mit einem relativen Preisstillstand von 1996-2011 geht weiter. Durch die Unterversorgung mit Neubauwohnungen in diesem Zeitraum ist eine große Nachfrage entstanden. In absoluten Toplagen deutscher Metropolen wird es zu kräftigen Preissteigerungen kommen. In den Segmenten von mittleren Wohnlagen wird die moderate Preissteigerung der letzten beiden Jahre fortgeführt werden.

Zauberberg*



Wir entwickeln Potenziale.

aurelis Real Estate GmbH & Co. KG
Region West
Mercatorstraße 23 (Hbf. Südseite)
47051 Duisburg
Tel. +49 203 709028-0
Fax +49 203 709028-19
info@aurelis-real-estate.de
www.aurelis-real-estate.de

* Jede Industriebrache und ungenutzte Fläche ist für uns ein Zauberberg. Mit Kreativität und Erfahrung entwickeln wir das Potenzial dieser Areale und machen aus Brachen Lebensräume.





Dortmund

Der Projektsteuerer **Drees & Sommer** eröffnete den dritten Standort in NRW im Harenberg City Center. Eigentümer ist **JP Morgan**. Die Niederlassungsleiterin **Nadin Bozorgzadeh** und das fünfköpfige Team betreuen derzeit zwölf Projekte in Dortmund, Bochum und Lemgo.

CUBION vermittelte einen langfristigen Mietvertrag über rund 850 qm Bürofläche am Heiliger Weg 74-80 an einen Bedarfsträger der öffentlichen Hand. Das Objekt gehört zu einem Immobilienfonds für institutionelle Investoren.

Grand City Properties hat den Kauf eines Immobilienportfolios mit etwa 4.000 Wohn- u. Gewerbeeinheiten für rd. 200 Mio. Euro abgeschlossen. Die renovierungsbedürftigen Objekte befinden sich hauptsächlich in Berlin und NRW. Derzeit verhandelt Grand City über weitere Käufe wiederum in der Größenordnung von 200 Mio. Euro.

Düsseldorf

Das größte **Telekom**-Service-Center Deutschlands ist mit Fertigstellung an einen internationalen Investor verkauft worden. **CODIC** und **CATEL-LA** haben die Projektentwicklung realisiert. Die **Telekom** wird Hauptmieter des 5-geschossigen Gebäudes mit ca. 17.800 qm Nutzfläche sowie ca. 493 Stellplätzen.

Es wird weiter den Trend in die Städte und zu kleineren Wohnungen geben, vor allem, wenn die Zinsen signifikant steigen sollten. Dies wird auch für das jeweilige direkte Umland Preisanstiege nach sich ziehen.

Frage: Vor kurzem hat NCC Deutschland den schwedischen Unternehmerpreis in der Kategorie „Großunternehmen“ verliehen bekommen. Wofür wird dieser Preis verliehen und welche Bedeutung hat dieser in Deutschland wohl eher unbekanntes Preis für Ihr Unternehmen?

T.H.: Der schwedische Unternehmenspreis wird jährlich für besondere, innovative Leistungen verliehen. Dieser Preis hat für den Heimatmarkt in Schweden eine große Bedeutung. In den vergangenen Jahren haben in dieser Kategorie Großunternehmen wie **Ikea**, **Sandvik** und **H&M** den Preis erhalten. Es ist ein Qualitätssiegel, in diesen Kreis von Unternehmen aufgenommen zu werden. NCC hat diesen Preis mit der Begründung bekommen, dass es außergewöhnlich ist, dass eine deutsche Tochtergesellschaft eines schwedischen Konzerns zum aktivsten Projektentwickler im Wohnungsbau in Deutschland geworden ist.

Diese Auszeichnung freut uns sehr und motiviert uns für die Zukunft.

Frage: Anlässlich der Preisverleihung hat sich Nils Olov Boback, Geschäftsführer der NCC Deutschland, dafür ausgesprochen, den Dialog zwischen Deutschland und Schweden zu intensivieren. Anregungen aus Schweden wurden und werden hier gerne aufgenommen. Aber welche Ideen aus Deutschland könnten für Schweden interessant sein?

T.H.: Sehr interessant für die schwedische Regierung sind die in Deutschland fortschrittlichen Plan- und Baurechtverfahren. Der schwedische Wohnungsbauminister **Stefan Attefall** besuchte NCC in Deutschland in diesem Jahr zu dem Thema.

In Deutschland hat sich zudem das konsequente Festhalten an unseren strukturierten Prozessen und dem Plattformgedanken bewährt. Dieses sehr erfolgreiche Modell wird in Schweden mit Interesse beobachtet und könnte auch als Vorbild in den skandinavischen Ländern dienen.

Logistik – Potenziale und Standorte

Die Studie über Logistikkimmobilien des **Fraunhofer Instituts** erhärtet die Bedeutung des Sektors für das westliche und östliche Ruhrgebiet. Als eine der wichtigsten Logistik-Regionen Deutschlands dürfte die Metropole Ruhr von den guten Aussichten für 2014 profitieren.

Mit einem Investment von rund 2,2 Mrd. Euro im abgelaufenen Jahr 2013 hat sich nach Angaben von CBRE das kontinuierliche Marktwachstum seit 2009 mit einer Steigerung von 300 Mio. Euro gegenüber 2012 fortgesetzt. Damit habe sich der Sektor mit einem Anteil von 7,1% am Gesamtinvestitionsvolumen als drittstärkste gewerbliche Immobilienanlageklasse etabliert, so **Kai F. Oulds**, Head of Logistics Investment bei **CBRE Deutschland**. Besonders beliebt mit einem Anteil von über zwei Dritteln waren Distributionshallen, vorzugsweise in moderner Ausführung und mit hoher Drittverwendungsfähigkeit innerhalb oder in Umgebung der klassischen, deutschen Logistikhubs. Auch stieg der Anteil ausländischer Investments auf 49%, z.T. über Kooperationen mit am deutschen Markt eingeführten Immobiliengesellschaften und Projektentwicklern. Für Objekte in hoch-frequentierten Lagen mit moderner Ausstattungsqualität und sehr guter Mieterbonität würden gegenwärtig Ankaufsfaktoren bis zum 15-fachen registriert. Angesichts des steigenden Drucks auf das verfügbare Angebot sank die Nettoanfangsrendite auf 6,25%. Angesichts der gesamtwirtschaftlichen Prognosen für 2014 „erscheint daher am Markt für Lager- und Logistikkimmobilien eine Investitionsdynamik auf Vorjahresniveau nicht unrealistisch.“

Den aktuellen Stellenwert von Logistikkimmobilien erhärtet eine Umfrage der **Georg Consulting** bei Projektentwicklern in Deutschland. Demnach weniger Unternehmen in der Zukunft auf die klassischen Sektoren Büro und Handel als 2013 und sogar bei Wohnungen wird



Düsseldorf

Deka Immobilien hat für rund 100 Mio. Euro zwei voll vermietete Bürogebäude mit rund 21.400 qm Mietfläche und 263 Tiefgaragenstellplätzen aus dem Gesamtensemble „Hafenspitze Düsseldorf“ erworben. Sie gehen in das Liegenschaftsvermögen des Offenen Immobilien-Publikumsfonds **Deka-ImmobilienGlobal** über. Verkäufer ist die **Projektgesellschaft Hafenspitze mbH & Co. KG**.

