



Der IMMOBILIEN *Brief*

Ruhr

Fakten – Meinungen – Tendenzen

Nr.: 59

15. KW / 11.04.2014

Kostenlos per E-Mail

ISSN 1860-6369

Inhaltsverzeichnis

Editorial	1
Büromarktdaten	2
Goodmann investiert im Duisburger Hafen	4
Wilo SE: Strategische Planung	5
Helaba stark im Immobiliengeschäft	7
LEG: Erfolgreich mit bezahlbaren Wohnungen	9
Lagebesprechung in Essen	10
Huysseallee in Essen	11
Impressum	13

Sehr geehrte Damen und Herren!

Gibt es eine Steigerung von „luxuriös“? Wer sich vom NRW-Stand auf der Immobilienmesse **MIPIM** aus umsaß, hatte den Stand von „Quasar Istanbul“ im Blick, „the first *meta-luxury* real estate project in Turkey“: Den Luxus versprechen das **Fairmont Hotel** (in Deutschland einzig das Vier Jahreszeiten in Hamburg), Fairmont Residenzen und Fairmont Büros in zwei Türmen über einem Sockelbauwerk, dieses eine ehemalige Likörfabrik, gebaut von dem berühmten französischen Vertreter der klassischen Moderne **Robert Mallet Stevens**. Daraus soll ein Kunst-, Kultur- und Modezentrum werden. Vergleichbares an Ideen oder auch nur einen besonderen Design-Pfiff im Auftritt hatte der NRW-Stand nicht zu bieten, wäre da nicht die sonnige Terrasse.... Kein Wunder, dass sich Köln als das eigentliche Zugpferd wahrgenommen hat, denn nur mit „Köln“ verbindet internationales Publikum eine Vorstellung, weniger aber mit dem nordrheinwestfälischen Wappenpferd. Weitere Nachbarn waren verschiedene Städte und Regionen aus Polen – Warsow „City of free people“! -, das meist verwaiste Basislager von **JLL**, weil die halbe Hundertschaft in „Terminen“ ausgeschwärmt war, und Luxemburg. Dort habe sich der 2009 massiv eingebrochene Büromarkt wieder belebt, auch das Großprojekt „Royal Homilius“ (an der gleichnamigen Straße, B-Plan vom Mai 2011, Entwurf **Norman Foster**) geht in die Realisierung. Derzeitige Markttreiber sind neben den wieder boomenden Fondsgeschäften die Raumbedarfe der Europäischen Union, die Entscheidungen über mehrere eigene Neubauten aufgeschoben hat und stattdessen anmietet.

So wie dort wurde die Stimmung allgemein als positiv bewertet, gelegentlich sogar besser als im Vorjahr, vielleicht auch weil es diesmal nicht regnete wie 2013, sondern an der Côte d'Azur die Sonne schien. Viel interessiertes Publikum wurde registriert, auch wenn sich mancher fragte, wo und wann die von der Messeorganisation **Reed Midem** vermeldeten 20.500 Besucher unterwegs gewesen sein sollen. Allen Bemühungen zum Trotz, das Messetreiben außerhalb des Messegeländes einzudämmen, dürften jedenfalls gescheitert sein, Hotels und Restaurantzelte waren flächendeckend frequentiert und auch das traditionelle Marktfrühstück der **Wirtschaftsförderung Duisburg**. Die Tatsache, dass reichlich Geld unterwegs ist auf der Suche nach Anlagemöglichkeiten, hat nicht nur die MIPIM belebt, sondern auch die internationalen Investmentmärkte im ersten Quartal 2014, wie alle Analysten übereinstimmend berichten. So lagen lt. JLL die globalen Direktinvestitionen in Gewerbeimmobilien mit 130 Mrd. USD um 23 % über denen des Vorjahreszeitraumes und **BNPPRE** registrierte mit gut 3 Mrd. Euro Investitionen in deutsche Einzelhandelsimmobilien eine Verdoppelung gegenüber dem Vorjahr. Zwar ist das Finanzierungsgeschäft vielfältiger geworden, aber nicht geringer (vgl. Bericht **Helaba**). Und auch Refinanzierungen oder Kapitalaufstockungen scheinen glatt über die Bühne zu gehen, wie bei dem Wohnungsunternehmen **LEG NRW** (vgl. Bericht). **CBRE** verzeichnete für Logistikkimmobilien mit 1,3 Mrd. Euro den höchsten Transaktionsbetrag seit Beginn der Aufzeichnungen in Deutschland. Neben den traditionell stärksten Immobilienklassen Büro und Einzelhandel habe sich das Logistik-Segment mit einem relativen Anteil am Gesamtinvestitionsvolumen von 13 % als drittstärkste gewerbliche Immobilienanlageklasse etabliert und seinen Anteil zum Vorjahr (7 %) noch einmal deutlich erhöht. Dazu passen die Großinvestition von **Goodman** in Duisburg für **VW** (vgl. Bericht) und die Nachricht vom weiteren Ausbau des Marktführers im Handel mit Röhren **Benteler Distribution**.

