



Der IMMOBILIEN *Brief*

Ruhr

Fakten – Meinungen – Tendenzen

Nr.: 58

11. KW / 14.03.2014

Kostenlos per E-Mail

ISSN 1860-6369

Inhaltsverzeichnis

Editorial	1
Interview mit Prof. Hans-Peter Noll, CEO RAG Montan Immobilien	2
Dt. Annington auf Wachstumskurs	6
Erfassung des gewerblichen Flächenpotentials	8
Masterplan	10
Gegen Verkehrsinfarkt in Stadtgebieten	12
FIABCI Prix d'Excellence Germany	12
Impressum	

Sehr geehrte Damen und Herren!

Der deutsche Immobilienmarkt lasse mit Frühlingslaune eine Phase hinter sich, wie die **Deutsche Hypo** verlauten lässt, die kein wirklicher Winter war, und profitiere dabei vor allem von der Mietpreisentwicklung. Diese Einschätzung des Marktes für das nächste halbe Jahr werde zu Recht von den guten Konjunkturerwartungen getragen. Der kontinuierliche Anstieg des Deutsche-Hypo-Index seit Ende 2012 wird auch durch einen leichten Rückgang um 0,6% im Februar nicht wirklich gebremst. Hintergrund für diesen Rückgang sei, bei aller konjunkturellen Frühlingseuphorie, die eher zurückhaltende Beurteilung des erwarteten Transaktionsvolumens durch die befragten Experten. Betrachtet man die mit knapp 50 Mrd. Euro sehr hohen Transaktionen institutioneller Investoren auf dem deutschen Immobilienmarkt im Jahr 2013, ist diese Zurückhaltung nachvollziehbar. Die Hoffnungen für eine anhaltende Marktstärke ruhen weiter auf dem Segment Wohnen. Vor allem ausländische Investoren würden auch in 2014 weiter auf der Suche nach sicheren Core-Investments sein. Der Indexwert für den Teilmarkt Wohnen habe nun wieder die Schwelle von 160 Punkten überschritten. [Frage: Was genau sind im Sektor Wohnen „sichere Core-Investments“? doch vermutlich weniger die bezahlbaren, kleinen, barrierearmen Wohnungen, an denen es vielerorts fehlt. N.B. Ungleichgewichte auf dem deutschen Wohnungsmarkt lassen sich jedenfalls mit den regulatorischen Maßnahmen der sog. Mietpreisbremse nicht abmildern, das hat das **Kieler Institut für Weltwirtschaft (IfW)** in einer Studie erneut bestätigt, im Gegenteil, damit würde das Problem nur verschärft. Im Gegensatz zu den verhaltenen Erwartungen der Deutschen Hypo rechnet **Colliers** vor, dass Immobilieninvestments in Europa erst 60% des Levels von 2007 erreicht hätten und folgert daraus, dass noch viel Luft nach oben vorhanden sei, nachdem die asiatischen Märkte in jüngster Zeit an Glanz verloren. **JLL** konstatiert entsprechend erhöhte Aktivitäten von Projektentwicklern in den deutschen Top-7-Städten, um den Hunger von Investoren nach Core-Objekten zu befriedigen – die passende Meldung zum Auftakt der MIPIM in Cannes. Mehr noch als im Oktober auf der Expo Real in München dominieren an der Côte d'Azur die glänzenden Großvorhaben mit glänzenden Gewinnaussichten. Allerdings darf man sich fragen, was das mit den eigentlich drängenden Problemen der Welt angesichts wachsender Konflikte zu tun hat. Zumindest aus den Begleitveranstaltungen zur Messe ist das Thema Green Building nicht mehr weg zu denken und gipfelte in der Forderung nach einem Perspektivwechsel in der städtischen Infrastruktur mit Investitionen in gigantischem Ausmaß, um die Probleme des Klimawandels, des Bevölkerungswachstums und der wirtschaftlichen Ungewissheiten zu meistern - um nicht zunehmend in politische Ungewissheiten hineinzuschliddern.

Der 25. „Marché International des Professionnels de l'immobilier“ MIPIM 2014 dürfte sich von dem ersten essentiell unterscheiden, nicht nur deshalb, weil das Stammland Frankreich inzwischen eines unter vielen ist, oder weil die Immobilienprofis, als deren Treffpunkt die Messe mal aus der Taufe gehoben wurde, vermutlich unter den Messebesuchern längst in der Minderzahl sind. Entscheidend ist die seit etlichen Jahren zu beobachtende Verschiebung der Schwerpunkte von den Märkten zu den Städten und Regionen, d.h. von den Händlern mit der Ware „Immobilie“ zu den Orten, an denen Immobilien entstehen oder entstehen sollen. Vorausgesetzt Geldgeber aus der Privatwirtschaft können sich dafür erwärmen. Ohne diese Geldgeber ist Stadtentwicklung nirgends mehr möglich, weshalb z.B. auch die Ukraine mit Kiev gerade in der aktuellen Situation kurzentschlossen die MIPIM wählte, um das Entwicklungsprojekt eines „Business Port Kiev“ unter neuen Vorzeichen auf den Weg zu bringen. Für die o.g. Mammutaufgaben, denen Städte und Regionen gegenüber stehen, sind bewährte und neue Partnerschaften nötiger denn je. Frage nur, zu welcher Seite sich die Waage neigt, zu solchen Projekten, die hohe Profite versprechen, egal wieviel Wald dafür abgeholzt oder wieviel von den knappen Wasserressourcen abgezogen wird – Beispiele dafür die rund um den Globus austauschbaren Luxusresidenzen dieser Welt – oder zu Projekten, die den Menschen dienen. Zu Zeiten des Projektentwicklungsbooms wurde sprichwörtlich mit der Lupe nach den Nutzern gefahndet, denn ohne Nutzer, die die Zeche zahlen, auch kein Profit. Oft genug blieben sie aus und Projektentwicklung geriet zu einem Un-Wort. Wenn heute Projektentwicklung in den Ballungsräumen wieder fröhliche Urstände feiert, wo stehen wir dann morgen?

Ihr direkter Weg zu uns!



Dr. Gudrun Escher, Chefredakteurin

Gudrun Escher





Personalien

Gerhard Zeiler wird neuer Verwaltungsratsvorsitzenden der **Gagfah**. Zeiler ist Präsident von **Turner Broadcasting System International**, einem Teil des Time Warner-Konzerns, in London. Er löst **Jonathan Ashley** ab, der den Anteilseigner **Fortress** vertrat. Fortress hatte 2013 seine Beteiligung von mehr als 60% auf etwa 41% reduziert.

Bottrop

Am Ostring 124 wird ein Mehrfamilienhaus von **VIVAWEST** aus den 1960er Jahren derzeit zum Plusenergiehaus umgebaut. Mieter gibt es auch bereits. Nach Fertigstellung im Mai wird die **Innovation City Management GmbH** eine Wohnung für Informations- und Bürgerveranstaltungen nutzen.

Bochum

Vor 40 Jahren, am 11. März 1974, beschloss ein kleiner Kreis um **Wilhelm Ernst Barkhoff**, die Idee von einem sozial-ökologischen Bankwesen in die Tat umzusetzen. Aus dem Keim der Idee ist die kleine Pflanze **GLS Bank** geworden als die erste sozial-ökologische Bank der Welt. 2009 rief sie die Global Alliance for Banking on Values GABV ins Leben.



Gelsenkirchen-Hassel, Olympiablick; Quelle RAG Montan Immobilien

Biomassepark statt Industrie?

*Bergbaufolgenutzungen sind eine Langzeitaufgabe und nicht jede Fläche ist für Industrie und Logistik geeignet. Wir sprachen mit **Prof. Hans-Peter Noll**, CEO der **RAG Montan Immobilien**.*

Frage: Mit dem Kohlebergbau begann die Industrialisierung der flachen Hügel und sumpfigen Bruchwälder zwischen Ruhr und Lippe vor rund zweihundert Jahren. Wird sie auch mit dem Ende des Ruhrkohlebergbaus 2018 enden und war die Industrie nur eine „Zwischennutzungsphase“ zwischen Bruchland und Brachfläche?

Wir werden uns im Ruhrgebiet nicht von der Industrie verabschieden. NRW bleibt Industrieland, betont ja auch Ministerpräsidentin Kraft. Der RVR stellt erstmals einen Regionalplan für das gesamte Ruhrgebiet auf. Darin wird unter anderem auch das Thema Industrie weiterhin Kernbestandteil des Ruhrgebietes bleiben. Es wird aber künftig eher nicht um Großprojekte gehen wie zum Beispiel die Ansiedlung von **OPEL** in Bochum in den 1960er Jahren, sondern das Ruhrgebiet wird verstärkt Themen wie Logistik oder wissensbasierte und industrieorientierte Dienstleistungen anbieten. Möglicherweise wird es auch eine eher qualitätsorientierte Industrie auf Basis innovativer Produkte geben, aber eben keine industrielle Massenproduktion, die riesige Flächenareale beansprucht. Allerdings muss es Ziel sein, dass diese Entwicklungen zumindest beschäftigungswirksam sind.



