



Der **IMMOBILIEN** *Brief*

Ruhr

Fakten – Meinungen – Tendenzen

Nr.: 57

07. KW / 14.02.2014

Kostenlos per E-Mail

ISSN 1860-6369

Inhaltsverzeichnis

Editorial	1
Babcock Deutschland mit Energie-Management beauftragt	2
Büromarkt Dortmund 2013	4
Büromarkt Essen 2013	5
Union Investment investiert erneut in Essen	6
Architektur in Essen	7
Dauerthema: Logistikimmobilien	7
Auf dem Holzweg?	9
Hamborner Reit mit erfolgreicher Strategie	11
Büromarkt Duisburg 2013	12
Zwangsversteigerung von Wohneigentum	12
Impressum	13

Sehr geehrte Damen und Herren!

Die MIPIM 2014 verspricht endlich mal wieder unbeschwerte Geschäfte angesichts erfreulicher Wirtschaftsentwicklungen. In Vorfreude darauf will die Messeorganisation **Reed Midem** ihr Publikum schon mal einstimmen mit einer Auswahl von 56 Projekten aus den Bereichen Büro-, Wohn-, Mixed-Use-, Freizeit-, Touristik- und Handelsimmobilien. Den Link finden Sie unter:

http://www.mipim.com/RM/RM_MipimEvent/2014/documents/mipim-2014-directory-uk.pdf

Was da präsentiert wird, sieht so aus, als ob überall auf der Welt dieselben Konditionen vorlägen. Alle wissen, dass das nicht so ist, scheinen aber noch nicht die notwendigen Konsequenzen daraus zu ziehen. Ob die Hochhaustürme nun gedreht, geschraubt, geknickt, gezackt oder mit Dachgärten begrünt sind, dürfte im Prinzip zweitrangig sein, ebenso wie ausschweifend oder nicht Dächer über Shopping Centern ausfallen, auch erwecken hochverdichtete Neubau-Wohnviertel meist den Anschein von Käfighaltung auf Luxusniveau. An die langfristigen sozialen und ökologischen Folgen solcher Projekte mag man nicht denken. „Big is beautiful“ scheint jedenfalls bei denjenigen unbezweifelte Maxime zu sein, die sich für diese Auswahl von Referenzprojekten für die MIPIM beworben haben – bis auf die Tour Majunga in Paris übrigens nicht identisch mit den Nominierungen für die MIPIM Awards! Dabei wäre es allerhöchste Zeit sich mit einer Immobilienpolitik zu befassen, die sich auf lokal ausdifferenzierte Gegebenheiten einstellt und die auf gesellschaftliche und klimatische Veränderungen eingeht, denn Wachstum ist endlich. Dazu würde mehr gehören als ein bisschen Brownfield-Entwicklung und dekorative, oft längst als „green wash“ erkannte sogenannte Umwelt-Labels. Wenn die Immobilienwirtschaft ihre gesamtwirtschaftliche Bedeutung ernst nähme, auf die sie bei geeigneter Gelegenheit gerne pocht, müssten von dieser Seite auch mehr und neue Impulse ausgehen. Die MIPIM scheint dafür noch kein Podium zu bieten. In UK hat jüngst ein Parlamentsabgeordneter den öffentlichen Zorn auf sich gezogen mit der naheliegenden Überlegung, angesichts der nicht enden wollenden Überschwemmungen den Südwesten der Insel den Naturgewalten zu überlassen. Wenn das Ruhrgebiet die Pumpen abstellt, käme auch hier das Wasser zurück, von den grassierenden Bergschäden z.B. unter Autobahnen ganz zu schweigen. Auch solche Szenarien könnten Immobilienkrisen heraufbeschwören – und wer zahlt dann die Zeche?

In NRW will die Landesregierung in einem breiten Beteiligungsverfahren eine Road Map erarbeiten für die Umsetzung ihrer ehrgeizigen Klimaschutzziele in einem besonderen „Klimaschutzplan“. Dazu werden Vorschläge gesammelt, wie sich das Land möglichst frühzeitig und vorausschauend an die unvermeidbaren Folgen des Klimawandels anpassen kann. Die Wirtschaft spiele hierbei eine wichtige Rolle, heißt es, denn ein ambitionierter Klimaschutz sei nicht nur eine Herausforderung, sondern biete auch Chancen: für Innovationen, neue Arbeitsplätze oder die internationale Wettbewerbsfähigkeit. Hierfür möchte man in einen langfristig angelegten Dialog mit Wissenschaft und Unternehmen eintreten. Wer aus der Immobilien- und Finanzwirtschaft – außer Wohnungsunternehmen, die zumindest Wärmedämmung schon lange auf der Agenda haben – beteiligt sich hier aktiv? Vielleicht die „nachhaltig“ aufgestellte GLS Bank aus Bochum, die 2014 ihr 40jähriges Jubiläum feiert, einen „Bio-Boden-Fonds“ aufgelegt und den Immobilienbewerter Immowert übernommen hat, um die „sozio-ökologische Blickrichtung auf Immobilien und Immobilienentwicklungen“ zu intensivieren? Der Markt sieht derzeit anders aus: Die jüngste Umfrage für das FAP-Barometer ergab, dass mehr als 50 % der gewerblichen Immobilienfinanzierer Überhitzungen auf dem deutschen Immobilienmarkt registrieren, vor allem auf dem Wohnimmobilienmarkt, geringfügiger im Einzelhandel und für Büros. Beim Neugeschäft schwanken die Einschätzungen: 35,8 % der Befragten vermelden ein stagnierendes Neugeschäft, 34,0 % ein unverändert ansteigendes Neugeschäft. Na dann, gute Geschäfte in Cannes!

Ihr direkter Weg zu uns!



Dr. Gudrun Escher, Chefredakteurin

Gudrun Escher





Bochum

Der Fondsiniciator **Greenman Investments** aus Dublin will in den nächsten beiden Jahren weitere 400 Mio. Euro für Fachmarktzentren investieren. Das bestehende Portfolio umfasst 11 Fachmarktzentren vor allem in Berlin, weitere u.a. in Düsseldorf, Bochum und Mönchengladbach.

Dinslaken

Nach Abschluss eines Mietvertrages der **Hellmich-Gruppe** mit **C&A** und dem Modehaus **ten Have** sind alle Großflächen in der "Neutor Galerie" belegt. Das 100 Mio. Euro Objekt mit 22.000 qm Mietfläche soll im Spätherbst eröffnet werden.

Dortmund

Die **WAGNER Facility Management WFM S.A.**, Luxemburg, ein Joint Venture der **RGM Facility Management GmbH**, Dortmund, und der Wagner Gruppe Luxemburg, hat u.a. die Ausschreibung für das technische Gebäudemanagement der **Banque Internationale à Luxembourg (BIL)** mit etwa 75.000 qm BGF gewonnen. Dabei bringt die RGM ihre Zertifizierungskompetenz im Bereich Green Building ein.



Britische Streitkräfte beauftragen Babcock Deutschland mit dem Energie-Management aller Standorte

Der Facility Manager Babcock Support Services GmbH (BSSG) betreut u.a. die Standorte der britischen Streitkräfte in Deutschland. Neu ist der Auftrag, ein kurzfristig effektives Energie- und Abfallmanagement aufzubauen. Wir sprachen mit Stefan Wolter, seit Mai 2013 Geschäftsführer der BSSG.

Frage: Mit dem Maschinen- und Kraftwerksbauer Babcock Borsig hat die deutsche Babcock Support Services GmbH nur den Namen aufgrund der Abstammung von der britisch-amerikanischen Babcock Wilcox gemeinsam. Worauf hat sich Ihre Muttergesellschaft Babcock International Group PLC spezialisiert?