Unter das Eingangsstichwort vom Luxus fällt schon lange nicht mehr die Essener Huysseallee – davon wie das früher war und was daraus werden könnte, berichtet in dieser Ausgabe **Klaus Wolff**, geschäftsführender Gesellschafter der **Wolff Gruppe Holding**. Anders in Düsseldorf die „Kö“, die mit dem „Kö-Bogen“ einen neuen Anziehungspunkt zwischen Shadowplatz und Hofgartenteich erhielt. Der Entwurf von **Daniel Libeskind** gefiel dem Publikum in Cannes dank der Schokoladenseiten-Fotos so gut, dass aus der Nominierung tatsächlich der **MIPIM Award** in der Kategorie „Beste urbane Regeneration“ wurde. Herzlichen Glückwunsch! Wenn jetzt noch die städtebauliche Einbindung auf der vom Park abgewandten Seite überzeugen könnte, wäre das ein echter Gewinn für die Landeshauptstadt.

Ihr direkter Weg zu uns!



Dr. Gudrun Escher, Chefredakteurin

Gudrun Escher





Personalien

Nach dem Rücktritt von **Christof Glatzel** als Chief Operating Officer wurden **Olivier Nougrou**, zuständig für Operations, und **Ulrich Wölfer**, verantwortlich für Development, neu in den Vorstand der **mfi AG** berufen. Weiterhin führen **Michel Dessolain** und **Karl Reinitzhuber** als Co-CEOs das Unternehmen.

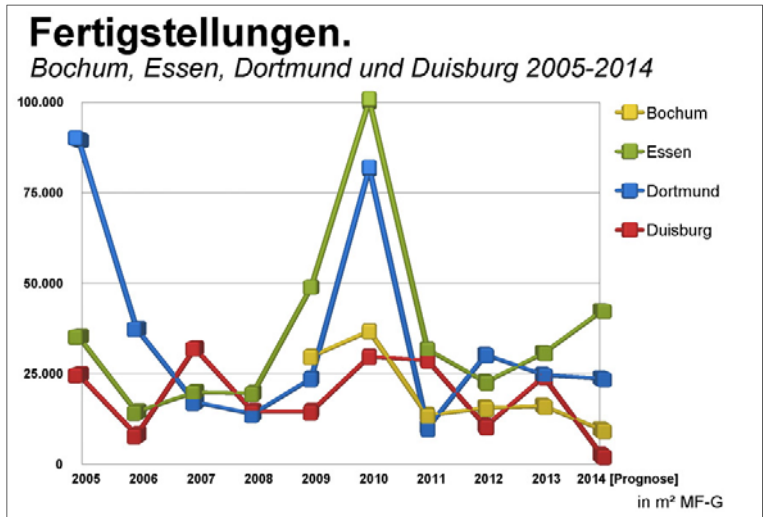
Florian Preißler, bisher CFO bei **Multi Development**, wechselte zu **Fokus Development** als Vorstand für Finanzen und Controlling. Fokus Development mit Sitz in Duisburg war Mitte 2013 von dem früheren Geschäftsführer von Multi Deutschland **Axel Funke** gegründet worden.