LEG Immobilien hat Ende 2013 ein weiteres Portfolio mit 537 Wohneinheiten in NRW gekauft. Bei einer jährlichen Kaltmiete von 2,2 Mio. Euro lag der Kaufpreis inklusive Nebenkosten bei 26,1 Mio. Euro, so dass sich eine FFO-Rendite von gut 8% ergibt. Der Leerstand des Portfolios wird mit 0,4% angegeben. Der Erwerb eines weiteren Portfolios mit 2.000 Einheiten ist in Vorbereitung.

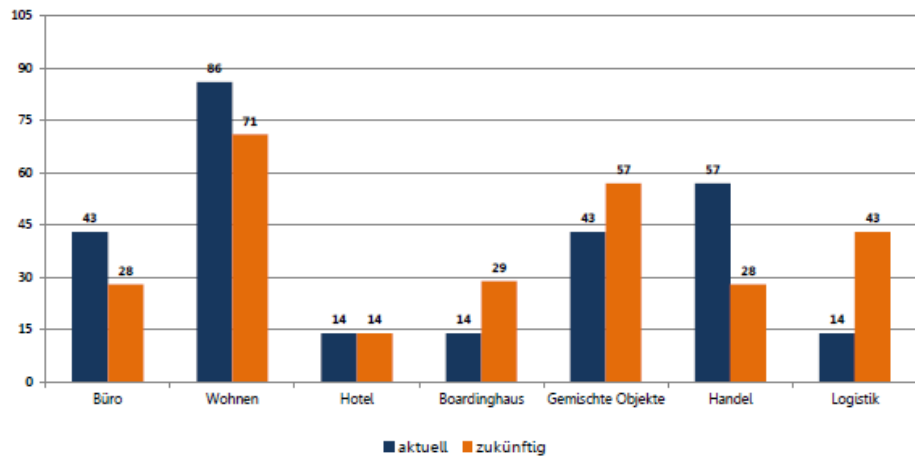
Die israelischen Investoren **Ashrom Properties** und **Harel Insurance Investments and Financial Services** haben den "Büropark an der Düssel" von **OCM German Real Estate Holding** zu 90% für 62 Mio. Euro übernommen. Die vermietbare Fläche beträgt 27.310 qm, Hauptmieter ist eine Tochterfirma des Bankhauses **HSBC**.

mit sinkender Nachfrage gerechnet, wenn auch auf hohem Niveau. Anders bei Logistikimmobilien, für die 42% mit künftig verstärkter Nachfrage rechnen gegenüber nur 14%, die die aktuelle Nachfrage höher einschätzen.

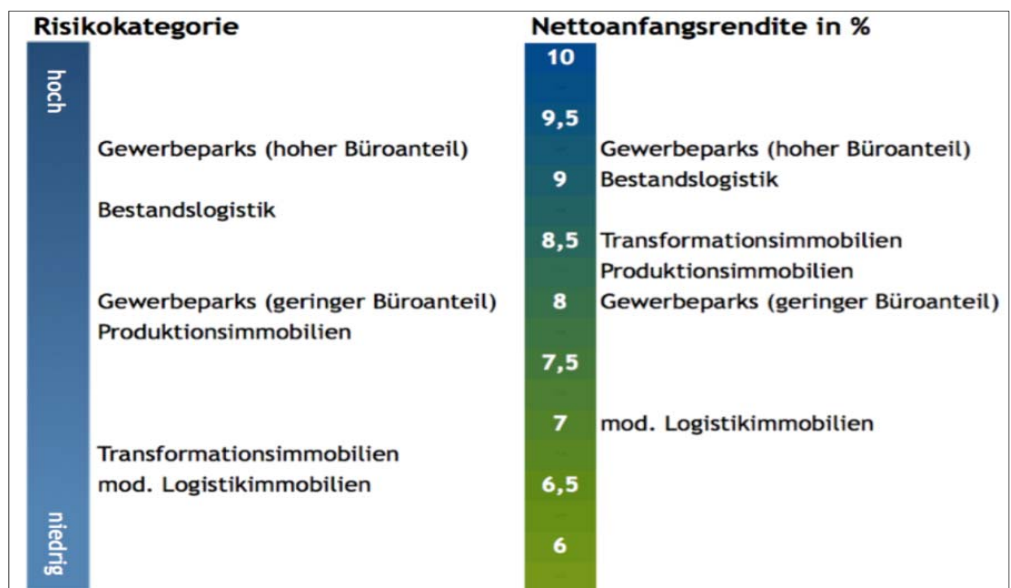
BEFRAGUNGSERGEBNISSE IMMOBILIENMARKT



Welche Immobilien- bzw. Gebäudetypen werden aktuell und welche zukünftig stärker nachgefragt? (Mehrfachnennungen, Angaben in %)



Eine gemeinsam mit **BulwienGesa** erstellte aktuelle Studie der **BEOS AG** beziffert die durchschnittliche Nettoanfangsrendite mit 7%. Aber für Gewerbeparks mit einem hohen Büroanteil seien wegen des höheren Risikos auch Nettoanfangsrenditen von gut 9% realisierbar. Für die Objektkategorie der sog. „Transformationsimmobilien“ hingegen – die bei CBRE keine besondere Erwähnung finden – stellen die Analysten zwar ein ähnlich niedriges Risiko wie für moderne Logistikobjekte fest und dennoch durchschnittliche Nettoanfangsrenditen von 8,5%. „Dies ist darauf zurückzuführen, dass die Konkurrenz der Investoren um moderne Logistikobjekte sehr hoch ist und dies kaufpreistreibend wirkt“, sagt **Steffen Uttich**, Leiter Fondsmanagement der BEOS AG. Transformationsimmobilien hingegen, oft ehemalige Produktionsstandorte mit gewachsener Gebäudestruktur, erfordern ein besonderes Knowhow, das Investoren nicht immer mitbringen.



Rendite und Risiko nach Unternehmensimmobilienkategorien (Quelle: BulwienGesa)



Düsseldorf

Die **InVision Software AG** hat das Bürogebäude "Maki Solitaire", Speditionsstr. 5, mit ca. 2.000 qm Fläche auf acht Etagen gekauft. Verkäufer ist die italienische Modegruppe **Sixty**. Beratend waren **Catella** und **Savills** tätig. InVision Software ist bislang in der Halskestr. 38 in Ratingen ansässig.

Die **Timag AG** aus Liechtenstein plant auf einem Teil des früheren **Kaufring**-Geländes in der Wanheimerstr. 62 den Bürohausneubau "The Q+" mit rd. 9.600 qm BGF bzw. 8.800 qm Mietfläche. Fertigstellung Ende 2014. Die Vermarktung der Büroflächen übernimmt **Aengevelt**.

BNP Paribas Real Estate mietet am Seestern im Büro- und Geschäftshaus Green Yards für seine Holding sowie für die Düsseldorfer Property Management Niederlassung 30.000 qm Fläche im Nachbargebäude des bisherigen Standorts. Dort ist BNPPRE seit 35 Jahren ansässig. Der Umzug ist für Sommer 2014 geplant. Das Objekt Baujahr 1997 im Besitz von **iii Internationales Immobilien-Institut GmbH** und im Asset Management der **GE Real Estate** verfügt über eine Gesamtfläche von 19.000 qm auf sieben Stockwerken. Es wurde bisher von **Ericsson** genutzt und wird derzeit revitalisiert.