Antwort: Die Babcock International Group ist Großbritanniens führendes Unternehmen für ingenieurtechnische Dienstleistungen. Die rund 25.000 Mitarbeiter, die für Babcock weltweit tätig sind, erstellen, verwalten, betreiben und warten Anlagen, die für die Bereitstellung vieler öffentlicher Versorgungsleistungen Basis sind. Babcock arbeitet für die Branchen Verteidigung, Energie, Telekommunikation, Verkehr oder Bildung. Einer der Großkunden in UK ist das britische Militär, für das wir z.B. einen großen Teil der Infrastruktur in UK verwalten und bewirtschaften, mit eigenen Flugzeugen alle Piloten der Britischen Streitkräfte ausbilden, und Häfen besitzen, in denen die Flotte der Briten gewartet und ausgestattet wird. Babcock ist aber auch im nicht militärischen Bereich tätig z.B. als Fleetmanager für die gesamte Polizei und Feuerwehrflotte in London oder in der Ausbildung aller Händler der BMW und Volkswagengruppe mit eigenen Akademien. In Deutschland ist die Babcock International Group durch die Babcock Support Services GmbH (BSSG) seit 2011 mit Hauptsitz in Mönchengladbach vertreten. Hier sind wir auf Wachstumskurs und bieten Dienstleistungen u.a. in den Bereichen Outsourcing mit Personalübergang oder Industrial Serviceleistungen an. Zudem sind wir für das Facility Management der britischen Streitkräfte in Deutschland verantwortlich.



Düsseldorf

Die **Hisense Germany GmbH**, eine Tochtergesellschaft des chinesischen Hisense-Konzerns, mietet das Gebäude „Heerder Lohweg 51“ mit rd. 632 qm Büro- und rd. 700 qm Hallenfläche sowie 15 Pkw-Stellplätzen. Vermieter ist eine Immobiliengesellschaft, vertreten durch die **STRABAG Property and Facility Services GmbH**. Der Elektronikkonzern führt hier seine zwei bisherigen Standorte am Seestern und in Meerbusch zusammen. **Aengevelt** war vermittelnd tätig.

Was heißt das?

In Deutschland sind noch ca. 20.000 britische Soldaten mit ihren Familien stationiert. Sie leben in ca. 4.000 angemieteten Wohnungen und Häuser außerhalb des Zaunes und in den Kasernen, ihre Kinder besuchen eigene Kitas und Schulen. Einschließlich der militärischen Anlagen handelt es sich um ca. 22.000 Gebäude, Anlagen und Grundstücke vor allem in NRW und Niedersachsen, die zu unterhalten sind.

Sind da auch Veränderungen im Gang?

Natürlich. Die Briten haben ja beschlossen sich zum größten Teil bis zu Jahre 2020 aus Deutschland zurückzuziehen. Gerade wurden zum Jahresende die Standorte Rheindahlen im Stadtgebiet von Mönchengladbach und ein weitere Standort in Münster geschlossen. Bielefeld ist jetzt das neue Headquartier der Briten in Deutschland. Während des Betriebes sind die Standorte britisches Hoheitsgebiet. Die aufgegebenen Flächen werden an die Eigentümerin, die Bundesrepublik Deutschland, zurückgegeben und künftig ist hier die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben BIMA zuständig.

Gehört das Energie-Management nicht zur normalen Gebäudebewirtschaftung oder was macht den Zusatzauftrag jetzt so besonders?

Gemäß den Vereinbarungen soll der Abzug britischer Truppen aus Deutschland bis 2020 abgeschlossen sein. Das bedeutet, dass langfristig wirksame Investitionen in den Gebäudebestand meist nicht sinnvoll sind, da Nutzungsdauer bzw. Nachnutzung nicht abzusehen sind. Trotzdem haben wir die Aufgabe, das Energie- und Abfallmanagement deutlich effizienter zu



HEUER DIALOG
Ein Unternehmen der Immobilien Zeitung

Immobilien-Dialog



Investitionsklima Essen

Wohnen heiter, Handel bewölkt. Und Büro?

19. März 2014 in Essen

Immobilien-Atlas für NRW: Wo steht Essen?

Rein in die Lokomotive, raus aus dem Bremserhäuschen – Wo ist noch Platz zum Bauen?

Wohnstandort im Essener Süden – Nachfrageboom

Keine Angst vor Essen! Von der Standortanalyse zur Investitionsentscheidung

Handel Essen – ist weniger mehr?

Es referieren und diskutieren u. a.



Hans-Jürgen Best
Stadtdirektor,
Geschäftsbereichs-
vorstand Planen,
Stadt Essen



Dr. Dietmar Düdden
Geschäftsführer,
EWG – Essener
Wirtschaftsförde-
rungsgesellschaft
mbH



Dirk Miklikowski
Vorstand,
ALLBAU AG



Stefan Zimmermann
Geschäftsführer,
ACREST Property
Group GmbH

www.heuer-dialog.de/n10577



Düsseldorf

Die **Portigon AG** hat ihr Düsseldorf Immobilien-Portfolio mit 130.000 qm vermietet Bürofläche an **Blackstone Europe Real Estate Partners IV** und **Blackstone Real Estate Partners VII** verkauft. Dazu gehört auch der künftige Sitz des Innenministeriums NRW. **JLL** hat Portigon beraten, **CBRE** war für Blackstone tätig.

Die **Zech Group** hat den 19-geschossigen **Vodafone-Tower**, den angrenzenden Bauteil A und ein Parkhaus mit 1.570 Stellplätzen an einen von **AGC Equity Partners** gemanagten Fonds verkauft. Die übrigen Bauteile B und C sind in den **Deutsche Fonds Holding Immobilienfonds Nr. 98** eingebracht worden. Zech wurde von DFH, **BNPPRE** sowie der Kanzlei **Grunert & Albrecht** vertreten. Auf Käuferseite waren **Dechert LLP** und **PwC** tätig.

NCC hat in Deutschland 2013 mit einem Umsatzerlös von 289,9 Mio. Euro und einem EBIT von 26,5 Mio. Euro das beste Firmenergebnis erwirtschaftet. Das Unternehmen verkaufte 2013 880 Wohneinheiten an Endkunden sowie vier Wohnimmobilienpakete mit 360 Einheiten an institutionelle Investoren.

gestalten. Das bedeutet, wir setzen Energiemaßnahmen mit einem Return on Invest von max. ca. 6 – 24 Monaten um.

Wie geht das?

Am Anfang steht eine Ist-Aufnahme, bei der wir mit eigenen Teams und der Unterstützung von **Drees & Sommer** als Gebäudespezialist durchführen. Darauf aufbauend wird eine Prioritätenliste für eine angepasste Strategie mit einer Liste von Einzelmaßnahmen mit hoher Effizienz entwickelt, die kurzfristige Effekte verspricht. Ein erster Schritt war z.B. die Neuverhandlung der Stromlieferungen für die nächsten drei Jahre. Großes Potential bieten auch die Umrüstung von Straßenbeleuchtung auf LEEDs oder die bessere Nutzung der vorhandenen oder erneuerten Gebäudeleittechnik. All' dies sind Maßnahmen mit relativ geringem Aufwand. Außerdem setzen wir bei Information und Schulung an besonders bei Kindern und Jugendlichen, um die Aufmerksamkeit für Energieeinsparung und Abfallvermeidung zu wecken. Ebenso werden in Abstimmung mit dem Kunden Schulungsmaßnahmen an allen Standorten umgesetzt. Kommunikation ist wichtig und dient auch dazu, die Menschen zu informieren und auf das Thema aufmerksam zu machen.

Wie finanzieren Sie die neuen Aufgaben?

Hierfür haben wir mit unserer Auftraggeberin, der dem Verteidigungsministerium unterstellten Defence Infrastructure Organisation DIO, ein interessantes Modell erarbeitet. Danach verbleiben von den Einsparungen z.B. aus günstigeren Lieferverträgen 40% bei der BSSG mit der Auflage, diesen Betrag zu 100% in geeignete, kurzfristig wirksame Maßnahmen zu reinvestieren, d.h. Effekte, die sich in 3-6 Monaten bemerkbar machen und nicht erst nach 10 Jahren, wie oft bei einer üblichen Gebäudesanierung. Von den dann erzielten Gewinnen erhält die BSSG einen Anteil von weiteren 40%. Die anspruchsvolle Aufgabe besteht also darin, die Optimierung aus den Effizienzvorteilen zu finanzieren ohne zusätzlichen Investitionsaufwand.

Können Sie schon eine Tendenz erkennen, ob der Plan aufgeht?

Die ersten Ergebnisse sind bereits so positiv, dass wir angefragt wurden, die Strategie auch in Großbritannien anzuwenden. Für verlässliche Nachweise erarbeiten wir zusätzlich mit Drees & Sommer ein detailliertes Monitoring-System, das bis in den 15-Minuten-Takt hinunterreicht. Damit hoffen wir, uns auch für andere Auftraggeber zu empfehlen. Die BSSG ist auf Wachstum ausgerichtet.