Der frühere Umwelt- und Bauminister **Klaus Töpfer** übernimmt die Schirmherrschaft des **FIABCI Prix d'Excellence Germany**, mit dem erstmals die besten Projektentwicklungen in Deutschland ausgezeichnet werden. Für den Wettbewerb können alle Immobilienprojekte eingereicht werden, die in Deutschland 2011 – 2013 gebaut worden sind.

Spiel mit Zahlen - Büromarktdaten

Zur **MIPIM** in Cannes präsentierten die Wirtschaftsförderer aus Bochum, Essen und Dortmund Büromarktzahlen. Zeitgleich legte **Cubion Immobilien** eigene Zahlen aus den vier Ruhrgebietsmärkten einschließlich Duisburg vor.

Niemand erwartet, dass die Marktdaten verschiedener Analysten übereinstimmen, aber wenigstens in der Tendenz sollten sie sich decken, um nicht unglaublich zu erscheinen. Wenn Dortmund die Vermietungsleistung für 2013 mit 77.600 qm angibt und einschließlich der Flughafenzone in Holzwickede mit 80.000 qm, so deckt sich das noch einigermaßen mit den Zahlen, die wir bereits in



der Ausgabe des **Immobilienbrief Ruhr Nr. 57** vom 14.02.2014 mitgeteilt haben, mit der Ausnahme, dass die Stadt jetzt den Leerstand mit 164.100 qm entsprechend 4,9% (Vorjahr 4,8%) angibt, die Makler **Cubion Immobilien** jedoch 208.000 qm und 7% (incl. Untermietangebot, Vorjahr 6,3%) errechneten bzw. **BNPPRE** 157.000 qm und 5,4% bei sinkender Tendenz. Steigt der Leerstand nun oder sinkt er und wie stark? Nutzerfreundlich das handliche Quartformat mit den wichtigsten Daten und Beschreibung der Büromarktzonen, das die Stadt Dortmund anbietet, zusammen mit einer neuen Immobilien-App.

Essen macht es ausführlicher, bezieht aber dafür auch Einzelhandel und Wohnen mit ein – das Einkaufszentrum „Limbeckerplatz“ wurde gerade mit dem internationalen Preis des **ISCS** für bestehende Shopping Center ausgezeichnet. Im Kapitel „Büromarkt – Investment“ ist dann allerdings mehr von Leerstandsniveau und Spitzenmieten die Rede, als von Investoren, die in Essen gekauft oder neu gebaut hätten – schade eigentlich. So bleibt weiter im Nebel des „nicht mitgeteilten“ (so die gängige Formulierung, wenn Transaktionen ohne Angabe von Kaufpreisen übermittelt werden), wer sich für diese B-Stadt mit zitierten Nettoanfangsrenditen in zentralen Lagen von 5,9% und in dezentralen Lagen von 6,6% interessiert. Auch **BNPPRE** registriert zwar in der Gesamtdarstellung des Büromarktberichtes Deutschland 2014 auch die Stadt Essen, spart sie aber im parallel geführten Investmentmarkt Deutschland wieder aus – als zu unwichtig oder zu unbekannt? Und die Stadt teilt leider auch nicht mit, wie viel Bürofläche sich im Bau befindet und wie viel davon noch verfügbar ist – lt. **BNPPRE** gegenüber dem Vorjahr leicht gestiegene 57.000 qm, davon verfügbar nur 5.000 qm – ein guter Indikator für das Investitionsklima und die Prognose für das laufende Jahr. Das begann nach Erhebungen von **BNPPRE** im ersten Quartal 2014 wieder auf normalem Niveau mit einem Flächenumsatz von 27.000 qm, von denen der Großteil auf Cityrandlagen und das übrige Stadtgebiet entfielen.