Detailschärfer als solche Marktstudien untersucht die **Fraunhofer Arbeitsgruppe für Supply Chain Services SCS** seit einigen Jahren Logistikimmobilien und publiziert die Ergebnisse jeweils fortgeschrieben in zweijährigem Rhythmus, zuletzt Ende 2013 für die deutschsprachigen Länder und erstmalig auch für Belgien und die Niederlande. Ziel ist es, die Basis für verlässlichere Einschätzungen zu erarbeiten in der Kombination zweier eher intransparenter Wirtschaftszweige, der Immobilienwirtschaft und der Logistik. Dabei wird sowohl flächendeckend vorgegangen, also nicht nur die Ballungsräume in Betracht gezogen, als auch differenziert nach Art der Immobilien und deren Kontext im wirtschaftlich-industriellen Zusammenhang, denn die „Supply Chain Services“ spielen in fast allen Branchen eine Rolle, von der Schwerindustrie bis zum Einzelhandel. Fünf verschiedene Typen von Logistikstandorten wurden definiert: Industrielle Logistik, Netzwerk-Logistik, Zentrale Logistikstandorte, Ballungsraum-Standorte und Gateway-Standorte. Befragt nach Lage, Verkehrsnetzen und modalen Möglichkeiten (Straße, Schiene, Wasser- und Luftwege), nach Flächen- und Personalverfügbarkeit, nach Kaufkraft und Grundstückspreisen ergab sich daraus eine Karte der „Logistikintensivität“ nach heutigem Stand, grenzüberschreitend territorial aufgeschlüsselt nach den europäischen NUTS-3 Gebieten, was in Deutschland etwa der Ebene von Landkreisen entspricht. Fünf Stufen von „maximal durchschnittlich“ bis „hervorragend“ lassen erkennen, wo sich Logistikimmobilien häufen. Eine zweite, z.T. davon abweichende Karte, lässt die „Logistikattraktivität“ erkennen mit Hervorhebung der Regionen mit besonders guten Rahmenbedingungen für entsprechende Ansiedlungen. Dass Rheinschiene und Ruhrgebiet hohe Attraktivität aufweisen, nimmt nicht Wunder. „Hervorragend“ stehen derzeit aber auch der Raum Ulm oder Hannover da, die Region südlich von Kassel oder Saarbrücken. In NRW zählen die Kölner Bucht und das östliche Ruhrgebiet zu den „Klassikern“ der Logistikregionen. Duisburg und der Niederrhein sind neben Hamburg und Rhein-Main aktuell die einzigen „Champions“ in Deutschland gleichrangig neben den Hafenstandorten Antwerpen und Rotterdam.

Der Betrachtung der Attraktivität wurde dann ein neu entwickelter „Potentialindex“ gegenüber gestellt, der neben Flächenverfügbarkeit und Arbeitskräftepotential auch die Neubau-dynamik, Infrastrukturmaßnahmen und lokales Nachfragepotential - hier Zukunftsbranchen sowie Bevölkerungsentwicklung - jeweils gewichtet einbezieht. Die daraus abgeleitete Karte weist einige Veränderungen gegenüber der Intensitätskarte auf. So werden den Top-Regionen auch künftig Potentiale für weitere Logistikansiedlungen zugesprochen, jedoch im Osten Bayerns, Rheinland-Pfalz und dem Saarland seien keine überdurchschnittlichen Potentiale zu finden. Zudem ergeben sich feinräumige Unterschiede, so etwa für Hamburg, wo der Kreis Harburg mit Höchstnote die besseren Voraussetzungen bietet. Eher im Mittelfeld rangiert das sächsische Dreieck zwischen Erfurt, Leipzig/Halle und Chemnitz ebenso wie der Raum von Bielefeld bis zur Nordseeküste. Am Oberrhein wird der Raum Offenburg von der Grenzlage zu Frankreich und der guten Erschließung profitieren.

Im Anhang werden die Top-Logistikregionen noch einmal in detaillierten Standortprofilen dargestellt hinsichtlich der Attraktivität, der Intensität und der Potentiale. Der Raum „Duisburg und Niederrhein“ ist relativ weit gefasst, von Dormagen und Mönchengladbach bis Borken, Bocholt und Emmerich. Der Duisburger Hafen in seiner Gateway-Funktion bildet den Kern als Deutschlands „wichtigster Umschlagknoten für Seehafen-Hinterlandverkehre“. Hervorgehoben wird die Anzahl der Binnenhäfen und Containerterminals insgesamt in der Region, der Düsseldorfer Flughafen als einer der wichtigsten deutschen Umschlagknoten für Luftfracht und nahe der niederländischen Grenze (in Straelen) das größte Verteilzentrum des Großhandels mit Blumen und Pflanzen. Ein Pluspunkt ist auch das spezifische, breit gefächerte Bildungsangebot. Andererseits sei das Kostenniveau für Miete wie Kaufpreise sowie das Lohn- und Arbeitskostenniveau relativ hoch. Mit jährlich ca. 220.000 qm Neubautätigkeit zähle der Niederrhein zu den dynamischsten Regionen in Deutschland. Das hochgerechnete Volumen für 2013 könne mit ca. 350.000 qm fast wieder das Vorkrisenniveau von 2008 erreichen. Insgesamt wurden 5.501.000 qm erfasst, davon Neubaufäche seit 2008 1.604.800 qm. Weitere Anstrengungen beim Ausbau der Infrastruktur seien erforderlich, um den Ansprüchen zu genügen. [vgl. hierzu den Bericht von der 6. Verkehrsfachtagung in dieser Ausgabe]