Generell muss sich die Region deshalb mehr Gedanken machen, wie künftige Industrieflächen beschaffen sein müssen. Dabei geht es eben nicht in erster Linie um Größe, sondern um andere infrastrukturelle Variablen, wie die Nähe zu „Thinktanks“, Forschungseinrichtungen und Hochschule, um die Qualität der Arbeitskräfte, die Internationalität etc. Meines Erachtens wird der Fokus eher auf innovativen und qualitätsvollen Nischenprodukten mit der Nähe zu Forschung und Entwicklung aber auch der Nähe zum Markt und zu den Verbrauchern, eine Nähe, die im Ballungsraum Ruhrgebiet gegeben ist.

Um wie viele Flächen der RAG in wie vielen Stadtgebieten handelt es sich eigentlich insgesamt?

Wenn wir grundsätzlich über industrielle Brachflächen reden, sind das natürlich deutlich mehr als die Flächen aus dem Eigentum der RAG und der RAG Montan Immobilien. Die RAG und RAG Montan Immobilien haben derzeit ja rund 11.000 ha Liegenschaften in der Verwaltung. Davon werden allerdings ca. 4.600 ha land- und forstwirtschaftlich genutzt sowie rd. 2.100 ha sind Haldenfläche. Nur ein Teil der Flächen befindet sich innerhalb von Siedlungsgebieten und bietet ein ökonomisch tragfähiges Entwicklungspotenzial. Derzeit sind rund 60 Projekte mit rund 1.500 ha Fläche in der Entwicklung.



Düsseldorf

AENGEVELT vermittelte im Exklusivauftrag für die niederländische **VAN DER LOOY Gruppe** den Verkauf von zwei fünfgeschossigen Wohnbauprojekten in der „Gartenstadt Reitzenstein“ mit 80 Mietwohnungen und knapp 6.900 qm Wohnfläche sowie 80 Tiefgaragenstellplätzen an die **Aberdeen Asset Management Deutschland AG**, Frankfurt/M. Das Investitionsvolumen für die voraussichtlich im Frühjahr 2015 fertig gestellten Gebäude beläuft sich auf rund 20 Mio. Euro.

Alles in allem hat der Bergbau seit 1977 (Gründung der MGG) über 9.000 ha Flächen vermarktet und entwickelt. Dabei gehen wir von einem beträchtlichen Beitrag zum Strukturwandel im Ruhrgebiet aus, den wir allerdings nicht exakt an Wirtschaftskraft und Arbeitsplätzen beziffern können. Beispielsweise sind allein auf dem Standort Ewald in Herten 1400 Arbeitsplätze entstanden. Ohne die Entwicklungen auf den Bergbauflächen wäre der Strukturwandel im Revier sicherlich deutlich schwieriger gewesen.

Das IAT hat auf der Basis der verfügbaren Flächendaten von RuhrAgis eine Auswertung der Um- und Neunutzungen ehemaliger Bergbauflächen vorgenommen. Gibt es Unterschiede in der Bewertung von Seiten der RAG Montan Immobilien?

Wir sind dankbar, dass es nun die erste wissenschaftliche Untersuchung von früheren und heutigen Bergbauflächen gibt, die eigentümerübergreifend die heutige Nutzung dieser Areale erfasst. Insofern haben wir hier durch diese detaillierte Studie erstmals belastbare Ergebnisse zum Wandel auf ehemaligen Bergbauflächen. Die Studie bestätigt uns in unserer Arbeit, mit der wir in den vergangenen drei Jahrzehnten eine beachtliche Anzahl gewerblicher Nutzungen auf ehemaligen Flächen des Bergbaus realisiert haben. Solche Nachnutzungen sind erst seit den 1960-er Jahren möglich, da die sogenannte Bodensperre der Montanindustrie bis zu dem Zeitpunkt eine Folgenutzung verhinderte. So reden wir über knapp 50 Jahre, in denen eine Wiedernutzbarmachung von Bergbaustandorten erst möglich ist. In dieser Zeit hat sich die Vorgehensweise zur Entwicklung maßgeblich verändert, von ersten sehr rudimentär überplanten Flächen mit eher zufälliger Folgenutzung bis zum heutigen Planungskonzept, dass sich nach Marktgesichtspunkten richtet und in enger Abstimmungen mit den Kommunen realisiert wird. Wir reden dabei über eine komplett veränderte Reaktivierungskultur.



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

Der Geschäftsreise-Anbieter **Carlson Wagonlit Travel** verlässt seine bisherigen Flächen an der Hansaallee 247 und mietet etwa 1.400 qm Bürofläche im „mc²“, Hansaallee 299, Eigentümer sind die **Generali Versicherungen**, vertreten durch **Generali Real Estate S.p.A.**, **ANTEON Immobilien** war gemeinsam mit **BNPPRE** beratend und vermittelnd tätig.

Der **Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW** veräußert für das Land NRW die leer stehenden Gebäude des so genannten **Vodafone-Komplexes** am Rheinufer mit Ausnahme des Vodafone-Hochhaus, welches vom Wirtschaftsministerium genutzt wird. Mit der Vermarktung wurde **CBRE** beauftragt.

Garbe Immobilien Projektentwicklung baut ein ehemaliges Bürogebäude Grafenbergerallee / Ecke Degerstraße, zu 44 Eigentumswohnungen mit insgesamt rund 4.100 qm Wohnfläche um. **Böcker Wohnimmobilien** ist mit dem Vertrieb betraut.

Logistikimmobilieninvestor und Projektentwickler **Verdion** erweitert sein deutsches Team und bezieht neue Büroflächen im Business Park Airport City. Gleichzeitig mit dem Umzug innerhalb Düsseldorfs wird die Niederlassung in Wien geschlossen.

Neben diesem positiven Beitrag zum Strukturwandel wurden durch den Ansatz des gezielten Brachflächenrecyclings natürlich auch die Lagen auf der „Grünen Wiese“ insofern geschützt, als solche Freiflächen auch frei von Ansiedlungen gehalten werden können. Selbstverständlich sind auch nicht alle Bergbauflächen für eine gewerbliche Folgenutzung geeignet, das gilt sowohl für Haldenflächen als auch für Flächen mit Altlastenproblematik, und – wir wissen wovon wir sprechen - nicht alle Flächen sind so verkehrsgünstig gelegen, wie es der Markt verlangt oder die Kommunen glücklich machen würde. Ein ehemaliger Schachtstandort qualifiziert eine Fläche nicht direkt zum erstklassigen Gewerbestandort.

Wir sind uns mit dem IAT einig, dass in Zukunft die Mobilisierung von Brachen des Bergbaus erleichtert werden sollte. Dabei geht es uns um eine Gesamtbetrachtung bei der Planung von Folgenutzungen auf Brachen, denn manchmal entscheiden noch einzelne Fachressorts, beispielsweise bei den Themen Abstandflächen, Umweltauflagen oder baukulturellen Fragen. Wir sind aber auch gefordert, innovative Produkte auf den Flächen zu kreieren wie z.B. CultNature.

Wie hoch sind die Kosten zu beziffern, die ungenutzte Brachflächen verursachen?

Jede Fläche verursacht beim Eigentümer Kosten, die üblichen sind Grundbesitzabgaben, Aufwand für Verkehrssicherungsmaßnahmen, Winterdienst, Grundstücksverwaltung etc. Wir haben vor einigen Jahren mal die laufenden Kosten für den gesamten Liegenschaftsbestand des RAG Konzerns analysiert. Wir sind da auf einen nicht unbedeutenden Betrag jährlich gekommen. Diesen Kosten steht bei der Brachfläche kein einziger Ertrag gegenüber. Insofern hat uns der Konzern ja auch beauftragt, für die immobilienwirtschaftliche Wertoptimierung des Bestandes Sorge zu tragen.

Welche konkreten Ziele verfolgt CultNature?

Das Projekt CultNature entstand aus einer stadtsoziologischen Perspektive, bei der Brachen als städtebaulicher Missstand identifiziert wurden und überlegt wurde, wie man solche Stadtgebiete attraktiver gestalten kann, ökologisch und ökonomisch, und um für die Menschen drum herum eine höhere Lebensqualität zu erzeugen. Unsere jetzige Idee ist es, Parks zu entwickeln, aber nicht im Sinne von IBA-Emscherpark als Landmarke und qualitativ hochwertige Aufenthaltsräume, wobei die ökonomischen Seite damals eher weniger im Vordergrund stand. Die Konsequenz ist, dass aufgrund der leeren Kassen der öffentlichen Hand derartige Flächen eher verwahrlosen und verkümmern. Hier setzen die Projektpartner von CultNature, IAT, NRW Urban und RAG Montan Immobilien an, mit der Idee eines „produktiven Parks“. Wir wollen Parklandschaften realisieren, die dauerhaft Erträge abwerfen, aus denen die Pflege sichergestellt werden kann. Dies kann zum Beispiel über Biomasse gelingen, die anschließend energetisch verwertet wird. Damit könnte CultNature auch einen Beitrag zur regionalen Energiewende leisten. Aber darum geht es bei CultNature nicht alleine, hier steht der gesamtstädtische Gewinn im Vordergrund.

Auf Teilflächen der früheren Zeche Hugo und der still gelegten Kokerei Hassel, beides auf Gelsenkirchener Stadtgebiet, wurden erste Versuche für Biomasseparks gestartet. Was geschieht da?