Das Gespräch führte Dr. Gudrun Escher

Büromarkt Dortmund 2013

2013 war ein unterdurchschnittliches Jahr mit fast nur kleineren Vermietungen und steigenden Leerständen.

In Dortmund wurde nicht nur das sehr hohe Umsatzergebnis des Vorjahres nicht erreicht, sondern auch der langjährige Durchschnitt verfehlt. **CUBION Immobilien** kommt auf ganze 60.000 qm reine Vermietung plus 14.500 qm Eigennutzer, darunter die 6.000 qm der Fakultät Informatik der **TU Dortmund** (nach 109.000 qm 2012), **BNPPRE** errechnete 80.000 qm. Und das sei im Zehnjahresdurchschnitt immerhin das zweitbeste Ergebnis. Grund für den Rückgang, darin ist man sich einig, ist das Fehlen großflächiger Abschlüsse. Da waren die 4.300 qm eines Versicherers am Heiliger Weg 74-80 schon das Maximum.

Die nur von Cubion ermittelte Nettoabsorption mit einem erstaunlich hohen Minus von 10.500 qm weist zudem darauf hin, dass einige Unternehmen sich kleiner gesetzt haben und dieser Ausfall nicht durch Zuzüge aufgefangen worden ist. Mehr noch, durch Bestandsminde-



Düsseldorf

Deka Immobilien GmbH hat für das Bürogebäude in der Wahlerstraße 2 eine langfristige Anschluss- und eine Neuvermietung mit der global tätigen Molkereigenossenschaft **Arla Foods** für seinen deutschen Hauptsitz abgeschlossen. Bei diesen Abschlüssen war **BNP Paribas** beratend tätig.

Die mit mehreren Filialen im Ruhrgebiet vertretene Mode- und Einrichtungskette **Strauss Innovation** hat beim Amtsgericht Düsseldorf einen Antrag auf Eröffnung eines sog. Schutzschirmverfahrens gestellt. Das Filialnetz von Strauss umfasst bundesweit 96 Standorte. Die Schließung von Filialen und ein Stellenabbau könnten erforderlich sein.

Die Leerstandsquote, das Untervermietungsangebot eingerechnet, lt. CUBION von 6,3% auf jetzt 7,0%, während BNPPRE nur 5,4% ermittelte mit sogar sinkender Tendenz im Citykern. Dabei wird der Anteil von leer stehenden Flächen mit moderner Ausstattung von beiden Seiten als hoch beziffert. Lt. BNPPRE mache er mit 54.000 qm etwa ein Drittel der 157.000 qm insgesamt aus, lt. CUBION sogar 67.000 qm, wenn man Neubauqualität und Neubauerstbezug zusammen addiert (von 208.000 qm insgesamt). Angesichts dieser Situation erstaunt es nicht, dass die Spitzenmiete nicht gestiegen ist. Immerhin fiel sie auch nicht dank hochwertigen Vermietungen besonders im Bereich Phoenix See.

Büromarkt Essen 2013

2013 war ein überdurchschnittlich gutes Jahr dank weniger Großabschlüsse und einer Vielzahl kleinerer Vermietungen.

In einer Hinsicht sind sich die Makler/Analysten einig: 2013 war ein sehr bewegtes und damit auch lukratives Jahr für den Büromarkt in Essen. Je nach Kalkulation kamen 121.000 qm (**BNPPRE**), ein plus von 60% gegenüber dem Vorjahr zusammen oder 131.000 qm (**CUBION Immobilien**), wenn man die 92.000 qm an Fremdvermietungen und die 39.000 qm der Eigennutzer addiert. Zu den Eigennutzern zählten **ThyssenKrupp** mit weiteren Neubauten über 30.000 qm im ThyssenKrupp-Quartier und die neue Zentrale der **Allbau AG** mit rd. 6.200 qm. Die größten Einzelanmietungen tätigten **DB Schenker** für den neuen Standort Kruppstr. 4-6 am U-Turm über 18.700 qm, die **Tectum Group** in der Baumstr. 23 über 6.800 qm und die **CCC Competence Call Center** in der Dahnstr. 51 über 4.800 qm. Unter 2.000 qm waren es lt. CUBION acht der insgesamt 121 relevanten Abschlüsse, alle weiteren betrafen noch kleiner Flächen als 1.000 qm, insofern ein ähnliches Bild wie im Vorjahr.

Die nur von Cubion ermittelte Nettoabsorption von erstaunlich hohen 41.000 qm – im Vorjahr war sie noch um 500 qm negativ – führte denn auch zu einem Absinken der ohnehin niedrigen Leerstandsquote von ca. 5% auf 4,6% (BNPPRE) bzw. 4,8% (CUBION). Von den Fertigstellungen 2013 wie auch den Flächen im Bau mit Fertigstellung 2014 sind kaum noch Restflächen verfügbar außer im Europa Center, das als spekulativer Neubau mit nur geringer Vorvermietungsquote entwickelt wurde. Die Verteilung nach Stadtbereichen ist in beiden Ana-

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.





Düsseldorf

Goldman Sachs will seinen Anteil von 29% an der **LEG Immobilien** an Institutionelle Investoren verkaufen. Goldman Sachs hatte Anfang 2013 das Düsseldorfer Immobilienunternehmen für 44 Euro pro Anteilsschein an die Börse gebracht. Im vergangenen Oktober trennte sich die Investmentbank zusammen mit **Perry Capital** von weiteren 7 Mio. Aktien, blieb zunächst aber größter Einzelaktionär.

Die **KGAL** hat noch im Dezember für den mit **Hansinvest** aufgelegten Spezialfonds **KGAL/Hi Wohnen Core 2** das Wohnhochhaus "White Max" erworben. Verkäufer ist **Ferox Immobilien**. Der Entwickler hatte das ehemals als "Seestern-Büro-Center" bekannte Objekt im 2. Quartal 2012 erworben. Das 18-geschossige Gebäude wird umgebaut für rd. 300 Wohn- und Gewerbeeinheiten auf rd. 20.000 qm Mietfläche.

Duisburg

Bundesbauministerin **Barbara Hendricks** will gegen verfallene Wohnquartiere vorgehen. Als besonders betroffen sieht sie Städte wie Duisburg, Dortmund, Offenbach, Mannheim und Hamburg-Wilhelmsburg. Bei einigen "Schrottimobilien" helfe nur Aufkaufen, leer ziehen und abreißen. Den Bewohner sollten andere Wohnungen zur Verfügung gestellt werden.

lysen kaum vergleichbar, weil die Grenzen unterschiedlich gezogen werden. Insgesamt sind die wichtigsten Zonen nach wie vor neben der City die Bereich Rütterscheid und Bredenei sowie die Südstadt. Die Spitzenmiete gibt BNPPRE mit 14,00 Euro, CUBION mit 13,90 und beide in der City.

Union Investment kauft erneut in Essen

Das „Kettwiger Tor“ steht in Essen für den modernen Hochhausbau in einer frühen Phase nach dem Zweiten Weltkrieg. Nach denkmalgerechter Modernisierung hat es den Besitzer gewechselt.

Nicht umsonst erhielt das Büro- und Geschäftshaus den Beinamen „Kettwiger Tor“, denn es steht vom Bahnhof aus gesehen am Eingang zur Kettwiger Straße, der zentralen Einkaufsmeile der Stadt. Gleich hinter der steinernen Monumentalität des Hotels „Handelshof“ Ho Hvon 1912 läutete das Haus Kettwiger Straße 2-10 mit seiner neuen Architektursprache in Beton, Stahl und Glas auch eine neue Zeit ein. Es entstand 1952-54 nach Entwurf des Essener Architekten **Wilhelm Eggeling** und besteht aus zwei Bauteilen, dem Sockel mit Geschäften und Schaufenstern über zwei Etagen, und einem siebengeschossigen Bürohaus mit Rasterfassade darüber. Dieser Trakt steht quer zur Flucht der Kettwiger Straße und ist konkav gewölbt in einer einladenden Geste in Richtung zum Bahnhof und den dort An- oder Durchreisenden. Der besonderen architektonischen Bedeutung wurde mit der Eintragung als Baudenkmal Rechnung getragen.