Einigermaßen rätselhaft liest sich der Bericht aus Bochum, der sich nach eigenen Angaben auf Mitteilungen von 30 Marktakteuren stützt und einen Büroflächenumsatz von 61.100 qm auflistet, davon mit 27.300 qm fast die Hälfte Eigennutzungen. Bei näherem Hinsehen spielt hier die Ruhruniversität samt weiteren universitätsnahen Einrichtungen die Hauptrolle, so auch die Kernsanierung des sog. IC-Gebäudes der ingenieurtechnischen Fakultät mit alleine rund 25.000 qm. Die sind in der Rechnung, die **Georg Consulting** im Auftrag der Wirtschaftsförderung Bochum aufgestellt hat, mit enthalten, obgleich der Nutzer vor und nach der Sanierung derselbe geblieben ist. Die übrigen rund 36.000 qm bewegen sich wieder in einer erwartbaren



Bochum

Die **Deutsche Annington Immobilien SE** hat den Erwerb von ca. 11.500 von der **DeWAG** verwalteten Wohneinheiten zum Kaufpreis von 944 Mio. Euro erfolgreich vollzogen. Für die Übernahmen platzierte sie u.a. eine Hybridanleihe über 700 Mio. Euro, Laufzeit bis 2074. Joint Bookrunners waren **Barclays, JP Morgan** und **Morgan Stanley**.

CUBION vermittelte einen Untermietvertrag über rund 1.000 qm Bürofläche in der Wasserstr. 223 im sog. „Trimonte-Park“ an einen Bedarfsträger der öffentlichen Hand. Eigentümerin ist die **RE German Office S.à.r.l.**

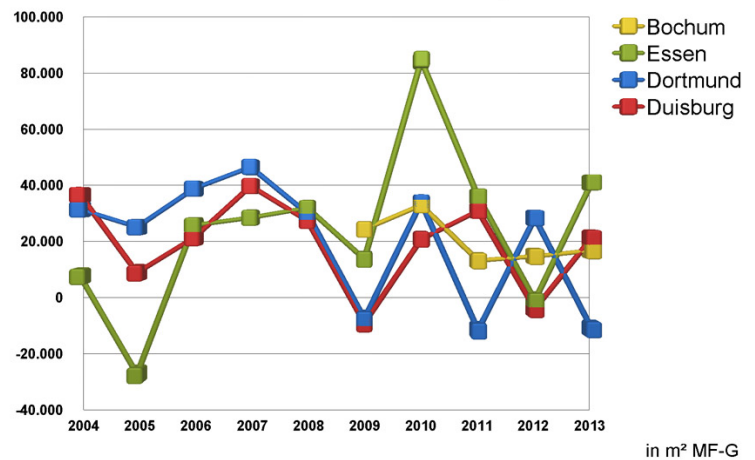
Größenordnung – zum Vergleich: in Duisburg waren es 41.500 qm -, wenn der größte Abschluss eines kommerziellen Mieters 2.700 qm für das Software-Unternehmen **G Data** betrifft. 70% der Abschlüsse, so ist im Bericht der Stadt zu lesen,

betrafen Flächen unter 500 qm, weitere 10% bewegten sich zwischen 500 und 1.000 qm. Es ist auch kein Geheimnis, dass der Gesundheitscampus noch nicht den wirtschaftlichen Aufschwung brachte, den man sich erhofft hat, und das in jeder Beziehung herausragende „excenterhaus“ nur schwer Mieter findet, die die angebotene Qualität des Standortes auch in Mietpreisen honorieren, denn die Spitzenmiete am Ort bleibt konstant bei 11,50 Euro. Eine solche opportunistische Investition genießt im Ruhrgebiet Seltenheitswert. In die Fertigstellungen 2013 von 41.200 qm wurden wiederum die 25.000 qm einbezogen, ohne die das Volumen von 16.000 sich auf Vorjahresniveau bewegt. Die Leerstandsquote sank lt. Cubion Immobilien von 5,0 auf 4,9% entsprechend 76.000 qm, darin enthalten 6.500 qm Untermietangebote.