Auf dem Gelände des ehemaligen Bergwerkes Hugo in Gelsenkirchen-Buer stehen die Zeichen auf Grün für den 22 Hektar großen Biomassepark. Die Herrichtung der Fläche läuft, im Anschluss erfolgt die Bestockung mit Pappeln und Weiden. Die Fertigstellung soll 2014, spätestens 2015 erfolgen. Hier soll in Kooperation mit der RAG Aktiengesellschaft, dem Land sowie dem Landesbetrieb Wald und Holz NRW als Referenzprojekt eine sog. Kurzumtriebsplantage mit rasch wachsenden Gehölzen entwickelt werden. Der Biomassepark Hugo wird unterschiedliche Ziele verfolgen. Einerseits dient er der Umsetzung der „Biomassestrategie.2020.NRW“, gleichzeitig ist er jedoch ein neuer Typ von Grünfläche im öffentlichen Raum, der auch für Projekte der Umweltbildung und für Freizeit- und Erholungs-



Düsseldorf

James Garman, Heather Mulahasani und Dr. Martin Hintze legen ihre Mandate im Aufsichtsrat der **LEG Immobilien AG** zum 2.4.2014 nieder. Sie vertreten dort den Anteilseigner **Goldman Sachs Gruppe** vor dem Hintergrund des Verkaufs eines 26,65% igen Aktienanteils im vergangenen Jahr. Dadurch reduzierte sich der Anteilsbesitz der **Saturea B.V.** auf 0,41%.

BNPPRE vermittelten 575 qm Bürofläche an die **SPG Germany Holdings GmbH** im Lohweg 189-191 für die Division der **ITW Gruppe Industrial Packaging**. Vermieterin ist die **Deka Immobilien GmbH**, die durch die **Catella Property GmbH** beraten wurde.

nutzung offen steht. Wichtige Elemente werden daher ein erlebbarer Laborpfad sowie Flächen für „Natur auf Zeit“ sein.

Auch im Gelsenkirchener Stadtteil Hassel ist ein Biomassepark geplant. Auf mehr als 30 Hektar des Areals der ehemaligen Kokerei wird eine ökologisch anspruchsvolle Freifläche mit hoher Aufenthaltsqualität entstehen – der Stadtteilpark Hassel. Die in den Park integrierte Kurzumtriebsplantage wird für die Biomasseproduktion genutzt. Mit der Fertigstellung des Parks ist im Herbst 2017 zu rechnen. Mit der Schaffung der dafür erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen wird in 2014 begonnen.

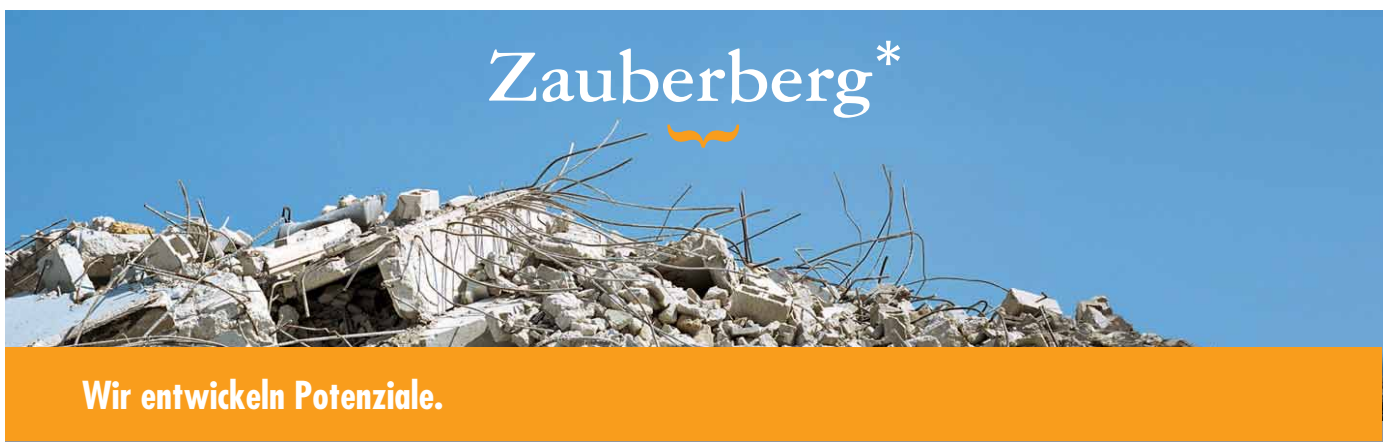
Dies sind aber keine CultNature Projekte, sondern Kurzumtriebsplantagen zur überwiegenden Biomasseproduktion.

Um zum Ausgangsgedanken zurück zu kehren: Ist ‚Suffizienz statt Effizienz‘, diese Zielvorstellung einer nachhaltigen Wirtschaft, auch ein Leitgedanke für CultNature, d.h. die Abkehr von einer Bewirtschaftung, wie wir sie seit zweihundert Jahren gewohnt sind und die auf maximaler Ausbeutung der Ressourcen aufbaut?

CultNature folgt ökonomischen Prinzipien. Wir realisieren zwei Dinge:

- Ohne Ertrag ist die städtebaulich Qualität einer begrüneten ehemaligen Brachfläche nicht dauerhaft sicherzustellen.
- außerdem können wir durch CultNature die Qualität solcher Brachflächen aufwerten, die dann immer noch zu einem späteren Zeitpunkt entwickelt werden können. Diese Zwischennutzung macht die Fläche für potentielle Investoren interessanter. Insofern wird deutlich, dass CultNature Teil einer immobilienwirtschaftlichen Langfriststrategie sein kann. Sozusagen eine Entwicklung mit Warteschleife.

Das Gespräch führte Dr. Gudrun Escher



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

Eine Investorengruppe unter Führung von **Blackbear Real Estate** hat das Büro- und Geschäftshaus Immermannstraße 51-53 von einem internationalen Investor erworben.

Savills war vermittelnd tätig. Der Vermietungsstand beträgt knapp 70%. Das Objekt Immermannstraße 51-53 Baujahr 1958 wurde 1994 saniert mit 7.220 qm in zwei Gebäuden, davon 4.670 qm Büro-, 1.100 qm auf Einzelhandels- und 1.100 qm Wohnnutzung.

PDI Property Development Investors baut für rd. 16 Mio. Euro ein **B&B-Hotel** und ein Bürogebäude im "Le Quartier Central". Eine Baugenehmigung liegt bereits vor. Der Grundstücksankauf über rd. 2.000 qm Fläche von **Aurelis Real Estate** wurde von der Kanzlei **Rotthege Wassermann** begleitet.

Duisburg

Armin Quester Immobilien schließt sich dem Maklerverbund dem "**Deutschen Anlage-Immobilien-Verbund**" Dave an. Das 1953 gegründete Unternehmen ist auf die Vermittlung von Wohn- und Gewerbeimmobilien in Duisburg, Mülheim, Oberhausen und dem westlichen Ruhrgebiet spezialisiert und wird in zweiter Generation von **Axel Quester** geführt.

Deutsche Annington nach erfolgreicher Konsolidierung auf Wachstumskurs

Positive Bilanzzahlen, ein umfangreiches Investitionsprogramm und namhafte Zukäufe kennzeichnen die DAIG im Jahr 1 nach dem Börsengang.

Mit sichtlicher Befriedigung konnte **Rolf Buch** genau ein Jahr, nachdem er den Vorstandsvorsitz der **Deutschen Annington Immobilien SE DAIG** übernommen hatte, anlässlich der Bilanzpressekonferenz positive Zahlen und die Neuigkeit verkünden: Der erfolgreiche Börsengang im Juli 2013 habe dem Unternehmen nicht nur die Mittel für ein Investitionsprogramm von insgesamt 800 Mio. Euro beschert, sondern auch die Möglichkeit, den Kauf von zwei großen Wohnungsportfolien zu realisieren. Unterstützend dafür habe, wie Buch mehrfach betonte, das Rating BBB der Rating-Agentur **Standard & Poors** gewirkt, das auch hinsichtlich der Ankäufe im Wert von 2,4 Mrd. Euro aufrechterhalten bleibe. Die DAIG sei das einzige deutsche Unternehmen der Wohnungswirtschaft, das ein Finanzmarkt-Rating aufweisen könne. Nach der vorzeitigen Rückführung der GRAND-Verbriefung seien binnen drei Monaten fünf Anleihen in Europa und USA erfolgreich emittiert worden. Insgesamt sanken der Verschuldungsgrad von 59 auf 50% und die Refinanzierungskosten von 4,4 auf 3,3%.

Die hohen Steigerungsraten des FFO I aus dem operativen Geschäft um 31,5% auf 223,5 Mio. Euro sowie der Nettovermögenswerte NAV um 38,7% auf 4,78 Mrd. Euro im vergangenen Geschäftsjahr seien so nicht jedes Jahr erreichbar. Im vergangenen Jahr seien Verkäufe im Umfang von rund 7.000 Wohneinheiten erfolgt, sodass der eigene Bestand auf 175.000 Einheiten sank. Der Vorsteuergewinn verdreifachte sich auf 687 Mio. Euro, wozu ein positives Bewertungsergebnis von 554 Mio. Euro (2012: 205,6 Mio. Euro) beitrug. Pro Aktie wurde eine Dividendenausschüttung von 70 Cent beschlossen. Die Durchschnittsmiete konnte von 5,28 im Jahr 2012 auf 5,40 erhöht werden, während gleichzeitig die Leerstandsquote auf 3,5% sank. Nur auf den Bestand, der gehalten werden soll, bezogen betrage sie sogar unter 3%, dem notwendigen Minimum, um überhaupt Umzüge und Modernisierungen durchführen zu können.