Ansicht Kettwiger Tor; Quelle. UIRE

Die Einzelhandelsfläche umfasst 3.690 qm und weitere 2.910 qm stehen für Büros und Arztpraxen zur Verfügung, insgesamt ca. 6.900 qm. Die Geschäfte sind alle vergeben in einem breiten Mietermix, darunter auch **Wolsdorff Tabakwaren**, die hier seit 1954 ansässig sind. Auch die Kanzlei **Teigelack, Vollenberg & Fromlowitz** firmiert seit 1954, wenn auch mit Unterbrechung, an dieser Adresse. Weitere Mieter in den oberen Etagen sind Arztpraxen und das Regionalbüro von **Hennes & Mauritz**. Aber etwa die Hälfte der Büroetagen ist noch zu haben, nicht zuletzt deshalb, weil hier noch letzte Arbeiten im Gange sind. 2011 hatte eine Hamburger Investorengruppe unter Führung der **Achim Griese Treuhandgesellschaft** das Objekt übernommen, um es in Abstimmung mit der Denkmalpflege zu sanieren. Diese Phase geht jetzt ihrem Ende entgegen. Dann wird auch der im November vorigen Jahres mit **Union Investment** abgeschlossene Kaufvertrag wirksam und der Besitz in den Fonds **Uninstitutional German Real Estate** übergehen, einem der beiden Fonds für institutionelle Anleger in der Struktur eines offenen Publikumsfonds. In welchen Fonds eine Immobilie übernommen wird, werde im Hause Union Investment über ein zertifiziertes Zuteilungssystem entschieden, das jedes vorgeschlagene Objekt in mehreren Stufen prüft.

Essen zählt mit der hohen Zentralitätskennziffer von 117,4 lt. **Comfort** zu den gefragtesten Einkaufsstädten in Deutschland und die Kettwiger Straße ist dabei die herausragende 1A-Lage. Der Büromarkt zeigt sich nach einem außergewöhnlich umsatzstarken Jahr 2013 stabil mit geringen Leerständen (vgl. Bericht Büromärkte). „Essen ist eines der Oberzentren jenseits



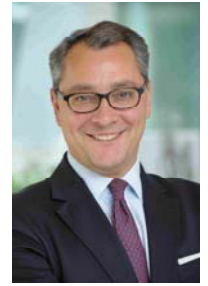
Duisburg

Der historische „Speicher Allgemeine“ am Philosophenweg 17 ist im Rahmen einer Fondsliquidation eines geschlossenen Fonds an ein Family Office verkauft worden. Vermittelnd war **Cubion Immobilien AG** tätig. Das 9-geschossige Bürogebäude mit rd. 6.700 qm am Innenhafen wurde 1999 neu aufgebaut und ist fast vollständig an die **Stahlhandel Spaeter Gruppe** vermietet.

Seit Mitte Januar wird die Fassade des **Kaufhofs** in der Düsseldorfer Straße abgerissen. Entstanden 1958 für das damalige Kaufhaus **Merkur** und Prototyp der berühmten „**Horten-Fassade**“ bröckelte das Gitternetz aus Kunststeinquadraten vor sich hin. Trotz bestehendem Denkmalschutz für die Fassade musste der Abbruch genehmigt werden, weil eine Sanierung sich als undurchführbar erwies. Die Eigentümerin **Metro Immobilien** plant, eine neue Fassade vorzublenzen.

Aufgrund der durch den Projektentwickler **Douvil** vorliegenden Nachweise für das Projekt Factory Outlet Center sieht die Verwaltung den Ratsauftrag vom 9. Dezember 2013 als erfüllt an und geht davon aus, dass das Projekt mit Douvil fortgesetzt wird. Die Offenlage des Bauleitplanverfahrens in der zweiten Jahreshälfte 2014 wird angestrebt.

der TOP 5 mit attraktiveren Renditen als sie Core-Objekte bieten. Für den Uninstitutional German Real Estate Fonds passt das ‚Kettwiger Tor‘ hervorragend in die Anlagestrategie in deutschen Oberstädten“, so **Philip La Pierre (Foto)**, Leiter Investment Management Europa. Er glaube an eine stabile Entwicklung der Kettwiger Straße zwischen den zwei Polen, dem Limbecker Platz mit dem gleichnamigen Einkaufszentrum - ebenfalls ein Objekt im Bestand von UIRE – und dem Bahnhof. Ein Pluspunkt sei auch die historische Bedeutung, die sich nicht zuletzt an traditioneller Mieterschaft fest mache. Für das „Kettwiger Tor“ habe zudem der Nutzungsmix mit einem signifikanten Anteil an Einzelhandelsflächen gesprochen, die üblicherweise die besseren Mieteinnahmen generierten. Künftig könne man sich aber auch ein reines Büroobjekt in Essen vorstellen.



Architektur in Essen

Was zwischen 1960 und 2013 in Essen gebaut wurde, ist zu großen Teilen auch das, was dem Immobilienmarkt zur Verfügung steht.

Einen anschaulichen Überblick darüber, welche neuere Bausubstanz Essen bietet, liefert das gerade erschienene Buch „Architektur in Essen 1960-2013“. Es ist der Folgeband der „Architektur in Essen 1900-1960“ derselben Herausgeber **Berger Bergmann**, Geschäftsführer der **Theater und Philharmonie Essen GmbH** und der Architekt **Peter Brdenk**. So scheint es legitim – und in dem Zusammenhang auch sinnvoll – in der Einleitung mit einem Kapitel über die Aktivitäten des BDA und anderer Kulturverbände seit den späten 1990er Jahren ein bisschen Eigenwerbung zu betreiben. Aus diesem Engagement ging das Forum Kunst und Architektur am Kopstadtplatz hervor, das sich als Treffpunkt und Kommunikationsraum für alle Fragen von Stadtentwicklung etabliert hat.

Der Band beginnt mit den Ansätzen für eine Skyline nach amerikanischem Vorbild und dem Rathausurm als dem höchsten Rathaus Deutschlands samt Einkaufszentrum (heute Rathausgalerie), würdigt **RWE-Turm**, **Thyssen-Krupp-Quartier**, Weststadt und Grüne Mitte - übergeht das Shopping Center Limbecker Platz - und endet zeitnah mit den Diskussionen um die Erweiterung der Messehallen. Dass die auf breiter Basis in Politik und Wirtschaft begrüßten Pläne nach dem abschlägigen Volksentscheid nun neu überdacht werden müssen, konnten die Herausgeber noch nicht wissen. Der mit Schwarz-Weiß-Fotos von **Wolfgang Kleber** bebilderte Katalogteil mit 120 Einzelbauten aller Kategorien von Verwaltungs- und Klinikbauten über Wohn- und Geschäftshäuser bis zu Kirchen und weiteren zehn Wohnsiedlungen ist nach Baudaten in der historischen Abfolge sortiert. Die Verortung im Stadtgefüge erleichtern zwar zwei Karten. Wer sich aber ein Bild vom Umfeld machen will, bleibt auf die Vor-Ort-Begehung angewiesen. Auch fehlen bei den kurzen Angaben zu den Objekten Hinweise auf die Auftraggeber bzw. Eigentümer, sonst wäre die Zuordnung für Akteure des Immobilienmarktes etwas einfacher.

Dennoch lohnt sich die Lektüre, will man ein Gefühl für diese Stadt entwickeln. Die Einleitungstexte geben einen guten Eindruck von den verschiedenen Stufen der Entwicklung, davon, welche Zielvorstellungen wann vorherrschten, wer die Akteure waren, wie sich Positionen wandelten und wo wir heute stehen.

Berger Bergmann und Peter Brdenk (HG.): Architektur in Essen 1960-2013. Klartext Verlag Essen 2013, 14,95 Euro.

Dauerthema: Logistikimmobilien

Logistik bleibt, zumal für das Ruhrgebiet, noch für Jahre eines der vorherrschenden Immobilien-themen. Die Jahrestagung „Logistikimmobilien“ von Euroforum in Duisburg zog Bilanz und wagte den Ausblick.