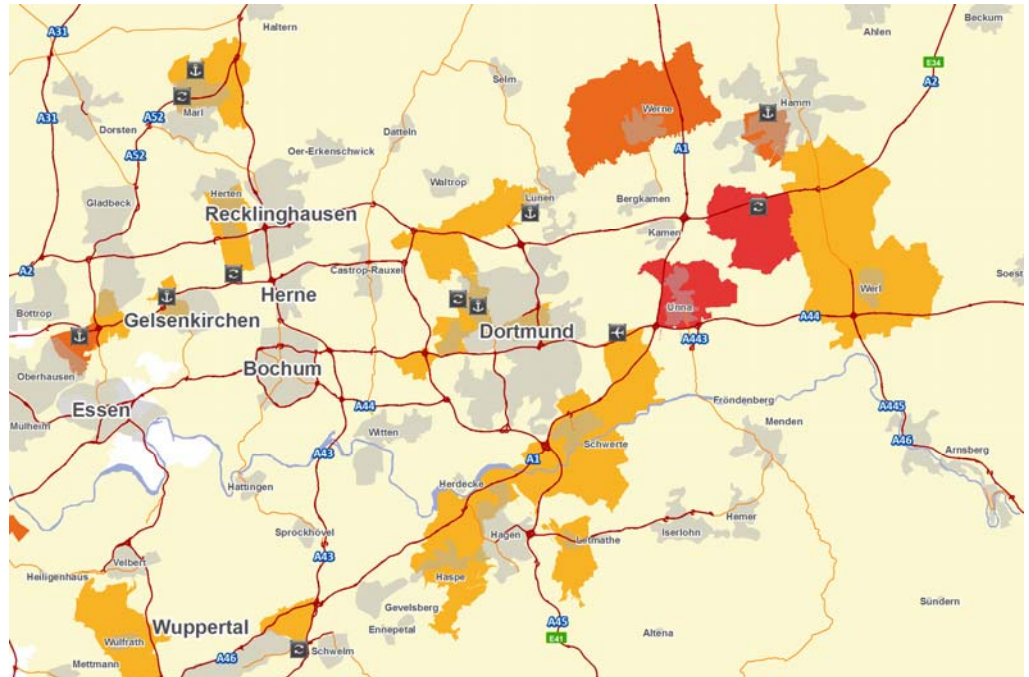
Düsseldorf

Die IDR Industrieterrains **Düsseldorf-Reisholz AG** hat den Zuschlag für Planung und Bau der neuen Hauptverwaltung des Engineering-Unternehmens **Technip** erhalten. Der fünfgeschossige Neubau mit 15.000 qm soll nach Entwurf von **K6 Architekten** an der Theodorstraße direkt gegenüber des ISS-Dome bis Ende 2015 realisiert werden. **Savills** und **Jones Lang LaSalle** waren vermittelnd tätig.

OLSWANG hat **Dundee International REIT** beim Ankauf einer weiteren Büroimmobilie, dem Bürokomplex Feldmühleplatz 1 und 15 / Mönchenwerther Str. 11, beraten. Die Immobilie wurde im Rahmen eines Share Deals für ca. 74,7 Mio. Euro von der **AXA Investment Manager GmbH** erworben.

Duisburg

Fokus Development wird das Gebäude der früheren Stadtbibliothek an der Düsseldorfer Straße entwickeln, nachdem **Multi Development** eine Absage erteilt hat. Der Rat der Stadt stimmte einem Verkauf an Fokus Development für ein Mindestkaufpreisgebot von 5,6 Mio. Euro zu. Gemeinsam mit der **Volksbank Rhein-Ruhr** wolle man für ca. 25 Mio. Euro ein Geschäftshaus mit rund 6.000 qm Einzelhandelsfläche und 1.500 qm Bürofläche u.a. zur Eigennutzung errichten.



Quelle:
Fraunhofer Institut

Logistikintensität Postleitzahlgebiete

- gering
- durchschnittlich
- überdurchschnittlich
- hoch
- sehr hoch

Infrastruktur-Einrichtungen

- See- oder Binnenhafen
- Frachtflughafen
- GVZ / KV-Terminal

Das östliche Ruhrgebiet um Dortmund einschließlich Gelsenkirchen, Recklinghausen, Bochum und Wuppertal bis Hamm und Werl zähle wegen der Bevölkerungsdichte zu den attraktivsten zu versorgenden Ballungsräumen neben Brüssel und Wien, heißt es im Kurzprofil. Entsprechend ist die Nutzerbranche Einzelhandel überproportional hoch vertreten. Positive Wirkung habe das „lastmile Logistik Netzwerk“ gezeigt wie auch der Dortmunder „Masterplan Wirtschaftsflächen“, der eine Reihe von großflächigen Standorten neu verfügbar mache. Dennoch habe sich die Neubautätigkeit auf vergleichsweise niedrigem Niveau von unter 50.000 qm stabilisiert. Dem immer noch bestehenden Imageproblem stehen günstigere Flächenpreise gegenüber und im NRW-Vergleich niedrigere Lohn- und Arbeitskosten. Als weiteres gewichtiges Pfund wird Dortmund als herausragender Standort der Logistikforschung hervorgehoben.

Der Ausblick auf die zukünftige Entwicklung der Logistikimmobilienmärkte reflektiert die Veränderungen im Handelsgeschehen mit E-Commerce, aber auch z.B. der Ankündigung von **DHL**, ein Netz automatisierter Paketzentren in innerstädtischen Lagen errichten zu wollen, um die Auslieferfristen noch einmal zu verkürzen. Das wird auf Konkurrenten entsprechend Druck ausüben. Eine entscheidende Frage wird die Flächenverfügbarkeit darstellen, da systembedingt das höchste Nachfragepotential auf die kleinste Flächenverfügbarkeit trifft. Auch biete das Ausweichen in weiter entferntes Umland wegen der Zusatzkosten nur begrenzt Alternativen.

Die Lösung wird in den meisten Fällen verstärkt in Kooperationen auch zwischen Standorten und Dienstleistern liegen und in der Aktivierung von Bestandsflächen und Bestandsimmobilien. Damit werden unweigerlich die Gesamtkosten einer Ansiedlung steigen, es öffnen sich aber auch neue Chancen für gezielte Flächenvermarktung, eine spezialisierte Projektentwicklung und kompetentes Management. Die o.g. BEOS Studie kommt mit dem Hinweis auf die Attraktivität von „Transformationsimmobilien“ zu demselben Ergebnis.



Duisburg

Die **HAMBORNER REIT AG** setzt ihren mit dem Verkauf kleinerer, verwaltungsintensiver Immobilien in Moers, Oberhausen und Wuppertal begonnen Konsolidierungskurs fort und veräußerte ein Wohn- und Geschäftshaus in Hannover, Baujahr 1949 und seit 1996 im Bestand von HAMBORNER. Der Verkaufspreis wird mit rd. 5,7 Mio. Euro angegeben, Käufer ist ein Fonds der **Aachener Grundvermögen** in Bonn. Gleichzeitig wurde ein weiteres Geschäftshaus in Bad Homburg mit 3.200 qm Mietfläche zu einer Bruttoanfangsrendite von 5,47% erworben. Verkäufer ist die Fondsgesellschaft **Aberdeen Asset Management Deutschland AG**. Vermittelnd war **NAI Apollo** tätig.

Essen

Brockhoff & Partner hat 600 qm Praxisfläche in der Altdorfer Str. 7 an die neugegründete zahnärztliche Gemeinschaftspraxis **WEST-STADT.PRAXIS** vermittelt. Die Immobilie gehört zu einem von **IVG Institutional Funds GmbH** gemanagten Sondervermögen.

BNPPRE vermittelte in der Kettwiger Str. 2-10 ca. 670 qm Verkaufsfläche an die dänische Möbelkette **Bolia**. Rund 300 qm Bürofläche mietete die schwedische Modekette **H&M**. Eigentümer ist ein Immobiliendienstleister.

Wirtschaftsfaktor Mobilität

Mobilität setzt leistungsfähige Infrastrukturen voraus. Die 6. Verkehrsfachtagung „Mobilität Ruhr“ diskutierte Zukunftsperspektiven und bestehende Hemmnisse.