Oberste Priorität in der Unternehmensstrategie wird der Kundenzufriedenheit beigemessen. Regelmäßige, unabhängig erhobene Befragungen bestätigten eine 80%ige Zufriedenheit, das könne aber noch besser werden, führte COO **Klaus Freiberg** aus. Sehr positiv wirke sich aus, dass die DAIG zusätzlich zu der jeder Zeit erreichbaren Kundenzentrale vor zwei Jahren begonnen habe, eine Objektbetreuung vor Ort aufzubauen. Die unternehmenseigene Handwerkerorganisation **DTGS** verfüge inzwischen über 1.200 Handwerker bundesweit und werde weiter wachsen. Nur so sei auch das ambitionierte Modernisierungs- und Investitionsprogramm zu bewältigen, denn verfügbare Handwerkerleistung setze hier Grenzen.

Dass die Deutsche Annington als das größte deutsche privatwirtschaftliche Wohnungsunternehmen die Energiewende und die damit verbundenen Ziele der Bundesregierung ernst nimmt, bewies sie mit dem Auftrag an die Deutsche Energieagentur **dena**, die Wohnungsbestände auf die Potenziale zur energetischen Sanierung hin zu sichten und Langzeitstrategien für ein Investitionsprogramm zu erarbeiten. Die Ergebnisse wurden vor kurzem vorgestellt und sind auch auf andere Wohnungsunternehmen und Bestände übertragbar. Zwar kam die dena zu dem Ergebnis, dass selbst bei optimistischsten Annahmen die politische Vorgabe einer Reduktion des Primärenergieverbrauchs um 80% bis 2050 bezogen auf den Wohnungsbestand nicht erreichbar sei, aber es wurden verschiedene Optionen aufgezeigt, wie eine Modernisierung im Ausgleich zwischen ökologischen Ansprüchen und ökonomischen Möglichkeiten der Mieter austariert werden könne. Nicht immer und überall seien maximale Maßnahmen sinnvoll, oft könne auch nur die Anpassung der Heizanlage Vorteile bringen. Ausdrücklich verweist die dena auf verschiedene Variablen so z.B. den Förderhorizont, aber auch den technologischen Fortschritt, der u.U. künftig andere, möglicherweise auch preiswertere Lösungen anbieten könnte. Ein solches Thema ist sicherlich die Kraft-Wärme-Koppelung, die eine Ausbeute aus der Primärenergie von über 90 % ermöglicht und besonders in dicht bebauten Ge-



Duisburg

Aktiv Kapital Deutschland GmbH hat über **Brockhoff Immobilien** ca. 845 qm Bürofläche im CityPalais angemietet und wird im Sommer aus einem nahe gelegenen Gebäude hierhin umziehen. Eigentümer ist eine Immobiliengesellschaft der **HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG**.

Das **Architekturbüro aIB** ist vom Innenhafen in das Objekt Fürstenstraße 18 umgezogen. Die dreigeschossige Gewerbeimmobilie aus den 1970er Jahre wurde für die eigenen Zwecke umgebaut, eine Etage steht derzeit zur Vermietung.

Coresis Management hat den denkmalgeschützten ehemaligen Speicher "Faktorei 21" im Innenhafen erworben. Verkäufer ist ein durch **Mayfield Asset und Property Management** vertretener Immobilieninvestor. Das Gebäude verfügt über rd. 4.300 qm Büro- u. Gastronomieflächen.

Im Quartier 1 südlich des Hauptbahnhofs hat **Aurelis Real Estate GmbH & Co. KG** mit den Erschließungsarbeiten für Büros und Dienstleistungsunternehmen begonnen. Nach dem Ratsbeschluss zum Bebauungsplan im September 2013 hatten die Stadt Duisburg und Aurelis im Dezember 2013 einen städtebaulichen Vertrag für das Projekt unterzeichnet.

Der IMMOBILIEN Brief Ruhr

Fakten – Meinungen – Tendenzen

bieten wie dem Ruhrgebiet sinnvoll einzusetzen ist. Unter Führung der **Energieagentur**

NRW hat die Landesregierung dafür das Programm „KWK-für- **NRW**“ gestartet und fördert u.a. 100 KWK – Anlage in Bottrop (vgl. Bericht InnovationCity Ruhr Modellstadt Bottrop).

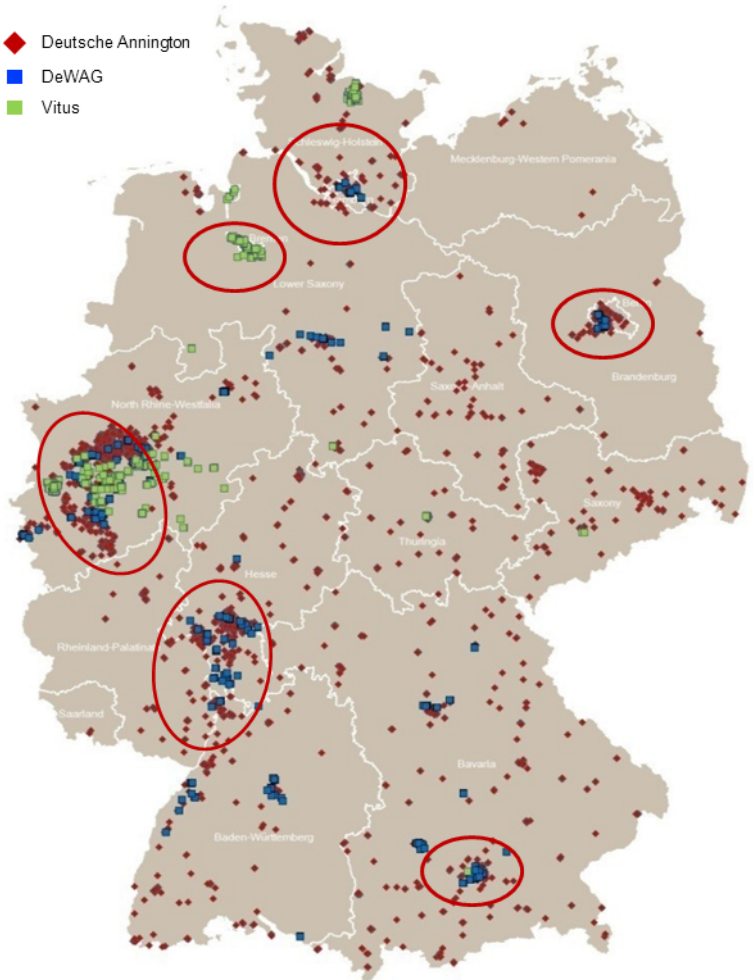
Die Deutsche Annington hat seit 2010 die Investitionen in den Bestand kontinuierlich gesteigert von damals rund 14 Euro/qm auf knapp 20 Euro/qm 2013 entsprechend 160 Mio. Euro. Allerdings sind hier Aufwendungen für die Modernisierung und für laufende Instand-

haltung addiert. Neben dem Thema Energie sei die Anpassung an eine älter werdende Mieterschaft das zweite große Investitionsthema. Jede barrierearm umgebaute Wohnung bedeute, so die Erfahrung, rund acht Jahre länger die Möglichkeit, in den eigenen vier Wänden zu verbleiben – und acht Jahre länger treue und sichere Mieter. In den kommenden Jahren werde pro Jahr 100 Mio. Euro in die energetische Sanierung des Bestandes investiert und 50 Mio. Euro in Barrierearmut, in Summe 800 Mio. Euro. Wesentlicher Faktor dabei sei wiederum der eigene Handwerkerstamm, der auch dafür Sorge trage, dass erfolgte Sanierungen wie z.B. Fassadendämmungen kontinuierlich überprüft würden, um Folgeschäden zu minimieren.

„Wir werden die Präsenz unserer Objektbetreuer in den Siedlungen ausbauen und damit persönlichen und schnellen Service sicherstellen. Die Übertragung unseres Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramms auf die Bestände runden den ganzheitlichen Quartiersansatz ab. Für uns hört Wohnen nicht an der Grundstücksgrenze auf. Wir möchten Menschen ein Zuhause geben, in dem Sie sich wohlfühlen. Hierzu gehört auch das Umfeld einer Siedlung, das wir in enger Zusammenarbeit mit den lokalen Akteuren aktiv mitgestalten“, ergänzt Klaus Freiberg.