Duisburg

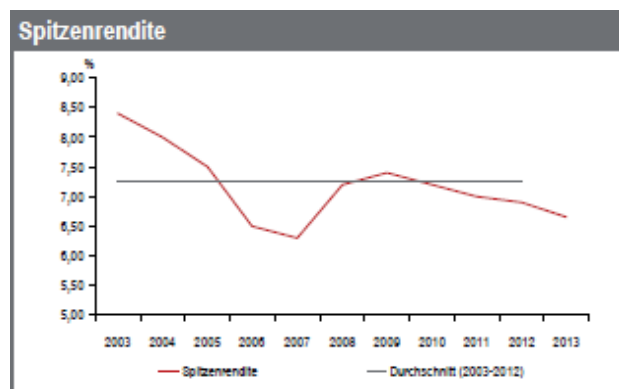
Nach Abriss des ehemaligen Hauptzollamts Ecke Saarstraße/Landfermannstraße will **Kölbl Kruse** einen achtstöckigen Neubau für die **Targobank** errichten nach Entwurf von **Bahl Architekten**. Die Fertigstellung der knapp 9.000 qm BGF ist für Juni 2015 geplant. Das Investitionsvolumen beträgt ca. 25 Mio. Euro. Investor ist die Targobank selbst, die sich das Erbbaurecht des Grundstücks bis zum Jahr 2105 gesichert hat und das Objekt im eigenen Immobilienbestand halten will. Zusammen mit dem benachbarten TDG Hochhaus bildet der Neubau das „TARGOBANK Quartier“.

Mit einem Neubauvolumen von 295.000 qm war der Niederrhein im Jahr 2013 beliebtester Standort für neue Logistikprojekte. Lt. **Loginvest** wurden bundesweit Projektentwicklungen mit einem Gesamtvolumen von 2,7 Mio. qm in Angriff genommen (2012: 2,6 Mio. qm). Zweitbeliebtester Logistikstandort war der Rhein-Neckar-Raum mit 245.000 qm Neubauvolumen. Dahinter liegt die Rhein-Main-Region, die 2012 das Ranking angeführt hatte, mit 220.000 qm Neubaufäche.

Goodman hat fristgerecht den Export-HUB für **Volkswagen** mit einer ca. 24.000 qm großen Halle auf 50.000 qm Grundstück im Hafengebiet Kasserfeld an den Betreiber übergeben.

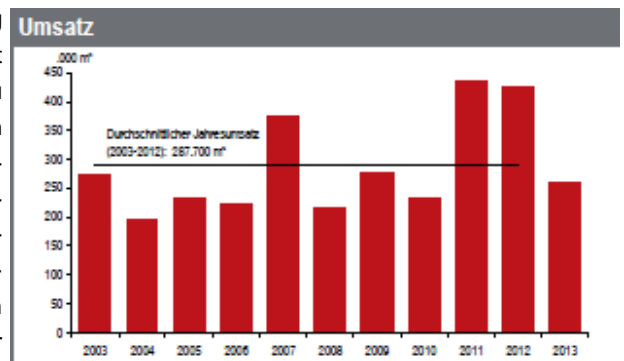
Die sehr guten Ergebniszahlen des Marktes für Logistikimmobilien 2013 mit 2,23 Mrd. Euro Investitionssumme (**Jones Lang LaSalle JLL**, Vorjahr 1,7 Mrd. Euro, **DIP** gibt für 2013 2,4 Mrd. Euro an) und einem Flächenumsatz von rund 5 Mio. qm, wenn man Vermietungen und Eigennutzer addiert, beflügeln die Phantasie von Maklern, Analysten und Investoren. Dabei überwogen dieses mal die Eigennutzer im Gegensatz zu den Vorjahren mit über 50%. **BNPPRE** kommt allerdings nur auf einen Flächenumsatz von knapp 4,64 Mio. qm und damit 9% unter das sehr gute Vorjahresergebnis und dies mit erheblichen regionalen Unterschieden. Oft zweistelligen Gewinnen standen ebensolche Verluste in einem anderen Gebiet gegenüber, u.a. im Ruhrgebiet mit nur 195.000 qm Flächenumsatz (-42%, dagegen Düsseldorf 395.000 qm +69% und Köln 145.000 qm +23%). JLL summierte 261.000 qm Lager- und Gewerbeflächen bei einem hohen Anteil von 35% für Industrienutzungen. Die Verknappung des Angebots habe die Spitzenmiete leicht auf 4,65 Euro/qm/Monat ansteigen lassen. Die allgemein besonders für Deutschland als positiv bewerteten gesamtwirtschaftlichen Aussichten für das begonnene Jahr 2014 dürften sich auch auf den Sektor Logistik mit entsprechenden Zuwächsen auswirken. Für das Ruhrgebiet rechnet JLL mit rund 300.000 qm etwas unter Fünfjahresdurchschnitt.

Die Spitzenrendite sank auch im Ruhrgebiet zum Jahresende auf 6,65%, werde aber 2014 stabil bleiben. Unter Renditegesichtspunkten könnte das die Erwartungen trüben, denn lt. **BulwienGesa-Immobilienindex 2014** liegen sowohl Gewerbegrundstücke als auch die Einzelhandelsmieten in 1a- und Nebenlagen mit einem Zuwachs von +1,0% oder weniger unter dem Inflationsausgleich.



Quelle: Jones Lang LaSalle

Einem kontinuierlichen Wachstum stehen auch andere gravierende Faktoren entgegen und das ist zu allererst die Flächenknappheit genau dort, wo logistische Dienstleistungen gebraucht werden. Auf der von **Euroforum** veranstalteten traditionellen Jahrestagung zum Thema erläuterte **Alexander Nehm, Fraunhofer SCS**, diese Zusammenhänge auf der Basis der unabhängigen Fraunhofer Studie „Logistikimmobilien – Markt und Standorte 2013“ (vgl. Bericht DIB Ruhr Nr. 56). Der massive Rückgang der Flächenumsätze im Ruhrgebiet 2013 hatte vor allem genau damit zu tun. Der Markt für Logistikimmobilien ist starken Schwankungen ausgesetzt und hängt als „typische Reaktionsindustrie“, so DIP in einer Stellungnahme, unmittelbar von industriellen Entwicklungen, aber auch den Tendenzen im Einzelhandel, hier besonders e-commerce und Versandhandel, ab. Ein wesentliches Kriterium, das den Logistikmarkt vielleicht mehr noch als andere Immobiliensegmente betrifft, ist die Tatsache, dass die Logistik als Dienstleister schon aus Zeit- und Kostengründen an die Nähe zu den Produktionsstandorten, zu logistischen Knotenpunkten oder zu Absatzmärkten gebunden ist. D.h., dass steigende Preise und Verknappung von Flächen nicht ohne weiteres durch Verlagerung ausgeglichen werden können.



Umsatz Ruhrgebiet; Quelle: Jones Lang LaSalle

Umso wichtiger sei es, nicht nur Lage und verkehrliche Erschließung zu prüfen. „Nach der Bewertung der Immobilienstandards ist das Nutzungskonzept des Mieters bei der Entscheidung über ein Investment für uns (Hines) sehr wichtig“, betonte **Stephan Dalbeck, Hines Immobilien**, als einer der Referenten der Tagung. Als Bestandhalter, der ein konsistentes Portfolio aufbauen möchte, sei auch für die Nutzungsart Dauerhaftigkeit ein Kriterium.



Duisburg

Seit Anfang 2014 ist der Betreiber des ehemals zur **Steigenberger Gruppe** gehörenden Hotels **Duisburger Hof**, das sich in israelischem Besitz befindet, als Franchisenehmer der **Wyndham Gruppe** beigetreten. Nach Umbauten in dem denkmalgeschützten Objekt stehen jetzt 109 Zimmer und Suiten zur Verfügung.

Essen

Die Baufachmesse **DEUBAU-KOM** wird mit 34.950 Besuchern und 601 Ausstellern in ihrem neuen Format mit den Teilbereichen Leben plus Komfort, InfraTech und DCONex als voller Erfolg gewertet. Die Aussteller lobten die gestiegene Qualität der Fachbesucher.

Hochtief hat 43% seiner 50% Anteile an **Aurelis** an ein Investorenkonsortium unter Führung von **Grove International Partners LLP** veräußert. Die Grove-Gruppe besitzt bereits 50% an Aurelis. Die verbleibenden Hochtief-Anteile von 7% werden laut Vereinbarung an einen unabhängigen Investor veräußert. **Macquarie Capital** und **BNP Paribas** haben den Verkaufsprozess begleitet, **CMS Hasche Sigle** beriet Hochtief. Das Portfolio von Aurelis umfasst bundesweit ca. 11 Mio. qm Grundstücke und Mietobjekte.