Unzweifelhaft ist Essen der führende Bürostandort im Ruhrgebiet mit lt. Cubion 131.000 qm Gesamtflächenumsatz im Jahr 2013. Die unterschiedliche Dynamik ist aber noch an weite-

Nettoabsorptionen.

Bochum, Essen, Dortmund und Duisburg 2004-2013



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.





Bochum

Cubion vermittelte einen Mietvertrag über rund 890 qm Büro- und Ausstellungsfläche sowie etwa 470 qm Lager- u. Werkstattfläche im Gebäude H3BO an die **Otten + Freckmann GmbH**. Das H3BO wurde 1966 vom Dortmunder Architekten **Irle** als Schreinerei errichtet. Inzwischen wird die Immobilie überwiegend als Büro- und Geschäftsgebäude genutzt und befindet sich in Privatbesitz.

DHL hat eine Absichtserklärung zum Kauf von 18,8 ha des **Opel**-Geländes unterzeichnet, um dort ein Logistikzentrum zu errichten. DHL wird das Areal, auf dem Opel noch bis Jahresende Autos produziert, demnach über eine in Gründung befindliche Entwicklungsgesellschaft erwerben. In dem geplanten Logistikzentrum sollen 550 bis 600 ehemalige Opel-Mitarbeiter beschäftigt werden.

Eine Privatperson hat eine Großhandelsimmobilie mit ca. 1.350 qm Handels- u. 350 qm Bürofläche an der Hansastr. 88 in B-Wattenscheid von einer privaten Grundstücks-GbR erworben. Auf dem 3.500 qm großen Grundstück befindet sich zudem noch ein verpachteter Gastronomiebetrieb. Zeitgleich wurde das Objekt an die **Dieter Quelle GmbH**, ein Fachgroßhandel für Schrauben und Verbindungstechnik, vermietet. **Cubion** war beratend tätig.

ren Indikatoren ablesbar: Bei den Fertigstellungen zeigt sich, dass nur in Essen seit dem Tiefstand 2012 wieder mit wachsender Bautätigkeit zu rechnen ist, während in Duisburg dank Planungsstau an mehreren Fronten die Fertigstellungen 2014 gegen 0 gehen [vgl. Graphik]. Noch aussagekräftiger die Nettoabsorption, d.h. nach gif „die Veränderung der in Anspruch genommenen Büroflächen während eines bestimmten Zeitraumes innerhalb eines definierten Marktgebietes“ oder anders ausgedrückt, ob binnen Jahresfrist die genutzte Bürofläche durch Zuzüge oder Erweiterungen anstieg, dank Umzügen in derselben Stadt etwa gleich blieb oder sogar sank. 2013 betrug die Nettoabsorption in Essen stolze 41.000 qm, in Duisburg (trotz des niedrigen Flächenumsatzes) noch 21.500 qm und in Bochum 17.000 qm. Nur in Dortmund war sie negativ mit – 10.500 qm und das nach 2009 und 2011 bereits zum dritten mal [vgl. Graphik]. Hier wird demnach mehr Fläche produziert, als der Markt aufnimmt. Essen könnte dagegen als B-Stadt mit deutlichem Potenzial zunehmend von der aktuellen „ABBA“-Strategie von Investoren profitieren, die sich verstärkt auf A-Standorte in B-Städten und B-Standorte in A-Städten konzentrieren. Vielleicht ist dann irgendwann auch einmal der Essener Investmentmarkt eine echte Analyse wert.

Erste Ansiedlung von Goodman im Duisburger Hafen

Nach Audi nutzt jetzt auch VW die Duisburger Hafenlogistik.