Die große Nachricht des Tages war der Kaufvertragsabschluss über insgesamt rund 41.000 Wohnungen für ca. 2,4 Mrd. Euro aus zwei Portfolien. Dabei handelt es um 30.000 Wohnungen der **Vitus**-Gruppe mit größeren Beständen in den Wachstumsregionen Bremen und Kiel, wo die DAIG bisher überhaupt nicht vertreten war, und 11.500 Wohnungen der **DeWAG** mit Sitz in Stuttgart. Dementsprechend liegt auch deren Fokus in Süddeutschland und im Rhein-Main-Gebiet, ebenfalls bisher weitgehend weiße Flecken auf der Landkarte der DAIG. Zudem verfügt etwa die Hälfte der Bestände der DeWAG über Neubaustandard und das Portfolio konnte ohne Personal übernommen werden. Die DeWAG gehörte seit 2006 zum US-

- ◆ Deutsche Annington
- DeWAG
- Vitus



Portfolioverteilung; Freigabe: DAIG



Essen

HOCHTIEF Projektentwicklung plant im Düsseldorfer Stadtteil Unterbach auf einem ca. 5,2 ha großen Gelände ein neues Wohngebiet mit bis zu 317 Wohnungen. Als Sieger des städtebaulichen Gutachterverfahrens mit integrierter Öffentlichkeitsbeteiligung ging der Entwurf des Teams **foundation 5+ Landschaftsarchitekten** aus Kassel und **Netzwerkarchitekten** aus Darmstadt hervor.

ThyssenKrupp plant auf seinem Gelände rund um den leerstehenden Einkaufsmarkt **Real** an der Altendorfer Straße ein neues Stadtquartier mit 350 bis 500 Wohnungen sowie einem Handels- und Dienstleistungszentrum. Für die Wohnbebauung werden derzeit Investoren gesucht. Die Planungen für das Einkaufs- und Dienstleistungszentrum sind noch offen.

HOCHTIEF konnte 2013 den Gewinn u.a. dank Verkäufen um 10% auf 171,2 Mio. Euro steigern. Das Vorsteuerergebnis (EBT) legte um fast 50% auf 799,8 Mio. Euro zu. Bereinigt um Einmaleffekte verbesserte sich der operative Konzerngewinn auf 208 Mio. Euro (Vorjahr: 93 Mio. Euro). Es sei eine Erhöhung der Dividende um 50% auf 1,50 Euro je Aktie geplant. 2014 solle der weitere Umbau des Europageschäfts Kosteneinsparungen von bis zu 60 Mio. Euro erreichen.

Wohnungsinvestor **Archstone**, der wiederum eine Lehman-Beteiligung war, Vitus gehört mehrheitlich **Round Hill Capital**. Der Leerstand wird mit ca. 4% angegeben. Das Finanzierungsmodell sieht, so führte es Rolf Buch aus, 400 Mio. aus übernommenen Altschulden vor, weitere 200 Mio. in Form eigener Aktien und 250-350 Mio. aus Aktien, die neu ausgegeben werden sollen. 1,1 Mrd. seien über Eigen- sowie anderes Fremdkapital zu finanzieren. Geographisch betrachtet wird der bisher breit gestreute der Besitz der DAIG mit alleinigem Schwerpunkt im Ruhrgebiet jetzt um mehrere Cluster ergänzt, was sich positiv auf die Mieter- und Objektbetreuung auswirke. Da der Besitzübergang erst im Oktober erfolgen soll, wird der positive Effekt auf den FFO pro Anteil sich in diesem Jahr noch kaum auswirken. Er sei erstaunt gewesen, resümierte Buch, wie viele Portfolien angeboten wurden, im Falle von Vitus und DeWAG habe das Verhältnis von Preis und erzielbarem operativem Ergebnis gepasst. Mit 17.541 Wohnungen bleibt Dortmund die Stadt mit dem größten Wohnungsbestand der DAIG gefolgt von Berlin mit 12.875 und Hauptsitz des Unternehmens bleibt Bochum.

Zur Finanzierung des Milliarden-Deals konnten am 5.3. bereits in einem ersten Schritt 16 Mio. neue Aktien für 304 Mio. Euro bei institutionellen Investoren platziert werden. Der Stückpreis von 19,00 Euro lag 4,6 % unter dem Schlusskurs vom Vortag. Die Anteilsscheine sind rückwirkend fürs vergangene Geschäftsjahr, für das eine Dividende von 70 Cent gezahlt wird, gewinnberechtigt. Zugleich hat der Mehrheitsgesellschafter Terra Firma 11 Mio. seiner Annington-Papiere an institutionelle Investoren verkauft. Dadurch sinkt seine Beteiligung auf 67,3%. Der Streubesitz liegt jetzt bei 25,7%.

Gewerbliches Flächenmanagement Ruhr mit aktualisierten Daten

Die 2012 vorgelegte Erfassung des gewerblichen Flächenpotentials im Ruhrgebiet wurde in einer zweiten Phase aktualisiert und weiter differenziert. Die Ergebnisse können manches Vorurteil zurechtrücken.

Die Grundlage für die heute möglichen weiter gehenden Evaluierungen über die Gewerbeflächenpotenziale an Ruhr und Emscher legte das 2011 gestartete und mit Landesmitteln geförderte Projekt „Gewerbliches Flächenmanagement Ruhr“. Dafür haben alle Kommunen und Kreise im Gebiet des RVR unter Federführung der **Wirtschaftsförderung metropol Ruhr GmbH** wmr und auf Basis des Geodaten-Informationssystems **ruhrAGIS** zusammen gearbeitet. Daraus ging 2012 der erste Bericht (GFM I) hervor und seither verfügt das Ruhrgebiet über ein anerkanntes interkommunales Instrument zur Analyse und zielgerichteten Aktivierung gewerblich-industrieller Flächenentwicklung. In einer zweiten Phase (GFM II) wurde das Projekt in 2013 weitergeführt, wobei sich der Fokus auf den Abbau von Nutzungsrestriktionen, aber auch auf Betriebserweiterungsflächen richtete, die ggf. für andere Unternehmen aktiviert werden könnten. So werde zudem ein wichtiger Beitrag zum Flächensparziel der Landesregierung geleistet. **Rasmus Beck**, Geschäftsführer der wmr, geht noch einen Schritt weiter: „Nach der Flächenerhebung und dem Monitoring gehen wir jetzt in die aktive Beratung und Moderation der Flächenentwicklung und –vermarktung“, d.h. von der Analyse zur konkreten Dienstleistung am Markt. Dazu zähle auch die strategische Entwicklung von interkommunalen Flächenkonzepten. Für die Fortsetzung in eine dritte Phase bis Ende 2014 hat das Ministerium für Wirtschaft, Energie, Industrie, Mittelstand und Handwerk weitere 200.000 Euro zur Verfügung gestellt. Dabei werde jetzt das Themenspektrum nochmal erweitert und die Informationen zu den Flächen mit den Beschäftigtendaten nach Branchen des Unternehmensregisters von IT.NRW abgeglichen. So könnten Aussagen zur Beschäftigungsentwicklung durch Unternehmensansiedlung getroffen werden.

Die Gesamtgröße der planerisch gesicherten Flächenpotenziale lag im Jahr 2012 für alle Gewerbe-, Industrie- und Sondergebiete bei 2.721 ha. Davon waren allerdings 1.168 ha – das entspricht 43% der gesamten Potenziale – mit Restriktionen belastet.

Solche Nutzungsrestriktionen liegen vor, wenn



Essen

Brockhoff & Partner Immobilien hat die gesamten 810 qm Fläche Huyssenallee 70-72 vermietet an einen Vermittler der **AXA Versicherungs AG**, die Unternehmensberatung **Cebeci** sowie die Steuerberaterin **Sönmez** und den Patentanwalt **Lelgemann**. Das Objekt befindet sich in Privateigentum.

Die **Pamera Asset Management GmbH** ist vom Insolvenzverwalter **Dr. Stephan Schlegel** und **Hatfield Philips** mit Wiedervermietung und Verkauf eines Büroimmobilien-Portfolios betraut worden. Es besteht aus sieben Objekten im Gesamtwert von rund 40 Mio. Euro mit zwischen rund 3.800 qm und 11.600 qm vermietbarer Fläche u.a. in Bonn, Essen, und Mainz.

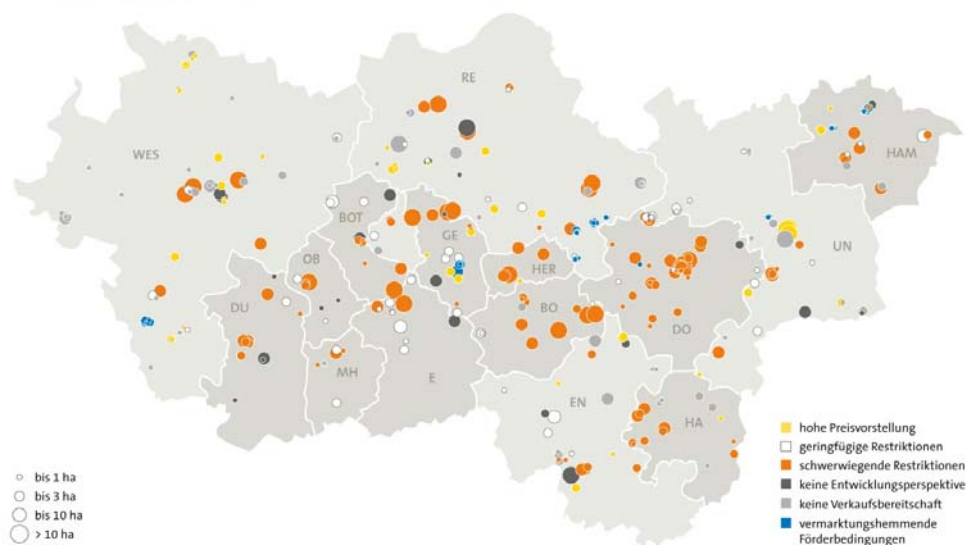
Der deutsche Facility- und Energy-Manager **SPIE GmbH** konnte im Geschäftsjahr 2013 mit einem Auftragseingang im Umfang von knapp 760 Mio. einen Spitzenwert in der Firmengeschichte erzielen. Der Umsatz stieg auf über 700 Mio. Euro. Die SPIE GmbH ist in Deutschland, dem deutschsprachigen Ausland sowie in Ost-Europa mit über 5 000 Mitarbeiter für derzeit etwa 2.000 Objekte und eine Gesamtfläche von 26 Mio. qm tätig.