Was hat Mobilität mit Immobilien zu tun? Letztlich alles, denn Mobilität ermöglicht es, von A nach B zu kommen. A und B können Wohnhäuser, Geschäfte, Einkaufszentren, Büros, Produktionsstätten, Lagerhäuser, Warenumschlagplätze u.v.a. mehr sein. Fast immer aber stehen da Gebäude, die nur dann Profit abwerfen, wenn ihre Nutzungen profitabel sind. Dafür aber müssen Menschen, Waren und Dienstleistungen irgendwie von A nach B kommen. „Die Organisation der Mobilität mag künftig virtuell sein, die Mobilität selbst ist am Ende real“, wie es Landesverkehrsminister **Michael Groschek** anlässlich der von der Wirtschaftsförderung **wmr** mit **IHK** und **Initiativkreis Ruhr** veranstalteten 6. Verkehrsfachtagung in Bochum feststellte. Da passt es ja, dass der neue Bundesverkehrsminister **Alexander Dobrindt**, CSU, außer für Verkehr auch für „Digitales“ zuständig ist. Intermodalität und die verstärkte Ausnutzung intelligenter Vernetzung waren auf der Tagung das vorherrschende Thema. Aber was nützt die schönste Smartphone-App, die austüfelt, welches Verkehrsmittel einschließlich Fahrrad und Mietwagen auf welcher Strecke das optimale wäre („moovel“ kann das angeblich u.a. an Rhein und Ruhr schon), wenn Schnittstellen zwischen den Verkehrsträgern nicht funktionieren, weil immer noch jede Stadt im Ruhrgebiet ihre eigenen Verkehrsbetriebe werkeln lässt, oder weil im weit gespannten Logistikverbund nur eine Engstelle nicht passierbar ist. Das ist nur allzu häufig in der Schifffahrt der Fall, weil Brücken zu niedrig sind oder wenn Frachtschiffe mal wieder an defekten Schleusen mehrtägige Zwangspausen einlegen müssen. Derzeit gebe es allein über vierzig Projekte, die durch Bergschäden verursacht seien (davon kann die Bahn ein Lied singen, Stichwort Hauptbahnhof Essen), hieß es aus Kreisen der Wasserwirtschaft. Dass allein die Wahrscheinlichkeit solcher Ausfälle manchen Auftraggeber lieber auf den Verkehrsträger Straße setzen lässt statt auf die umweltfreundlichere und effizientere Binnenschifffahrt, liegt auf der Hand. Man mag es drehen und wenden, wie man will, intelligente Steuerung ist das Eine, handfeste und verlässliche Investitionen in Erhalt und Ausbau von Straßen, Schienen- und Wasserwegen das Andere. D.h. es sind auch mehr öffentliche Gelder notwendig statt der bisher vorherrschenden Strategie, die Anlagen „auf Verschleiß“ zu fahren. Nicht umsonst nahm Groschek eine MAUT mit ins Kalkül unter der allgemeinen Maßgabe, dass eine stärkere Nutzungsorientierung und „neue Finanzierungsstrukturen“ erforderlich seien.

Aber es gibt auch Alternativen. Z.B. Vermeiden von Mobilität. Das versucht die Bochumer **GLS Bank** mit Videokonferenzen und Online-Aktivitäten, wie der Vorstandssprecher **Thomas Jorberg** berichtete, aber die Bank habe auch Elektromobile zur beruflichen und privaten Nutzung angeschafft, beteilige sich dazu an einem Forschungsvorhaben der Uni Bochum und bezahle Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die viel reisen müssen, eine Bahncard statt Firmenwagen. Firmenfahrräder gibt es sowieso.

Einen wenig beachteten, aber durchaus interessanten Aspekt sprach wiederum Groschek an mit der Idee, Arbeiten, Wohnen und Freizeit wieder stärker zusammen zu bringen. Das wäre eine Langzeitaufgabe für Städtebau und Raumplanung! Früher mal wohnten die Arbeiter direkt neben der Zeche oder der Fabrik und kauften im werkseigenen Konsum ein. Dann wurde die Luft zu dreckig, man zog um in Wohnsiedlungen und für die Unternehmen wurden Autobahnanschlüsse und Güterbahnhöfe gebaut, das Dogma hieß jetzt: Trennen der Funktionen. Inzwischen hat sich die Unternehmenslandschaft derart tiefgreifend gewandelt, dass die Karten neu gemischt werden müssten – aber auch könnten? Gerade im Ruhrgebiet sind die Strukturen sehr kleinteilig verzettelt. Das belastet den öffentlichen Nahverkehr, belastet die Straßen auch abseits der Autobahnen, begründet die Knappheit kurzfristig verfügbarer Gewerbeflächen – und produziert jede Menge vermeidbaren Zusatzverkehr. Allein in verwaisten Stadtteilzentren andere Funktionen zu etablieren als den Handel, wie Groschek es vorschlug, wird nicht ausreichen, andererseits entstanden vielfach neue Quartiere auf alten Zechenbrachen, wodurch die Gewichtungen sich verschieben. Tatsächlich ist diese Metropolregion so diffus und dezentral strukturiert, dass **Daimler Mobility Services GmbH** noch keine Lösung



Essen

Der **Malteser Hilfsdienst e.V.** (Diözese Essen) mietete rund 213 qm Bürofläche in dem in Privatbesitz befindlichen Objekt Maxstr. 64, das somit mit ca. 1.400 qm Nutzfläche voll vermietet ist. Vermittelnd war **Brockhoff & Partner** tätig. Weitere Mieter sind die **Heinrich Schmid Systemhaus GmbH & Co. KG** sowie eine Werbeagentur.

Die **Ev. Kirche im Rheinland** hat gemeinsam mit Investoren ein innovatives Nutzungs- und Eigentümerkonzept für die marode Kreuzeskirche in der Innenstadt entwickelt. Das Gebäude wird verkauft, für rd. drei Mio. Euro saniert und zu einem multifunktionalen Veranstaltungssaal umgebaut. Danach wird es vermietet an die Nutzer, die **Ev. Kirchengemeinde Altstadt**, das **Forum Kreuzeskirche** und **Reinhard Wiesemann** vom Essener Unperfekthaus, der auch als Investor auftritt.

Hamm

Das Wohnunternehmen **In-West Partners GmbH** hat das Wohnportfolio "Margaux" zusammen mit institutionellen Investoren erworben und übernimmt das Assetmanagement. Der Kaufpreis für die rd. 8.500 Wohnungen aus der CMBS-Verbriefung Titan Europe 2006-2 beträgt, wie am Freitag berichtet, 268 Mio. Euro. Die Käufer wurden von **Jones Lang LaSalle** und **Olswang** beraten.

für ein angepasstes Mobilitätskonzept über „car2go“ gefunden hat. Ein solches stationsunabhängiges Carsharing funktioniert in stark zentrierten Großstädten wie Düsseldorf, weil die abgestellten Autos mit einiger Wahrscheinlichkeit auch am Zielort wieder Kunden finden. Aber wie sähe das am Rande von Dortmund-Lindenhorst oder Bochum-Günningfeld aus? Da hilft auch keine App auf dem Smart Phone – es sei denn, es gäbe ein gut getaktetes und preiswertes Taxi- und Bussystem als Zubringer. Aber in der Hinsicht stehen die Zeichen in den Kommunen unter Sparzwang eher auf Abbau als auf Ausbau und von einer flexiblen, multimodalen Ruhr-Verkehrs-Gesellschaft sind wir trotz Verkehrsverbund Ruhr wohl noch Äonen entfernt.

Erreichbarkeit aber, so die Binsenweisheit, auf die der Unternehmer **Hans J. Hesse** verwies, sei keine abstrakte Größe, sondern wichtiger Erfolgsfaktor. Deshalb habe sich die **Hesse GmbH** auch an dem Pilotprojekt „Mobil.Pro.Fit“ beteiligt. Bisher konnten allerdings nur wenige Mitarbeiter zum Umsteigen aus dem eigenen Auto bewegt werden, was in einer Randregion wie Hamm, in der viele aus ländlichen Gegenden anfahren, nicht verwundert. Denen wird weder die Schnellbahnverbindung RRX, die jetzt endlich in greifbare Nähe rückt, noch der „Radschnellweg“, der auf ehemaligen Werksbahntrassen entsteht, viel nützen, anderen schon.