Angesichts der Flächenknappheit rücken in den Ballungszentren zunehmend Bestandsflächen, sog. „brown fields“, in den Fokus, so auch eine der Schlussfolgerungen der Fraunhofer Studie. Für den Entwickler Goodman ist dies bereits selbstverständlich vor allem im Ruhrgebiet. Brownfield-Lösungen bieten zudem mehrere Vorteile, wie **Christof Prange**, Head of Business Development der **Goodman GmbH**, betonte. Neben Imagegewinn und einer positiven politischen Unterstützung könne man von Arbeitskräften im lokalen Umfeld profitieren und vor allem von noch geltendem Baurecht mit gewerbefreundlichen Regelungen. Allerdings fordere eine Konversion hohes Know How, eine gute finanzielle Basis und einen Zeitpuffer für Unvorhergesehenes.

Nach Erhebungen der **Wirtschaftsförderung Metropole Ruhr wmr** siedelten sich von 2005 - 2010 Unternehmen der Logistik auf ca. 210 ha Brachfläche im Gebiet an gegenüber nur 48 ha Freifläche. Allerdings seien Logistiker auch fast die einzigen, die überhaupt neue Standorte aufbauen, wie **Joachim Grollmann**, Wirtschaftsförderung Herne, resümierte. Um Entwicklungen kleinräumlich besser koordinieren zu können, setze seine Stadt gemeinsam mit den Nachbarn Gelsenkirchen und Herten erfolgreich auf die „last mile Logistik“. Von 170 ha, die im Jahr 2000 zur Verfügung standen, seien 80 ha inzwischen vermarktet und weitere 50 in der Entwicklung. Aber es seien auch noch Flächen von über 10 ha zu haben z.B. ziemlich genau in der Mitte des Ruhrgebiets Flächen der ehemaligen Zeche Unser Fritz Schacht 1/4. Der soeben erschienene **Wirtschaftsbericht Ruhr 2013** bestätigt die positive Entwicklung in Bereichen, die für die Logistik ausschlaggebend sind. So hätten sich die innovativen Wachstumsfelder in der Metropole Ruhr weiter positiv entwickelt und stabilisiert. Dies gelte für den Leitmarkt Ressourceneffizienz mit Umwelttechnik, Abfallwirtschaft und Wasserwirtschaft, den Leitmarkt Mobilität mit Logistik und den Leitmarkt Digitale Kommunikation mit Software und IT-Sicherheit. „Der Industrielle Kern und die Unternehmerischen Dienste haben sich sowohl hinsichtlich der technologischen Basis als auch der Marktausrichtung konsolidiert und modernisiert“, so der Geschäftsführer der wmr **Rasmus C. Beck**.

Ein Fazit der Tagung war die überwiegende Überzeugung der Teilnehmer, dass die Ruhrregion auch künftig eine Spitzenposition in dem Segment einnehmen werde und das Potential für weitere Entwicklungen habe, gerade weil sie den Sektor ernst nähme im Gegensatz etwa zu der Region Stuttgart, wo kaum planerische Vorsorge getroffen würde und demzufolge über kurz oder lang auch die Industrie Einbußen erleiden werde. Aber es klang auch durch, dass die Logistikbranche sich auf massive Veränderungen und Neuerungen aus einer „Industrie 4.0“ einstellen müsse.

Auf dem Holzweg? – ganz und gar nicht!

Anlässlich der Messe **DEUBAU-KOM** in Essen wurde am 15. Januar 2014 der **Holzbraupreis 2013** vergeben. Unter den Preisträgern sind u.a. der Neubau einer großen Produktionshalle und ein Fassdeckel.

Wenn zum Beispiel bei **Ikea** die Kunden Produkte mit Umweltzertifikat verlangen, müssen sich auch die Zulieferer darauf einstellen. Im Möbelbereich ist dies u.a. der internationale Marktführer für Möbelbeschläge **Hettich** aus dem nordrheinwestfälischen „Möbelland“ Ostwestfalen. Das hauseigene Umweltmanagement hatte denn auch ein gewichtiges Wort mitzureden, als 2011 der Neubau einer Produktionshalle auf 13.500 qm Fläche mit modernster technischer Ausrüstung erforderlich wurde. So standen Energieeffizienz und Ressourcenschonung bereits bei der Planung des Projekts mit einem Gesamtinvestment von 80 Mio. Euro im Vordergrund. Ein Gutachterverfahren unter bewährten und namhaften Industrie-Planern brachte den Zuschlag für die Bochumer **Architekten Banz + Riecks**. Sie sind ausgewiesene Spezialisten für energieeffizienten Gewerbebau und schlugen einen Holzbau vor, ein naheliegender Gedanke für ein Unternehmen der Möbelbranche. Die **Hettich Holding GmbH & Co oHG** in Kirchlengern, Kreis Herford, geht zurück auf den schwäbischen Tüftler **Karl Hettich**, der 1888 die Produktion von Ankerhaken für die Gewichte an Schwarzwälder Kuckucksuhren



Essen

Die Modernisierung der **Messe Essen** nach Plänen von **Slapa, Oberholz Pszczulny Architekten** kann in der vorgesehenen Form nicht umgesetzt werden. In einem Bürgerentscheid stimmte eine knappe Mehrheit für die Aufhebung des Ratsbeschlusses über die Modernisierungsplanung.

Brockhoff & Partner hat ca. 340 qm Bürofläche in der Huysenallee 70/72 an **Antonio Sanchez**, Vermittler der **AXA Versicherungs AG**, vermietet. Vormieter war ein Teppichladen. Eigentümer ist eine Privatperson.

Nachmieter des ehem. **Möbel Kröger**-Hauses in der Bochumer Landstr. 152-166 in Steele mit rd. 2.000 qm Hallen- u. Logistikfläche und rd. 1.000 qm Ladenlokalfläche ist der Roller-Händler **Streetlights GmbH** aus Neuss. Streetlights wird das Ladengeschäft im Frühjahr eröffnen. Beratend war die **EWG - Essener Wirtschaftsförderungsgesellschaft mbH** tätig.

BNPPRE vermittelte 355 qm Bürofläche im Glückaufhaus. Die Kanzlei **VBB für Wirtschaftsrecht** wird im Frühsommer die neuen Räumlichkeiten beziehen. Eigentümerin ist die **Glückaufhaus GmbH & Co. KG**.

perfekionierte. Heute, in der vierten Generation in Familienbesitz, hat das Unternehmen mit ca. 6.000 Mitarbeitern und Mitarbeiterinnen weltweit einen guten Namen in der globalen Branche. Seit 2000 investierte Hettich bereits umfangreich am Standort Kirchlingern in ein eigenes Zentrum für Forschung und Entwicklung sowie ein modernes Logistikzentrum.



Ansicht Fa. Hettich. Freigabe Banz + Riecks Architekten

Das neue Fertigungsgebäude C 2 ist eine eingeschossige Halle auf annähernd rechteckigem Grundriss mit 225 m Länge und 60 m Breite. Sie dockt an die bestehende Produktionshalle A5 an und ihr ist an einer Seite wie üblich ein zweigeschossiger Serviceteil vorgelagert. Den Sockel bildet ein als Tiefgarage mit 100 Plätzen voll ausgebautes Untergeschoss. Das ist für eine Gewerbehalle ungewöhnlich, dient jedoch zugleich der Dämmung von unten, der Herstellung einer ebenen Grundfläche für Maschinen und Geräte und mindert den Flächenverbrauch für Parkplätze im Gelände, ein dreifacher Gewinn. Veranlassung für den Holzbau aber sind die Außenwände in Holzrahmenbauweise mit 24 cm Wärmedämmung, einzigartig im Industriehallenbau. Richtigerweise wurde auch nicht die CO₂-Einsparung durch Energieeffizienz gewertet – die natürlich auch gegeben ist - sondern die Gesamtbilanz: „Durch die Konstruktion aus rund 1.900 Kubikmetern Holz aus kontrolliertem Anbau und der Vermeidung energieintensiv hergestellter Baustoffe wurden der Atmosphäre 1.630 Tonnen Kohlendioxid entzogen,“ heißt es in der Laudatio.

Angesichts der Tatsache, dass die bevorstehende Neufassung der Energieeinsparverordnung ENEC 2014 auch für den Industriebau die Anforderungen anheben wird, kommen die üblichen Sandwichpaneele an ihre Grenzen. Die Holzbauweise, die schon in diesem Falle nicht teurer war als ein Standardbau, werde zunehmend auch preislich konkurrenzfähig, ergänzt **Dietmar Riecks**. Gegenüber Energiefressern wie Aluminium, aber auch Stahl und Beton ist heimisches Holz unter Gesichtspunkten der Nachhaltigkeit ohnehin im Vorteil.