- die Flächeneigentümer überhöhte Preisvorstellungen haben oder gar nicht verkaufsbereit sind,
- Flächenanbindung, innere Erschließung oder Entwässerung einen erhöhten Aufwand bedeuten,
- eine Fläche aufgrund von Altlasten umfassend saniert werden muss,
- bereits erschlossene, mit öffentlichen Mitteln geförderte Flächen aufgrund der Förderbedingungen nur schwer zu vermarkten sind.

Das heißt im Klartext, dass die meist allein zitierten Altlasten nur eine von mehreren Hinderungsgründen sind, um Flächen aktivieren zu können. Die Erschließung gehört ebenso dazu wie Förderbedingungen, die mehr hindern als fördern. Selbst sog. „Flächen auf der grünen Wiese“ sind dann mit Restriktionen belegt, wenn sie zwar als Gewerbeflächen ausgewiesen, aber nicht gut angebunden sind und beim kleinsten Regen unter Wasser stehen, was gerade im Ruhrgebiet auf Grund seiner geologischen Beschaffenheit und der Bergsenkungen nicht selten der Fall ist. Zum Thema Erschließung gälte es zudem anzumerken, dass eine vorhandene Straße nicht reicht, wenn sie für Lastverkehr zu eng oder der nahe gelegene Autobahnzubringer ständig überlastet ist. Hier könnte sich in Zukunft eine Querverbindung zu der neu verfügbaren „**stadtverträglichen Lkw-Navigation**“ im Ruhrgebiet als sinnvoll und ggf. ansiedlungsfördernd erweisen.

Lt. dem neuen Bericht 2013 haben sich die Flächen ohne Restriktionen um 85 ha (von 1.553 ha auf 1.468 ha) reduziert. Berücksichtigt wurden dabei rund 80 ha an Flächen, bei denen zwischenzeitlich die Restriktionen vollständig abgebaut wurden, sodass diese nun vermarktungsfähig sind. Hier habe in erster Linie die Landesförderung zur Neunutzung von Industriebrachen gegriffen (38 ha). Eine wichtige Rolle spielten aber auch die Aktivitäten der Kommunen, um die Verkaufsbereitschaft von Flächeneigentümern zu erhöhen. So sei es gelungen, gut 42 ha zu mobilisieren. Andererseits wurden Flächen gegenüber 2012 neu erfasst, darunter 122 ha, weil die Bedingungen sich änderten z.B. durch neue Berechnungen des erforderlichen Aufwands zur Flächenaufbereitung oder durch Änderung der kommunalen Planungsziele. Neu hinzugekommen sind außerdem 166 ha an neuen Industriebrachen wie etwa Opel in Bochum oder von Flächen, die bisher als restriktionsfrei galten z.B. bei Mannesmann in Mülheim an der Ruhr. Davon seien 142 ha mit „schwerwiegenden Restriktionen“ belegt.

Karte 1: Räumliche Verteilung der Restriktionsflächen



Quelle: wmr



Essen

Deka Immobilien verkauft das Bürogebäude Ulmenstraße 30 mit rd. 12.600 qm Nutzfläche an **Hochtief Projektentwicklung**. Die Immobilie wurde bis Mitte 2013 von **SEB** als Zentrale genutzt, vor deren Umzug in das Frankfurter "Skylight". Das "Skylight" in der Stephanstraße ist ebenfalls Teil eines Deka-Fonds (**WestInvest InterSelect**).

Im September 2015 zieht die **mfi AG** von Essen nach Düsseldorf in die Airport-City. Hier wird das Unternehmen einen Neubau der **Dr. Greve Bau und Boden AG** mit ca. 5.000 qm Fläche anmieten. Die **alstria office REIT-AG**, Eigentümerin der bisher von mfi genutzten Flächen im Bamler Park habe bereits einen Nachmieter für die Fläche gefunden.

Die Kanzlei **Grollmann, Heckes & Gentile** hat rund 300 qm Bürofläche im Brucker Holt Viertel angemietet. Vermittelnd war **Brockhoff & Partner Immobilien** tätig. Eigentümer ist eine Privatperson.

Insgesamt ergibt sich folgendes Bild: Bei den Gewerbegebieten hat sich die Gesamtgröße der restriktionsbelasteten Flächen leicht um 19 ha auf insgesamt 712 ha erhöht. Auch die Gesamtgröße bei den Sondergebieten ist um 14 ha leicht angestiegen. Signifikant reduziert hat sich hingegen der

Wert für Industriegebiete. Hier liegen die restriktionsbelasteten Flächenpotenziale mit nunmehr 382 ha um rund 40 ha niedriger als im Vorjahr. Die kurzfristig d.h. innerhalb von zwei Jahren mobilisierbaren Potenziale hätten um 108 ha signifikant abgenommen. Auch die mittelfristigen Potenziale seien deutlich verringert. Dem stehe eine Zunahme bei den langfristigen Potenzialen um 111 ha und bei den Potenzialen „ohne zeitliche Angaben“ um 31 ha gegenüber. In Summe ist das Verhältnis von Potentialflächen mit und ohne Restriktionen seit 2012 mit jetzt 44 zu 56% etwa gleich geblieben, d.h. fast die Hälfte aller verfügbaren Flächen ist in einer oder der anderen Weise vorbelastet.

Die Analyse von Betriebserweiterungsflächen hat im Ergebnis keine Perspektive dafür erbracht, den angespannten Markt für kurzfristig verfügbare Gewerbeflächen im Ruhrgebiet zu entspannen. Aus dieser Ressource seien die Potenziale verschwinden gering. Dennoch könne die Analyse als Modell auch für andere Regionen und Kommunen gelten, denn alle veröffentlichten Zahlen seien nicht ruhrgebietsspezifisch, sondern branchenspezifisch erhoben worden.

„Die Mobilisierung ausreichender Gewerbe- und Industrieflächen bleibt eine zentrale Herausforderung für die Metropole Ruhr in den nächsten Jahren“, so das Resümee. „Engpässe auf dem gewerblich-industriellen Flächenmarkt in der Metropole Ruhr sind nur dann zu verhindern, wenn der Abbau von Nutzungsrestriktionen forciert wird. Dafür ist in jedem Fall zusätzlicher finanzieller und administrativer Aufwand bei den regionalen Akteuren und auf Landesebene erforderlich.“ Fest steht aber auch, dass das industrielle Kerngebiet des Industrielandes NRW nur mit einem effizienten Gewerbeflächenmanagement wirtschaftlich überleben kann. 2013 wurden im Untersuchungsraum rund 240 ha gewerblich-industrielle Bauflächen vermarktet. Damit lag der Wert deutlich über dem Fünfjahresdurchschnitt von 212 ha.

Als Download auf der Internetseite der wmr unter:

http://business.metropoleruhr.de/fileadmin/user_upload/wmr.de/tmp/Projekte/GFM/GFM_Marktbericht_2013.pdf

Fahrplan der InnovationCity Ruhr in Bottrop

Der Masterplan für das größte und vielleicht weitreichendste Projekt des Initiativkreises Ruhr steht.

Vor vier Jahren im Frühjahr 2010 trat der **Initiativkreis Ruhr** mit dem Projekt an die Öffentlichkeit, einen Wettbewerb dafür auszuschreiben, welche Stadt im Ruhrgebiet das beste Konzept zum Erreichen ambitionierter Innovationsziele für den energetischen Stadtumbau entwickeln würde. Den Wettbewerb konnte die Stadt Bottrop für sich entscheiden und wurde zur „InnovationCity Ruhr Modellstadt“ auserkoren. Innerhalb von zehn Jahren bis 2020 soll das Gesamtprojekt abgeschlossen sein. Die damals genannten rund 2,8 Mrd. Euro Finanzbedarfe – davon rund 82 % aus Privatwirtschaft und Privathaushalten – wurde zur Halbjahresbilanz 2011 auf 2,3 Mrd. Euro reduziert, darin enthalten der Anteil der Stadt mit beachtlichen 42,11 Mio. Euro. Von der Privatwirtschaft, allen voran den Energieunternehmen, werde der Löwenanteil auf dem Feld der Energieerzeugung (580,2 Mio. Euro) erwartet, so hieß es damals, während der größte Aufwand für Energieeffizienz (knapp 1,5 Mrd. Euro) kalkuliert wurde, hier in einem Konzert aller Beteiligten, der Unternehmen, dem Handwerk und nicht zuletzt den Hauseigentümern und Bürgern. Dies alles sollen Fördermittel von EU, Bund und Land NRW möglich machen.