Ein besonders brisantes Thema zwischen Ruhr und Lippe ist die Binnenschifffahrt bzw. sind die Kanäle und Wasserstraßen und das Absichern von Schnittstellen mit den anderen Verkehrsträgern auf Straße und Schiene. „Das System der Wasserstraßen ist der Garant für den Industriestandort Deutschland“ (und das Ruhrgebiet im Besonderen), brachte es **Dieter Lindenblatt** auf den Punkt, ehemals zuständig für Logistik bei **ThyssenKrupp Steel** und jetzt Deutschlandberater von **Port of Antwerp**.

Wofür Wasserstraßen sonst noch gut sind in Bezug auf die Wasserbewirtschaftung der ganzen Region, das wäre in anderes Thema, das der Immobilienbrief Ruhr zu gegebener Zeit aufgreifen wird.

Was bleibt ist die Zukunft - (denn was mal war, ist nicht mehr)

RAG Montan Immobilien zieht Bilanz aus Jahrzehnten der Umwandlung alter Bergbauflächen im Ruhrgebiet

Sperrig sind beide, passen in kein Schema und wiegen schwer. So gesehen haben das Ruhrgebiet in seiner bergbaulichen Prägung und das Buch über die Erfolge der Umwandlung von Brachen an rund 40 exemplarisch ausgewählten, ehemaligen Bergbaustandorten von Kamp-Lintfort und Moers bis Bergkamen und Hamm etwas gemeinsam. Mit 31 cm Höhe und 40 cm Breite passt das Buch in keinen Bücherschrank und die gut 2,5 kg Gewicht erschweren das Herumtragen: Dieses Buch will offen daliegen, weil man sonst die auf dann 80 cm ausgedehnten Breitwandfotos nicht betrachten kann, und damit jeder, der vorbeikommt, mal drin blättert – und verwundert die Augenbrauen hebt: Was, das alles soll Ruhrgebiet sein, so viel Grün, so viel Jugend, so viel modernstes Gewerbe, so viel lebendige Kultur?

Der Titel des Buches zitiert das Kunstprojekt „Remotewords“, das **Achim Mohné** und **Uta Kopp** 2009 in der Zeche Lohberg in Dinslaken begannen. In 4,5 m großen Leuchtbuchstaben schrieben sie den Text „Was bleibt ist die Zukunft“ auf das Dach der ehemaligen Waschkäue, groß genug für Außerirdische und Google-Earth-Nutzer. So wurde die Installation ein Zeichen für das „Kreativquartier Lohberg“, das inzwischen vielfältige, auch temporäre Nutzungen vereint und in mehrfacher Weise mit dem umgebenden Stadtquartier verbunden ist.

Das Buch gibt mit seinen eindrucksvollen Fotos von **Thomas Stachelhaus** einen heutigen Status wieder, es will vor allem zeigen, was ist. Die Texte von **Rolf Kiesendahl** und **Hartmut Kowsky-Kawelke** liefern die Sachinformationen zur bergbaulichen Geschichte und den Maßnahmen und Ansiedlungen, nachdem die letzte Schicht gefahren war. Ein Glossar im



Mülheim a.d. Ruhr

Für die Campus-Neubauten der **Hochschule Ruhr West** nach Entwurf der Arbeitsgemeinschaft **HPP / ASTOC** konnte Richtfest gefeiert werden. Bauherr ist der **BLB NRW**. Fertigstellung der Hochschule mit Schwerpunkt in den sog. MINT-Fächern ist 2015 geplant. Die Architekturbüros **HPP** und **ASTOC** erhielten 2011 den Generalplanungsauftrag für insgesamt 62.500 qm BGF in mehreren Einzelgebäuden

CUBION vermittelte einen langfristigen Mietvertrag über rd. 1.800 qm Büro- sowie 2.350 qm Lagerfläche im Gewerbegebiet Alexanderstraße an die **Menerga GmbH**, die damit von der Gutenbergstraße hierher umzieht. Die Immobilie befindet sich im Eigentum einer privaten Grundstücksgesellschaft.

Remscheid

Der Stadtrat hat am 12.12. den Verkauf städtischer Grundstücke an **McArthur Glen**, Investor des geplanten Designer-Outlet-Centers (DOC), beschlossen. Als Kaufpreis für die gut 7 ha großen Flächen sind 15 Mio. Euro vorgesehen. Das 120 Mio. Euro teure Outlet-Center soll im Endausbau 110 Läden mit 20.000 qm Verkaufsfläche bieten.

Anhang und ein Gesamtregister zeugen davon, dass es sich lohnt, auch die Texte zu lesen, nicht nur die Bilder zu genießen. Was das Buch ausblendet, sind die Fehlschläge und geplatzten Träume und was es nicht ausdrücklich liefert, ist der Blick hinter die Kulissen, um verstehen zu können, welche Lernprozesse auf allen Seiten notwendig waren, um von einer selektiven Flächenvermarktung alten Stils, die unverdauliche Reste hinterließ, zu einer ganzheitlichen Entwicklung wie in Dinslaken oder komplexen Planungsverfahren wie in Kamp-Lintfort zu kommen. Die Planungs- und Verfahrensgeschichte wäre ein eigenes Lehrbuch wert mit offenem Ende, denn die Prozesse sind nicht abgeschlossen, Flächenentwicklung bleibt Daueraufgabe auch am Standort „Welterbe Zollverein“, dem Sitz der RAG Montan Immobilien.

Hans-Peter Noll (Hg.): *Was bleibt ist die Zukunft. Das neue Ruhrgebiet.* **Ellert & Richter Verlag**, Hamburg. 216 Seiten, 238 Abb., 36 Euro

Den 9. Preis der mfi AG für Kunst am Bau erhält Olaf Metzel

Seit 2002 vergibt die Essener **mfi AG**, Projektentwickler und Betreiber von Einkaufszentren, den einzigen deutschen Preis für Kunst am Bau.

Mit 50.000 Euro hoch dotiert und angesichts der bisherigen Preisträger hoch angesehen hat sich der im zweijährigen Turnus ausgeschriebene mfi-Preis „Kunst am Bau“ als eine feste Größe im Kunstgeschehen etabliert. Kennzeichnend dafür die hohe Zahl von 63 Einreichungen 2013. Zugelassen sind nur in Deutschland realisierte und dauerhaft installierte Kunstwerke, die in enger Beziehung zu dem jeweiligen Bauwerk stehen, erläuterte anlässlich der Preisentscheidung die Initiatorin **Reydan Weiss**, Frau des Gründers und früheren alleinigen Eigentümers der mfi AG. Als Vertreter des stiftenden Unternehmens gehörte auch **Ulrich Wölfer** der Jury an, Chief Development Officer der mfi AG.