Diesen Vorteil wollte man sich auch in dem Chemieunternehmen **Sachtleben GmbH** mit Sitz in Duisburg zunutze machen und entwickelte einen „Holzdeckel für einen chemischen Aufschlussbehälter“. Er sieht fast aus wie der Deckel auf einem Sauerkrautfass im Bauernmuseum, entpuppt sich bei näherem Hinsehen aber als ausgewachsene Ingenieursleistung. In einem solchen Aufschlusskessel von 6,5 m Durchmesser herrschen hohe Temperaturen, Feuchtigkeit und vor allem ein stark korrosives und extrem saures Milieu. Auf der Suche nach einem Ersatzwerkstoff für aufwändig gummierten Stahl, der fast als einziger sich gegenüber heißen und sauren Angriffen sehr stabil verhalte, stieß man auf extrem beständiges sibirisches Nadelholz. Die Deckelkonstruktion aus mehreren Lagen Schichtholz ist mit einer inneren Hohlung versehen, um die Druckstabilität zu verbessern. Dieses Konstrukt zu berechnen und damit den Nachweis der Stabilität und Unbedenklichkeit zu erbringen, war nur eine der Herausforderungen, eine andere einen säurefesten Spezialkleber zu finden, zusammen eine Menge „Holzverstand“, der nun anerkennend gewürdigt wurde. Sachtleben gehört mit der Produktion von Titandioxid (TiO₂) und Funktionsadditiven (BaSO₄/ZnS/LITHOPONE) zu den führenden Herstellern weltweit.



Marl

Der Mönchengladbacher Bau-träger **VISTA Reihenhauser** errichtet in zentraler Lage 51 Reihenhäuser und vier Doppelhaushälften. Die Erdarbeiten haben bereits begonnen. Die verschiedenen Typenhäuser sollen bis Ende März 2015 beziehbar sein zu Preisen zwischen 160.000 und 200.000 Euro.

Ratingen

Die **RS Partner Immobilien-gesellschaft** errichtet an der Balcke-Dürr-Allee ein neues Verwaltungsgebäude für **Mitsubishi Electric Deutschland** auf ca. 9.000 qm Grundstück mit rd. 16.000 qm Bürofläche. Bei der Transaktion wurde Mitsubishi von **Savills** beraten. Die Investitionssumme liegt im mittleren zweistelligen Millionen-Euro-Bereich.

Recklinghausen

Die **mfi management für immobilien AG**, Essen, hat einen Mietvertrag mit **Kauf-land** für das im September 2014 eröffnende Center abgeschlossen. Das Center mit insgesamt 41.500 qm Fläche für 119 Geschäfte ist damit zu 80 % vermietet.

Der Holzbaupreis NRW wird durch den **Landesbetrieb Wald und Holz** sowie das **Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz** gefördert wurde nach einer Pause seit 2006 jetzt erneut vergeben. Minister **Johannes Remmel** ließ es sich auf der Messe auch nicht nehmen, die Preise persönlich zu überreichen. Ein weiterer Preis ging an den Neubau eines Wohnhauses in Dortmund, ausgeführt von **Terhalle Holzbau** aus Ahaus-Ottenstein nach Plänen von **Geitner Architekten**, Düsseldorf. Eine der Anerkennungen erhielt die **Fa. Holzbau Kappler GmbH & Co. KG** aus Gackenbach-Dies für die Sanierung der Gebäudehülle eines dreigeschossigen Mehrfamilienhauses des **Gemeinnützigen Bau- und Sparvereins Friemersheim e.G.** in Duisburg, geplant durch **Probst und Wilke Architekten BDA**, Duisburg.

Hamborner REIT mit erfolgreicher Strategie

*Portfolio vergrößert und umgeschichtet, FFO gesteigert, Leerstand gesenkt: Das Geschäftsjahr 2013 bewertet **Hamborner REIT** als sehr erfolgreich.*

Die Zahlen zusammen gefasst:

- Das Portfolio wurde um 114,6 Mio. auf 691,8 Mio. Euro vergrößert.
- Die Miet- und Pächterlöse verbesserten sich um rund 22% auf 45,2 Mio. Euro
- Die durchschnittliche Leerstandsquote beträgt 3,4% (2,5% inkl. Mietgarantien).
- Das Betriebsergebnis wurde um 17% auf 20,4 Mio. Euro gesteigert, ebenso der Jahresüberschuss (+ 10% auf 8,5 Mio. Euro).
- Der FFO verbesserte sich um 26% auf 23,8 Mio. Euro.
- Die Loan-to-Value-Quote stieg von 34,2 auf 43,7% und die Eigenkapitalquote verringerte sich von 60,3 auf 52,5 Mio. Euro.
- Der positive Jahresüberschuss beträgt rund 8,5 Mio. Euro, 10% über dem Vorjahresniveau von 7,7 Mio. Euro.
- Als Dividende an die Aktionäre werden wie im Vorjahr 40 Cent pro Aktie vorgeschlagen, was beim Jahresschlusskurs von 7,34 Euro einer Rendite von 5,4% entspräche.

Das gute Ergebnis führt Hamborner auf eine erfolgreiche An- und Verkaufspolitik zurück. So wurden neue Objekte von Hamburg bis München erworben, darunter das LEED-Platin zertifizierte Bürohaus NuOffice in München, wodurch der Portfoliobestand bis Jahresende 2013 um rd. 114,6 Mio. Euro auf 691,8 Mio. Euro anwuchs. Gleichzeitig wurden in Oberhausen, Moers, Wuppertal und Hannover kleinere Objekte verkauft, die einen hohen Verwaltungsaufwand erforderten. Die bisher dort gebundenen Kapazitäten seien jetzt für andere Projekte frei geworden. Vorwiegend aus der Zeit vor 1999 hält Hamborner immer noch 12 Objekte im Ruhrgebiet mit einem Gesamtwert von rd. 33 Mio. Euro im Bestand, das entspricht ca. 4,8 % vom Gesamtwert des Portfolios. Der Ankaufsstrategie folgend sei in den vergangenen Jahren überwiegend in Wachstumsregionen in Süd- und Südwestdeutschland eingekauft worden. „Allerdings haben wir auch in 2009 und 2010 noch zwei Objekte in Duisburg und Kamp-Lintfort erworben. Wir schließen entsprechende Investitionen in der Ruhrregion daher auch nicht grundsätzlich aus. Die Zusammensetzung aus Standort, Objekt und Mieter muss eben passen und auch eine langfristige Wertstabilität versprechen,“ so die Maxime.



Remscheid

Nach zehn Jahren hat **Union Investment Real Estate** das Einzelhandelsobjekt "Allee-Center" aus ihrem Offenen Immobilienfonds **Unilmmo: Deutschland** an den Fonds **grundbesitz europa** der **Deutsche Asset & Wealth Management** verkauft für rund 140 Mio. Euro. Das 1986 erbaute, zentral gelegene Center verfügt über rd. 25.000 qm Verkaufsfläche.

Auslobung

Der „Renaissance des Reihenhauses“ widmet sich der diesjährige **KfW-Award Bauen und Wohnen 2014**. Prämiert werden private Bauherren, die in den vergangenen fünf Jahren ein Reihnhaus in einer Stadt oder einem Ortszentrum gebaut oder modernisiert haben. Der KfW-Award ist mit insgesamt 30.000 Euro dotiert. Abgabe ist der 7. März 2014.

Büromarkt Duisburg 2013

In Duisburg zeigte der Büromarkt 2013 leichte Erholung, ist aber weit von den Ergebnissen früherer Jahre entfernt.

Das örtliche Maklerbüro **Armin Quester** errechnete für 2013 insgesamt 51.000 qm vermietete Bürofläche, wobei größere Abschlüsse generell fehlten. Andererseits habe sich der Markt für kleinere Flächen aus ausgesprochen lebhaft erwiesen. Das ergab in Summe zwar keine großen Volumen, aber ist ein Zeichen für die allmähliche Erholung des Marktes. Zwar seien die Anfragen von Unternehmen für größere Flächen tatsächlich gering gewesen, aber es fehlte auch das adäquate Angebot, was Interessenten gezwungen habe, sich in den Nachbarstädten umzusehen. Neben der größten Einzelvermietung in der Innenstadt mit knapp 3.700 qm an die Stadtverwaltung waren die drei größten Umsätze im Jahr 2013 die Duisburger AR-GE und die Insolvenzverwaltung **Hammes** mit insgesamt 4.360 qm vermieteter Flächen in As-terlagen und eine interne Serviceabteilung der Firma Aldi am Duisburger Innenhafen im „H2 Office“ mit 2.100 qm.