Gelsenkirchen

Fondsinitiator **F&C Reit Asset Management** hat das Büro- und Geschäftshaus Bahnhofstraße 36–38/Von-der-Recke-Straße 21 erworben. Der Kauf erfolgte für den von **Hansinvest** verwalteten Fonds **Best Value Germany I**. Verkäufer ist die **Royal Bank of Scotland**. Assetmanager **Bilfinger Real Estate** koordinierte den Verkauf. Mieter der rd. 3.900 qm Fläche sind u.a. **Santander Consumer Bank**, **Deichmann** und **E-Plus**.

Mönchengladbach

Mfi AG konnte für die im Bau befindlichen "Mönchengladbach Arcaden" **Saturn** als Ankermieter gewinnen für rd. 2.700 qm im Obergeschoss. Auf dem Areal des ehemaligen Schauspielhauses entstehen bis zum Frühjahr 2015 rd. 26.000 qm Verkaufsfläche für knapp 110 Geschäfte, Investmentsumme knapp 185 Mio. Euro.

Mülheim a.d. Ruhr

Die Immobilientochter **TREI Real Estate** der Unternehmensgruppe **Tengelmann** plant den Bau einer Studenten-Apartmentanlage in Köln-Ehrenfeld und hat dafür ein Grundstück am Melatengürtel 113-115 erworben. Der Neubau wird rd. 160 Einheiten mit jeweils 20 qm Wohnfläche umfassen. Die TREI übernimmt auch die Vermietung und den Betrieb der Apartmentanlage.

Mit Unterstützung des Initiativkreises wurde inzwischen eine Projektgesellschaft etabliert, die **Innovation City Management GmbH**, unter der Leitung von **Burkhard Drescher**, vormals Oberbürgermeister von Oberhausen. Sie legte jetzt nach über einjähriger Vorbereitungszeit den Masterplan „Klimagerechter Stadtumbau“ vor. Er umfasst rund 1.300 Seiten und besteht aus drei Bänden: Band A „Potenzialatlas“ und Band B „Projektatlas“. Der dritte Band C „Umsetzungskonzept“ mit den Unterkapiteln u.a. methodisches Vorgehen, Strukturen, Umsetzungsfahrplan und Finanzierung liegt noch nicht vor oder ist noch nicht zur Einsicht freigegeben. Der Masterplan hat zweierlei Funktionen. Er soll einerseits als „Drehbuch für den klimagerechten Stadtumbau in der Modellstadt Bottrop“ dienen, andererseits die Grundlage liefern für die am 8. April anstehende Entscheidung des Rates der Stadt Bottrop über die Durchführung des Gesamtprojektes. Parallel zum Masterplan ist ein „Innovationshandbuch“ entstanden, das als eine Art Blaupause für andere Städte nutzbar zu machen wäre, denn die Innovation City Management GmbH bietet gemeinsam mit den Partnern **Albert Speer & Partner GmbH**, **Gertec GmbH** Ingenieurgesellschaft, **agiplan**, **RAG Montan Immobilien** und **Bayer Material-Science**, die den Masterplan erarbeiteten, das Management von derartigen Modernisierungsprojekten unter der Marke „InnovationCity“ auch außerhalb von Bottrop an.

Auf den fünf Arbeitsfeldern Wohnen, Arbeiten, Energie, Mobilität und Leben in der Stadt bindet der Masterplan die bisher 125 initiierten Projekte in einen Gesamtrahmen mit insgesamt 344 Projekten ein. Sie sind in einer Prioritätenliste gestaffelt und betreffen neben dem energetischen Umbau von Wohnquartieren und Gewerbegebieten auch die dezentrale Erzeugung, Speicherung und Verteilung erneuerbarer Energien, Maßnahmen für eine umweltfreundliche Mobilität und zur Anpassung des Stadtraums an den Klimawandel. Ein wichtiger Baustein ist dabei das Programm des Landes NRW zur Förderung der Kraftwärmekoppelung KWK, Näheres unter www.kwk-für-nrw.de. Dazu werden in Bottrop 100 KWK-Anlagen in Gebäuden mit unterschiedlichem Wärmestandard installiert und in einem vorher-nachher-Abgleich hinsichtlich Energieeinsatz und Verbrauch, CO₂-Einsparpotential, Nutzungsgrad und Emissionen analysiert. Das Projekt begleiten das **Gas- und Wärme-Institut Essen e.V.** und die **Hochschule Ruhr West**.

Das Projektgebiet umfasst sieben Planungsräume entsprechend den zentralen Stadtvierteln von Bottrop mit insgesamt 2.463 ha Fläche und 67.640 Einwohnern. Diese waren von der Bewerbungsphase an sehr eng eingebunden in vielen Gesprächsrunden und Internetaktionen, so dass schließlich über 300 Projektvorschläge gesammelt werden konnten. So war es möglich, die Maßnahmenpakete und Projektideen individuell anzupassen bzw. den Vorstellungen und Wünschen von Bewohnern und Gewerbetreibenden möglichst nahe zu kommen. Zu den besonderen Bausteinen dieses Konzepts zählen nach Aussage des Managements „u.a. Projektmanagement aus einer Hand, Bildung von Netzwerken aus Industrie und Handwerk, Energiekonzepte, Energieberatung sowie ganzheitliches Quartiers- und Immobilienmanagement“.

Der Masterplan „Klimagerechter Stadtumbau“ wurde am 18. Februar 2014 in den Rat der Stadt Bottrop eingebracht und zeitgleich veröffentlicht. Er soll im März und April 2014 in den Ausschüssen und Bezirksvertretungen beraten und am 8. April 2014 dem Rat der Stadt zum Beschluss vorgelegt werden.

Für den Initiativkreis Ruhr, der den Stein ins Rollen brachte, dürfte InnovationCity das größte Projekt in seiner 25jährigen Geschichte sein. Ins Leben gerufen in einer kritischen Phase des Strukturwandels im Revier, als dem Ruhrgebiet nur noch wenige Überlebenschancen zugetraut wurden, entwickelte der damalige Vorstandsvorsitzende der **Deutschen Bank**, **Alfred Herrhausen**, die Idee „Revier für Zukunft“ und holte im Februar 1989 Ruhrbischof **Franz Hengsbach**, den Gewerkschafter **Adolf Schmidt** und **Rudolf von Bennigsen-Foerder**, Vorstandsvorsitzender der **VEBA AG**, mit ins Boot. Heute vertreten die 66 Mitgliedsunternehmen des Initiativkreises einen Gesamtumsatz von ca. 630 Mrd. Euro. Neben wirtschafts- und industriepolitischen Initiativen wie dem Effizienzcluster Logistik gehen auch das Klavierfestival Ruhr und die Ruhrtriennale auf den Initiativkreis zurück, Kulturereignisse, die das Ruhrgebiet als



festen Größe im internationalen Kontext etabliert haben. Nach **Bodo Hombach** und **Erich Staake**, CEO von **duisport**, übernehmen **Klaus Engel**, Vorstandsvorsitzender der **Evonik Industries AG**, und der Aufsichtsratsvorsitzende der **Signal-Iduna-Versicherungen Reinhold Schulte** das Moderatorenamt.

Oberhausen

Unibail-Rodamco übernimmt die Anteile der **Stadium Group** am CentrO. Der Kaufpreis liegt lt. Unibail bei 535 Mio. Euro ohne Transaktionskosten. Der Kauf entspreche einer Nettoanfangsrendite von 4,4% und einem durchschnittlichen Preis von 7.800 Euro/qm. Das Shoppingcenter mit 232.000 qm Gesamtfläche gehört nun zu gleichen Teilen Unibail und dem **Canada Pension Investment Board**, der vor knapp drei Jahren 650 Mio. Euro für seinen 50%-Anteil bezahlt hatte.

Rheinberg

LogProject Development will rd. 75 Mio. Euro in ein Logistikzentrum mit 126.000 qm Nutzfläche im Industriepark Solvay investieren. Man stehe mit drei Mietinteressenten in abschließenden Verhandlungen.

Ratingen

EFI – Electronics for Imaging hat ihren Mietvertrag mit **Union Investment** im Objekt „Quattrium“ um fünf Jahre verlängert. Das auf digitale Drucktechnologien spezialisierte Unternehmen nutzt in dem Gebäude in der Kaiserwerther Straße 115 rund 2.549 qm Büro- und 262 qm Lagerflächen. Des „Quattrium“ gehört zum Portfolio des Offenen Immobilienfonds Unilmmo: Deutschland.

Gegen den Verkehrsinfarkt in Stadtgebieten

Wo innerstädtische Straßen zum Nadelöhr für Lkw-Verkehre werden, kann eine spezifische Navigation Abhilfe schaffen.