Der Preisträger 2013 ist **Olaf Metzel**. Seine Skulptur „Noch Fragen?“ besteht aus einem Knäuel wie Zeitungsseiten bedruckter Aluminiumplatten, das unter der Decke des Lesesaals der Staatsbibliothek Unter den Linden in Berlin hängt und auf sinnfällige Weise die Vielschichtigkeit der Fragen um Kommunikationsmedien, Information, Wissensspeicher und Zeitwert von Wissen anspricht. Nichts ist vergänglicher als die Nachricht von gestern, aber auch kaum etwas aufschlussreicher. Der Lesesaal nach Entwurf von **hg merz architekten**, Stuttgart und Berlin, ist das neue Herzstück der traditionsreichen Bibliothek.



mfi Preis Kunst am Bau 2013, Quelle mfi AG

Architektur aus dem Ruhrgebiet für die Welt

Eckhard Gerber zum 75. Geburtstag

Eckhard Gerber Architekten zählt heute mit rund 120 Partnern, Mitarbeitern und Mitarbeiterinnen zu den größten deutschen freischaffenden Architekturbüros und betreibt Niederlassungen in Hamburg und Berlin. Hauptsitz ist Dortmund und hier der etwas außerhalb im Stadtteil Kley gelegene Tönnishof, den der aus Thüringen gebürtige Architekt 1979 erwarb und samt



Recklinghausen

Die **mfi management für immobilien AG** unterstützt die Modemarke **Reserved**, die zu dem internationalen Textilunternehmen **LPP S.A.** gehört, beim ihrem Markteintritt in deutsche Einkaufszentren beginnend in den Recklinghausen Arkaden. Dort soll bei Eröffnung im Herbst die erste Filiale auf 2.200 qm entstehen. Die Gesamtmietfläche von 41.700 qm sei bereits zu 80% vermietet. Der zweite Shop wurde in dem noch im Bau befindlichen Einkaufszentrum Mönchengladbach vermietet, wo die rund 42.000 qm Verkaufsfläche derzeit zu 60% vergeben sind. Bei dem Abschluss habe man von bestehenden Kontakten des Mehrheitseigners **Unibail Rodamco** mit LPP profitieren können.

Remscheid

Rreef Investment GmbH plant lt. Medienberichten die Übernahme des "Allee-Center" von **Union Investment Real Estate**. Die Immobilie aus dem Offenen Fonds **Unilmo:Deutschland** wurde Ende März 2013 mit 143 Mio. Euro bewertet.

Gründerzeithaus und Ziegelscheune Schritt für Schritt mit neuen Ergänzungen ausbaute. Aus Anlass des 75. Geburtstags zeigte das MA:I Museum für Architektur und Ingenieurkunst im November 2013 im ehemaligen Museum am Ostwall in Dortmund, „Bauten und Projekte aus über vier Jahrzehnten“, gleichzeitig erschien ein großformatiger Bildband, herausgegeben von **Frank R. Werner**, der einen umfassenden Überblick über realisierte Bauwerke und Wettbewerbsbeiträge von 1966 bis 2013 gibt. Das Studium an der Technischen Hochschule Braunschweig u.a. bei **Friedrich Wilhelm Krämer** prädestinierte Gerber für große Büro- und Hochschulprojekte sowie andere öffentliche Aufträge. Daneben widmete sich das Büro immer wieder dem Wohnungsbau von der frühen Großsiedlung bis zum Doppel-Ferienhaus in den Alpen oder noch in jüngster Zeit Wohnzeilen in Essen-Kettwig und am Phoenixsee in Dortmund. Das Gesicht seiner Wahlheimat Dortmund prägte Gerber mit drei Hochpunkten: dem Harenberg City Center am Bahnhof (1993), dem **RWE-Turm** (2005) und dem Umbau des U-Turm zum Kulturzentrum (2012). Gleich daneben hat **Kölbl Kruse** mit dem Bau eines umfangreichen Berufsschulzentrums nach seinem Entwurf begonnen.

Mit großer Konsequenz widmete sich Gerber dem Hochschulbau und hier insbesondere naturwissenschaftlichen Instituten, die er auf neue Weise einzubinden wusste in den Kontext eines kommunikativen Campus, ob in Leipzig, Würzburg, Frankfurt oder Recklinghausen. Wie zu Hause auf dem Tönnishof galt es oft auch, Bestandsgebäude zu ergänzen oder in einen neuen Kontext zu integrieren, so auch bei einem seiner wichtigsten Projekte im Ausland, der King Fahd Nationalbibliothek in Riad, Saudi Arabien, mit ihrer unverwechselbaren Außenhaut aus aufgespannten Segeln. Zehn Jahre liegt der Wettbewerbsgewinn zurück, erst jetzt zum Jahresende 2013 wurde sie fertig gestellt. Angesichts dessen offenbart sich vielleicht eine der wichtigsten Kompetenzen eines verantwortungsbewussten, guten Architekten: Durchhaltevermögen und das Geschick, Ideen und Entwürfe anzupassen, ohne sie zu verfälschen oder gar in wesentlichen Punkten aufzugeben, auch unter Sparzwang nicht. Ähnliches ließe sich auch zum U-Turm in Dortmund ausführen, um dessen Finanzierung – und damit auch um das Bauprogramm - heftig und lange gestritten wurde, was die Eröffnung um Jahre hinausschob und selbst dann war noch lange nicht alles fertig.

Leider verrät der opulent bebilderte Prachtband davon kein Wort, so als ob die größtenteils sehr umfangreichen Gebäude jeweils innerhalb eines Jahres vom Himmel gefallen wären nach dem Motto: Der Architekt entwirft, es wird gebaut und fertig ist das Baukunstwerk. So einfach ist die Realität aber nicht und es stände einer würdigenden Betrachtung von Baukultur im Jahre 2013 gut an, genau die Momente in den mühsamen Realisierungsprozessen exemplarisch herauszustellen, die sich letztlich qualitätssichernd auswirken, egal ob unentschlossene öffentliche Gremien, eigensinnige Vorstände, marktorientierte Investoren oder kunstverliebte Privatleute als Bauherren auftreten. Da auch ein Ortsverzeichnis fehlt und der Werkkatalog nur in englisch vorliegt – die Texte sind zweisprachig – ist es zudem ziemlich mühsam, sich über das Gesamtwerk einen Überblick zu verschaffen. Die kenntnisreichen, aber allein auf baukünstlerische Aspekte fokussierten Texte von Frank Werner heben mehrfach ab auf das Phänomen der Transparenz, das die Bauten von Eckhard Gerber auszeichne, weil sie sich in ihrer Vielschichtigkeit Schritt für Schritt erschließen – eine solche Transparenz sollten Leser auch von einem Sachbuch erwarten dürfen.

Frank R. Werner (Hg.): Eckhard Gerber Baukunst. Bauten und Projekte 1966-2013. Jovis-Verlag Berlin 2013. 303 Seiten mit ca. 175 farbigen Abbildungen, 59,95 Euro

Weitere Nachrichten

Düsseldorf: **CBRE** beziffert den Düsseldorfer Büroflächenumsatz 2013 auf insgesamt 387.700 qm, d.h. knapp 12% mehr als 2012. Dabei machte der Eigennutzeranteil nur rund 5% aus. Wesentlichen Anteil hatten die Anmietungen des Landes NRW für das Ministerium für Inneres und Kommunales sowie das Ministerium für Wirtschaft, Energie, Industrie, Mittelstand und Handwerk.