Es klingt wie der perfekte Deal: Nach **Audi** entschied sich auch **VW** dafür, im Gebiet des Duisburger Hafens ein logistisches Zentrum einzurichten. Die Hafengesellschaft **duisport**

AG und die Stadt Duisburg machten durch Umschichtungen die Ansiedlung im Wunschgebiet möglich, **Goodman** erhielt im Investorenwettbewerb für die Hallen mit 24.000 qm Fläche den Zuschlag, **Goldbeck** errichtete die Anlage in lediglich acht Monaten Bauzeit und **syncreon**, logistischer Dienstleister mit dem Spezialgebiet Automotive be-



Freigabe: Goodman

treibt das Zentrum mit der sehr kurzen Vorlaufzeit von nur vier Monaten. All' diese Schritte griffen nahtlos ineinander, wie bei der Eröffnung von allen Seiten lobend betont wurde, aber nur deshalb, weil **Astrid Lühring**, Leiterin Internationale Logistik Material der **Volkswagen AG**, mit ihrem Team alles koordinierte und die Fäden stets in der Hand behielt. Jetzt läuft der Betrieb schrittweise an, um ab Juni die volle Leistung zu erreichen. Das heißt jede Woche 4.000 Einzelteile in 1,8 Mio. Packstücken in 100 Seecontainern nach Übersee und Asien in dortige Montagewerke auf den Weg bringen. Der Duisburger Hafen mit allein neun Container-Terminals sei dafür bestens ausgerüstet und die Region Rhein-Ruhr mit der starken Zulieferindustrie in Sauer- und Siegerland aus Sicht von VW bestens geeignet. Auch **Michael Neumann**, President Automotive syncreon, sparte nicht mit Lob für duisport und Duisburg, hier auch besonders die Agentur für Arbeit, die hilft, die bis zu 230 neuen Arbeitsplätze adäquat zu besetzen.

Die Immobilie bestehend aus zwei Hallen auf 50.000 qm Grundstück passt hervorragend in das Investitionsprofil von Goodman, wie **Jordan Corynen**, Direktor Goodman Germany, betonte. Man sei sehr zufrieden, nun auch im größten und derzeit erfolgreichsten Binnenhafen Europas präsent zu sein, zudem mit einem verlässlichen Mieter wie VW. Hier im Stadtteil Kaßlerfeld zwischen Ruhrmündung, Hafengebiet und der Auffahrt zur A 40 wurde auf altindustrieller Fläche neu gebaut, wie so oft in den letzten Jahren. Für etwa die Hälfte der neuen Projekte würden Brachen genutzt statt der sprichwörtlichen „grünen Wiese“, was in den Ballungs-



Bochum

F&C REIT Asset Management hat für den von **HAN-SAINVEST** verwalteten Fonds „Best Value Germany II“ das von **SinnLeffers** genutzte Geschäftshaus Kortumstraße 79-81 mit rd. 6.200 qm erworben. Vermittelnd war **Comfort** tätig. Verkäufer ist der Projektentwickler **CENTRUM**, der das Objekt aktuell revitalisiert und im Frühsommer wieder an SinnLeffers übergeben wird.

Bottrop

Die **Innovation City Management GmbH** hat sich mit ihren Partnern auf der **Hannover Messe** mit einem eigenem Stand präsentiert, um zu zeigen, wie eine nachhaltige Modernisierung von Stadtquartieren bewerkstelligt werden kann, die sowohl einen klimagerechten Stadtumbau als auch eine Sicherung des Industriestandortes gewährleistet. Beteiligt war u.a. **VIVA-WEST** mit dem Modellprojekt für die Umwandlung eines Mehrfamilienhauses aus den 1960er Jahren in ein Plusenergiehaus.

Dorsten

Oevermann, ein Unternehmen der **Heijmans Gruppe**, hat den Zuschlag für den Bau eines Einkaufszentrums mit 43.500 qm BGF erhalten. Hauptmieter des 35 Mio. Euro-Objektes werden **Kaufland**, **C&A** und **Müller**. Die Fertigstellung ist für Anfang 2016 vorgesehen.