CUBION addiert aus 100 Abschlüssen nur 48.000 qm Flächenumsatz, davon mit 4.500 qm einen sehr geringen Anteil von Flächen, die von Eigennutzern übernommen worden seien. Der Fünfjahresdurchschnitt läge bei 62.000 qm. Dabei fiel allerdings 2013 die Nettoabsorption mit 21.500 qm vergleichsweise hoch aus. Dies hängt zusammen mit der Fertigstellung eines weiteren Gebäudes für die Polizeiverwaltung am Innenhafen sowie dem Verwaltungsbau des Landesarchivs NRW, der „Welle30“. Den höchsten Anteil machten Vermietungen im Citykern aus gefolgt in etwa gleichen Anteilen von den Lagen Innenhafen, Logport-Rheinhausen und Businesspark Niederrhein, die beiden letzteren linksrheinisch. Der Leerstand wird mit 83.000 qm angegeben und ist damit nach 2012 noch einmal leicht gestiegen auf jetzt 3,9%, einem für Duisburg relativ hohen Anteil. Für das laufende Jahr werden nur 3.000 qm Bürofläche neu auf dem Markt erwartet.

Zwangsversteigerungen von Wohneigentum 2013

Der rückläufige Trend des Jahres 2012 setzte sich auch 2013 fort mit bundesweit 22,7% weniger Zwangsversteigerungen. In absoluten Zahlen waren es nach Angaben des Ratinger Wirtschaftsverlages **Argetra** 47.617 Termine und amtlich festgesetzten Verkehrswerten von 7,4 Mrd. Euro, 2,1 Mrd. weniger als im Vorjahr. Der Trend ist auch in den Ruhrstädte zu beobachten mit ähnlichen Abweichungen wie 2012. Die höchste Anzahl von versteigerten Eigentumswohnungen gab es in Essen mit 247, aber auch hier bedeutete dies einen Rückgang um 15,16%, wobei die Summe der Verkehrswerte nur um 9,72% geringer ausfiel. Auch in Duisburg und Dortmund nahm die Zahl der Versteigerungen von Eigentumswohnungen ab. Deutlich mehr Mehrfamilienhäuser als noch 2012 kamen in Oberhausen und Gelsenkirchen zur Versteigerung mit 33 (Vorjahr 22) bzw. 51 (Vorjahr 31) Objekten und Verkehrswerten von 7,4 bzw. 10,6 Mio. Euro. Dagegen kamen in Bottrop nur drei Mehrfamilienhäuser unter den Hammer. Mehr Ein- und Zweifamilienhäuser als im Vorjahr mussten nur in Bochum versteigert werden mit 31 gegenüber 22 im Vorjahr und Düsseldorf mit der allerdings geringen Zahl von 20 gegenüber 16 im Vorjahr.

Axel Mohr, Geschäftsführer der Argetra, begründet den anhaltenden Trend damit, dass nach wie vor günstige Zinsen und eine lebhaftere Nachfrage nach Wohnimmobilien es Eigentümern leichter macht noch freihändig zu verkaufen oder eine Refinanzierung zu erreichen. Dazu kommt die nach der Immobilienfinanzkrise besonders vorsichtige Festsetzung von Verkehrswerten der Jahre 2008 bis 2010, die nun bis zu 30% unter den aktuellen Bewertungen liege.



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.*

Weitere Nachrichten

Der UN (United Nations) Global Compact und die **RICS** werden gemeinsam einen Best Practice-Leitfaden für die Grundstücks-, Immobilien- und Baubranche erarbeiten, um verantwortungsvolle Geschäftspraktiken in diesem Bereich zu stärken. Das Kooperationsprojekt ist im Zuge der Post-2015 Business Engagement Architecture der UN die erste Initiative von **UN Global Compact**, um die Nachhaltigkeit in einer bestimmten Branche zu fördern. Mit 8.000 Partnerunternehmen in 145 Ländern ist der UN Global Compact die weltgrößte freiwillige Nachhaltigkeitsinitiative von Unternehmen.

NRW-Bauminister **Michael Groschek** übernahm die Schirmherrschaft für die neue **Aktionsplattform „NRW lebt“ der Architektenkammer NW**. Damit soll in den kommenden Jahren das Planen und Bauen im Zeichen des demografischen Wandels in großer Breite diskutiert werden. In diesem Zusammenhang wird die Festschreibung der Wohnungsbauförderung in NRW mit jeweils 800 Mio. Euro über die kommenden vier Jahre begrüßt. Zu „Lebensbedingungen und Gesundheitschancen in strukturschwachen Regionen“ veranstaltet das **Institut Arbeit und Technik (IAT)** einen Workshop in Gelsenkirchen am 20.02.2014.

Firmen, die in der Immobilienbrief Ruhr erwähnt werden: Achim Griesse Treuhandgesellschaft (6), Aengevelt (3), AGC Equity Partners (4), Allbau AG (5), Anteon (8), Architekten Banz + Riecks (9), Argetra (12), Arla Foods (5), Aurelis Real Estate (5,9), Axa Versicherung (10), Babcock Support Services GmbH (2,3,4), Bahl Architekten (8), Blackstone (4), BNPPRE (4,5,6,8,9,10), Brockhoff & Partner (10), BulwienGesa (8), C&A (2), CBRE (4), CMS Hasche Sigle (9), Comfort (6), Competence Call Center (5), Cubion (4,5,6,7,12), DB Schenker (5), Dechert LLP (4), Deka (5), Deutsche Asset & Wealth Management (12), DFH (5), DIP (8), Douvil (7), Drees & Sommer (4), Euroforum (7,8), EWG (10), Ferox Immobilien (6), Fraunhofer SCS (8), Geitner Architekten (11), Glückaufhaus GmbH (10), Goldman Sachs (6), Goodman GmbH (8,9), Greenman Investments (2), Grove International Partners (9), Grunert & Albrecht (4), H&M (6), Hamborner Reit (11), Hammes (12), Hansainvest (6), Hellmich Gruppe (2), Hettich Holding GmbH & Co oHG (9,10), Heuer Dialog (3), Hines Immobilien (8), Hisense Germany (3), Hochtief (9), Holzbau Kappler (11), Horten (7), IAT (13), Ikea (9), Jones Lang LaSalle (4,8), Kaufhof (7), Kaufland (11), KfW (12), KGAL (6), Klartext Verlag (7), Kölbl Kruse (8), LEG Immobilien (6), Loginvest (8), Macquarie Capital (9), Merkur (7), Metro (7), mfi (11), Mitsubishi Electric Deutschland (11), Möbel Kröger (10), NCC (4), Perry Capital (6), Portigon AG (4), Probst und Wilke Architekten BDA (11), PwC (4), Reed Midem (1), RGM Facility Management (2), RICS (13), RS Partner Immobiliengesellschaft (11), RWE (7), Sachtleben GmbH (10), Savills (11), Slapa, Oberholz Pszczulny Architekten (10), Stahlhandel Spaeter Gruppe (7), Steigenberger Gruppe (9), Strabag (3), Strauss Innovation (5), Streetlights GmbH (10), Targobank (8), Tectum Group (5), Teigelack, Vollenberg & Fromlowitz (6), ten Have (2), Terhalle Holzbau (11), Theater und Philharmonie Essen GmbH (7), ThyssenKrupp (5,7), TU Dortmund (4), UN Global Compact (13), Union Investment (6,7,12), VBB für Wirtschaftsrecht (10), Vista Reihenhause (11), Vodafone (4), Volkswagen (8), Wagner Facilit Management (2), wmr (9), Wolsdorff Tabakwaren (6), Wyndham Gruppe (9), Zech Group (4).

Personen, die in „Der Immobilienbrief Ruhr“ erwähnt werden: Beck, Rasmus C. (9); Bergmann, Berger (7); Brdenk, Peter (7); Dalbeck, Stephan (8); Eggeling, Wilhelm (6); Grollmann, Joachim (9); Groschek, Michael (13); Hendricks, Barbara (6); Hettich, Karl (9); Kleber, Wolfgang (7); La Pierre, Philip (7); Mohr, Axel (12); Nehm, Alexander (8); Prange, Christof (9); Quester, Armin (12); Rimmel, Johannes (11); Wolter, Stefan (2,3,4).