Witten

Der Fonds **Curzon Capital Partners III** von **Tristan Capital Partners** hat die Stadtgalerie erworben. Verkäufer des im September 2009 eröffneten Shoppingcenters mit 17.866 qm Mietfläche sind der Entwickler **Concepta** und die **Westdeutsche ImmobilienBank**. Zum Kaufpreis wurden keine Angaben gemacht. Das Investitionsvolumen lag laut früheren Angaben bei rd. 50 Mio. Euro. Die Frankfurter **Kintyre Investments**, die sich mit einem Minderheitsanteil beteiligt, wurde vom Käufer mit dem Assetmanagement beauftragt. **Jones Lang LaSalle** beriet den Verkäufer.

Impressum

Chefredaktion:

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

Kontakt:

gudrunescher
@hotmail.com

Herausgeber:

Werner Rohmert

Verlag:

Research Medien AG,
Rietberger Str. 18
33378 Rheda-Wiedenbrück,
T.: 05242 - 901-250,
F.: 05242 - 901-251
E.: info@rohmert.de
www.rohmert-medien.de

Vorstand:

Werner Rohmert
Aufsichtsrat: Senator E. h.
Volker Hardegen (Vorsitz).

Unsere Bankverbindung erhalten Sie auf Anfrage

Namens-Beiträge geben die Meinung des Autors und nicht unbedingt der Redaktion wieder.

Essen: **HOCHTIEF** hat im laufenden Umbau des in der **HOCHTIEF Solutions AG** gebündelten Europa-Geschäfts einen weiteren wichtigen Schritt vollzogen. Die Segmente Building, Infrastructure und Engineering bilden jetzt jeweils selbstständige Gesellschaften in der Rechtsform der GmbH wie die bereits bestehende **HOCHTIEF PPP Solutions GmbH**.

Essen: Nach Angaben der **Deutschen Immobilien-Partner (DIP)** sind die Büroumsätze in den 14 wichtigsten deutschen Märkten 2013 um 4% auf 3,34 Mio. qm gefallen. Der Rückgang war in den Big Seven genauso groß wie in den sieben untersuchten B-Standorten. Dagegen konnten Essen (+40% auf 115.000 qm) und Magdeburg (+33% auf 20.000 qm) deutliche Zuwächse verbuchen.

Essen: Die **Erich Brost Stiftung** sucht nach internationalen Impulsen für den Wandel an der Ruhr. Breit angelegte Studien sollen Erfolgskonzepte aus der ganzen Welt für die Transformation an der Ruhr nutzbar machen. Eine erste vergleicht das Ruhrgebiet mit Wachstumsräumen in Europa, Asien und Afrika. Mit den Studien wurde das Berliner „**IZT - Institut für Zukunftsstudien und Technologiebewertung**“ beauftragt.

Essen: Anlässlich der Baufachmesse **DEUBAU** (14. - 18.01) wurde der von der Messe Essen und der Stadt Essen ausgeschriebene **DEUBAU-Preis 2014** für junge deutsche Architekten überreicht. Den Preis erhält Dipl.-Ing. **Anne Kaestle, Duplex Architekten AG**, Zürich/Düsseldorf, gemeinsam mit ihrem Büropartner Dipl.-Ing. **Dan Schürch**, für das Projekt „Mehr als Wohnen“ in Zürich in Arbeitsgemeinschaft mit **Futurafrosch GmbH**, Zürich. Besondere Anerkennungen wurden für den Synagogenplatz in Lviv, Ukraine und das Education Center in Nyanza, Ruanda vergeben.

Firmen, die in der Immobilienbrief Ruhr erwähnt werden: Aachener Grundvermögen (8), Aberdeen (8), Aengevelt (6), Ashtrom Properties (5), Astoc (10), Aurelis Real Estate (3), Axa Investment Manager (7), BDA (2), Beos AG (5,7), Blackstone (3), BLB NRW (10), BNPPRE (1,6,8), Bolia (8), Brockhoff & Partner (8,9), BulwienGesa (5), Catella (4,6), CBRE (4,11), Centrum (3), Codic (4), Colliers International (1), Comfort (3), Concepta (12), Cubion (4,10), Daimler (8), Deka (5), Deutsche Annington (3), DHL (7), DIP (12), Drees & Sommer (4), Dundee International Reit (7), Duplex Architekten AG (12), Eckhard Gerber Architekten (10), Ellert & Richter Verlag (10), Erich Brost Stiftung (12), Ericsson (6), Ernst & Young (1), Ev. Kirche im Rheinland (8), farwick + grote Architekten (2), Fokus Development (2), Fokus Development (7), Fraunhofer Institut (4,6), Futurafrosch GmbH (12), Gagfah (1), GE Real Estate (6), Georg Consulting (4), GLS Bank (2,8), Grand City Properties (4), H&M (4), H&M (8), Hamborner Reit AG (8), Harel Insurance Investments and Financial Services (5), Heinrich Schmid Systemhaus GmbH & Co. KG (9), Hesse GmbH (9), hg merz architekten (10), Hochtief (12), HPP (10), HSBC (5), IAT (1), IDR Industrieterreins Düsseldorf-Reisholz AG (7), IHK (8), iii Internationales Immobilien-Institut GmbH (6), Ikea (4), ImmoWert GmbH (2), Initiativkreis Ruhr (8), InVision Software AG (6), InWest Partners AG (8), IVG (8), IZT (12), Jones Lang LaSalle (1,7,9,12), Jovis Verlag (11), JP Morgan (4), K6 Architekten (7), Kaufring (6), Kintyre Investments (12), Kölbl Kruse (11), LEG Immobilien (5), LPP S.A. (11), Malteser Hilfsdienst (9), McArthurGlen (10), Menerga GmbH (10), mfi AG (9,10,11), Multi Development (2,7), Nai apollo (8), NCC Deutschland GmbH (1,2,3,4), OCM German Real Estate Holding (5), Olswang (7,9), Port of Antwerp (9), Projektgesellschaft Hafenspitze mbH & Co. KG (5), RAG Montan Immobilien (9), Reed Midem (1), Reserved (11), Rödl & Partner (2), Round Hill (3), Rreef Investment (11), RWE (11), Sandvik (4), Savills (6,7), SinnLeffers (3), Sixty (6), Technip (7), Telekom (4), ThyssenKrupp (9), Timag AG (6), Tristan Capital Partners (12), Unibail Rodamco (11), Union Investment (11), Vitus Immobilien (3), Vodafone (3), Volksbank RheinRuhr (7), Westdeutsche Immobilienbank (12), West-Stadt.Praxis (8), wmr (8).

Personen, die in „Der Immobilienbrief Ruhr“ erwähnt werden: Bozorgzadeh, Nadin (4); Dobrindt, Alexander (8); Farwick, Heiner (2); Groschek, Michael (8); Haucke, Thomas (1,2,3,4); Hesse, Hans J. (9); Jorberg, Thomas (8); Kaestle, Anne (12); Kiesendahl, Rolf (9); Kopp, Uta (9); Kowsky-Kawelke, Hartmut (9); Krämer, Friedrich Wilhelm (11); Lindenblatt, Dieter (9); Metzel, Olaf (10); Mohné, Achim (9); Noll, Hans-Peter (10); Oulds, Kai F. (4); Pomtow, Andrej (2); Schürch, Dan (12); Stachelhaus, Thomas (9); Uttich, Steffen (5); Weiss, Reydan (10); Werner, Frank R. (11); Wiesemann, Reinhard (9); Wölfer, Ulrich (10).