In einem Pilotprojekt hat der **Regionalverband Ruhr RVR** gemeinsam mit der Tochtergesellschaft **HERE** von **Nokia** eine Navigationssoftware entwickelt, die künftig Lkws auf „Vorrangrouten“ durch die Ruhrgebietsstädte lotsen soll. Das ist nicht immer die kürzeste und ggf. auch nicht die „schnellste“ Strecke, wie sie in herkömmlichen Navis bevorzugt werden, aber eine, die z.B. zu niedrige Brücken oder zu enge Kreisverkehre berücksichtigt, Feinstaubzonen und Straßenabschnitte mit Schwerlastbeschränkungen. Die dafür nötigen Informationen sind nicht so einfach zu haben und erst recht nicht so einfach abzustimmen zwischen den verschiedenen Interessen und den verschiedenen Kommunen und Gebietskörperschaften, die für Straßen zuständig sind. Für die bisher beteiligten 36 Kommunen, darunter alle 11 kreisfreien Städte im Ruhrgebiet, bedeutete die Anforderung zunächst einmal, selbst zu recherchieren, den Schilderwald zu durchforsten, mit den Industrie- und Handelskammern, Speditionen und Bürgern zu diskutieren und die Ergebnisse im interkommunalen Abstimmungsprozess mit der **Wirtschaftsförderung Metropole Ruhr** wmr zu überprüfen. Die Koordinationsstelle beim RVR stellte aus dem eigenen umfangreichen Bestand das erforderliche digitale Datenmaterial kostenfrei zur Verfügung – übrigens ausdrücklich nicht für Nokia exklusiv.

Das Interesse der Logistikwirtschaft ist naheliegend, denn jeder „verfahrene“ Kilometer kostet, nicht nur Energie, sondern vor allem Zeit. Dasselbe Interesse haben aber auch die Kommunen, denen an Verkehrsvermeidung und Minderung von Lärm- und Abgasbelastungen gelegen ist. Insbesondere ortsunkundige Fahrer verirren sich immer wieder im Gestrüpp der Ruhrgebietsstädte, wo Straßen schon mal unvermittelt im Nirgendwo oder in der verkehrsberuhigten Siedlung enden können. Dann gerät das Rangieren zur Geduldssprobe und führt zum punktuellen Kollaps des örtlichen Verkehrs, weil so lange gar nichts mehr geht. Schilderregelungen allein helfen da nicht weiter, weil sie oft unverständlich wenn nicht sogar widersprüchlich sind. Eine Navigationssoftware, die zeitnah angepasst wird und z.B. auch kurzfristige Umleitungen berücksichtigt, die durch Straßensperrungen wegen Bergbauschäden erforderlich werden, können eine wertvolle Hilfe sein – und sich auf längere Sicht zum echten Standortvorteil für den Ballungsraum Ruhrgebiet erweisen. Die Gewerbeansiedlung, die ohne größere Probleme auffindbar ist und ihre Kunden beliefern kann, könnte die Nase vorn haben.

Derzeit wird noch in einigen Kommunen an der Dateneingabe gearbeitet. Auch prüfen weitere Kommunen die Mitwirkung bei dem Projekt.

FIABCI Prix d'Excellence Germany

Die Bewerbungsphase für die besten Projektentwicklungen in Deutschland ist angelaufen.

Die **Fédération Internationale des Administrateurs de Biens Conseils et Agents Immobiliers** (FIABCI), wurde 1949 in Paris gegründet und ist ein globaler Immobilienberufsverband, in dem über 1,5 Mio. Immobilienexperten aus mehr als 60 Ländern weltweit sowie über 100 nationale Immobilienverbände Mitglied sind. Innerhalb des „Economic and Social Council“ (ECOSOC) repräsentiert FIABCI die Immobilienberufe bei der UNO in beratender Funktion (Special Consultative Status). **FIABCI Deutschland** lobt erstmals 2014 einen nationalen Preis für die besten Projektentwicklungen der letzten drei Jahre aus. Als nationaler Preis ist er eingebettet in den renommierten FIABCI Prix d'Excellence Award International und stellt damit Im-



Wuppertal

Die **B&L-Gruppe** hat die Revitalisierung des 2011 erworbenen Geschäftshauses Alte Freiheit 21/Hofaue 95 abgeschlossen. Hauptmieter auf 1.200 qm ist die **Drogerie Rossmann**. **JLL** war vermittelnd tätig. Den Umbau entwarfen **Mondino Architekten** aus Hamburg. Die Projektsteuerung lag bei der Hamburger **IPB Gruppe**.

mobilenprojekte aus Deutschland in den internationalen Vergleich. Der Preis soll jährlich vergeben werden.

Dazu Dipl.-Ing. **Jana M. Mrowetz**, Vorsitzende von FIABCI Deutschland und als Architektin für **Rohrer Immobilien**, Berlin, tätig: „Der deutschlandweite Preis wird an Projektentwicklungen verliehen, die sich durch ein gelungenes Gesamtkonzept auszeichnen. Alle eingereichten Projekte werden von einer unabhängigen Jury nach einem Punktesystem für sieben Kriterien bewertet.“

- 1) Konzept: Kernidee, grundsätzliche Beschreibung des Projektes
- 2) Architektur: Design, Grundrisse/architektonische Funktionalität, Innovation
- 3) Bauablauf: Vertrags-, Kosten-, Qualitäts- und Zeitmanagement
- 4) Finanzen: Finanzierung, Wirtschaftlichkeit des fertigen Objekts
- 5) Marketing: Marktpositionierung, Branding, Vermarktung
- 6) Nachhaltigkeit: Energie-, Material- und Flächeneffizienz, Konzept
- 7) Urbane Integration: städtebauliches Konzept, Quartierswirkung

Für den Wettbewerb können Gewerbe- und Wohnimmobilien eingereicht werden, die in Deutschland zwischen dem 1. Januar 2011 und 31. Dezember 2013 fertig gestellt wurden. Die Preisvergabe findet am 12. September 2014 statt. Initiatoren des Preises sind FIABCI Deutschland und der **BFW** Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V. www.fiabciprixgermany.com

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.*

Firmen, die in der Immobilienbrief Ruhr erwähnt werden: Aberdeen Asset Management (3), Aengevelt (3,6), agiplan (11), aIB (7), Aktiv Kapital Deutschland GmbH (7), Albert Speer & Partner GmbH (11), alstria Office Reit (10), Anteon (4), Archstone (8), Armin Quester Immobilien (6), Aurelis Real Estate (5,6,7), Axa Versicherungs AG (9), B&B Hotels (6), B&L Gruppe (13), Bayer Material-Science (11), BFW (13), Bilfinger Real Estate (11), Blackbear Real Estate (6), BNPPRE (4,5), Böcker Wohnimmobilien (4), Brockhoff Immobilien (7,9,10) Carlson Wagonlit Travel (4), Catella Property (5), CBRE (4), Cebeci (9), Coresis Management (7), Deichmann (11), Deka Immobilien (5,10), dena (6), Deutsche Annington SE (6,7), Deutsche Bank (11), DeWAG (7), Dr. Greve Bau und Boden AG (10), duisport (12), EFI (12), E-Plus (11), Evonik Industries (12), F&C Reit Asset Management (11), FIABCI (12,13), Fortress (2), foundation 5+ Landschaftsarchitekten (8), Gagfah (2), Garbe Immobilien Projektentwicklung (4), Gas- und Wärmeinstitut Essen e.V. (11), Generali Versicherungen (4), Gertec GmbH (11), GLS Bank (2), Goldman Sachs (5), Grollmann, eckes & Gentile (10), Hannover Leasing (7), Hansainvest (11), Hatfield Philips (9), HERE (12), Hochschule Ruhr West (11), Hochtief (8,10), IAT (3,4), Initiativkreis Ruhr (10), Innovation City Management GmbH (2,11), IPB Gruppe (13), ITW Gruppe Industrial Packaging (5), JLL (13), LEG Immobilien (5), LogProject Development (12), Mayfield (7), mfi AG (10,11), Mondino Architekten (13), Netzwerkarchitekten (8), Nokia (12), Opel (2), Pamera Asset Management (9), PDI (6), RAG Montan Immobilien (2,3,11), Real (8), Rohrer Immobilien (13), Rossmann (13), Rotthege Wassermann (6), Round Hill Capital (8), Royal Bank of Scotland (11), RuhrAgis (3,8), RVR (12), Santander (11), Saturea B.V. (5), Saturn (11), Savills (6), SEB (10), Signal-Iduna Versicherung (12), SPG Germany Holdings GmbH (5), Spie GmbH (9), Stadium Group (12), Standard & Poors (6), ThyssenKrupp (8), Trei Real Estate (11), Turner Broadcasting System International (2), **Unibail Rodamco** (12), Union Investment (12), VAN DER LOOY Gruppe (3), VEBA AG (11), Verdion (4), Vitus-Gruppe (7,8), Vivawest (2), Vodafone (4), wmr (8,9,10,12).

Personen, die in „Der Immobilienbrief Ruhr“ erwähnt werden: Ashley, Jonathan (2); Barkhoff, Wilhelm Ernst (2); Beck, Rasmus (8); Bennigsen-Foerder, Rudolf (11), Drescher, Burkhard (11); Engel, Klaus (12); Freiberg, Klaus (6,7); Garman, James (5); Hengsbach, Franz (11); Herrhausen, Alfred (11); Hintze Dr., Martin (5); Hombach, Bodo (12); Mrowetz, Jana M. (13); Mulahsani, Heather (5); Noll Prof. Hans-Peter (2,3,4,5); Quester, Axel (6); Schlegel Dr., Stephan (9); Schmidt, Adolf (11); Schulte, Reinhold (12); Staaake, Erich (12); Zeiler, Gerhard (2).