räumen mit Flächenknappheit wie hier im Rhein-Ruhr-Gebiet oft die einzige Alternative sei. Diese Strategie verfolge Goodman auch bewusst im Interesse hoch gesteckter Umweltziele. Für die mit Tunneln für platz- und energiesparendes seitliches Entladen, Tageslichtkuppeln und LED-Leuchten mit Helligkeitssensoren ausgestatteten Hallen wird ein DGNB-Zertifikat angestrebt. Ein solches Umweltsiegel hält Corynen für ein wichtiges Gütesiegel in Deutschland, denn Goodman verstehe sich als Bestandshalter der Immobilien über mehrere Jahrzehnte. Die deutsche Automobilindustrie bewerte man als sehr erfolgreich im internationalen Vergleich, wenn wie hier das Know How und damit auch die Wertschöpfung in Deutschland bleibt. Der Prozess der logistischen Umschichtung biete neue Herausforderungen für Anbieter wie Goodman, als Beispiele nannte Corynen den Standort auf einem ehemaligen Militärflughafen in Leipzig mit **Schenker** exklusiv für **BMW** oder die Neuansiedlung für **Daimler Benz** im Bremer Hafen. Eine weitere Zusammenarbeit mit Duisport könne man sich sehr gut vorstellen.

Zeitgleich mit der Eröffnung der Eigenentwicklung in Duisburg kündigte Goodman Deutschland nach Presseberichten an, verstärkt auch Bestandsimmobilien einzukaufen. Der Anteil von derzeit rd. 10% solle deutlich ansteigen. Hintergrund seien Eigenkapitalzuflüsse von insgesamt 1,1 Mrd. Euro, welche die europäischen Goodman-Fonds im Jahr 2013 verzeichnet hätten: 500 Mio. Euro davon entfallen auf **Kwasa Goodman Germany**, das ausschließlich auf Deutschland ausgerichtete Joint Venture mit einem malaysischen Pensionsfonds. Die übrigen Gelder erhielt der **European Logistics Fund** (GELF), der voraussichtlich weiterhin durchschnittlich 40% seines Kapitals hierzulande investiert. Regional wolle sich Goodman generell stärker auf die großen Logistikregionen Hamburg, München, Stuttgart, Berlin, Bremen, Ruhrgebiet/Rheinland und Rhein-Main konzentrieren.

Strategische Planung – vom Produkt zur Produktion

Die Wilo SE in Dortmund antwortet dem globalen Wachstum des Unternehmens mit strategischer Planung des zentralen Standortes in Deutschland und nutzt dafür außergewöhnliche Wege.

Reale Herausforderungen aus den Mitgliedsunternehmen zum Thema für studentische Entwürfe zu machen und damit eine größere Nähe zur Realität von Planungsaufgaben zu erreichen, ist das bewährte Konzept des Architekturpreises, den der **Kulturkreis im Bund der Deutschen Industrie** BDI regelmäßig ausschreibt. Nach Teilen des Hoesch-Stahlwerksgeländes nahe des Dortmunder Borsig-Platzes in Zusammenarbeit mit **ThyssenKrupp** im vergangenen Jahr war jetzt noch einmal Dortmund der Zielort, dieses mal südlich der City und angrenzend an den Innovationsstandort Phoenix West. Hier an der Nortkirchenstraße ist seit den 1960er Jahren die **WILO SE** mit Zentralverwaltung und Teilen der Produktion ansässig, zu erkennen an dem neuen Foyer mit halbrund in Richtung der Straße ausgreifendem, verglasten Treppenhause, das 2006 nach Entwurf des Dortmunder Architekten **Eckhard Gerber** an den älteren Verwaltungsbau angefügt wurde. Das 1872 von **Luis Opländer** als Kupfer- und Messingwarenfab-



Luftbild Wilo Dortmund, Freigabe: Wilo



Dortmund

Die **Hanseatic Group** 1993 als Bauträger gegründet und 1999 aus einem "Management Buy-out" eines Filialunternehmens der **Tengelmann-Gruppe** hervorgegangen, hat 1.400 Wohneinheiten in D-Landstrop und Scharnhorst-Ost sowie 206 Wohnungen in Duisburg verkauft an die **AG Anna B.V.** mit Sitz in Amsterdam und die **Eurolinque III LLC.** mit Sitz in Rutherford New Jersey, eine Tochter der **Lincoln Equities Group.** Mit dem Management der Wohnungen wurde die **BMP Immobilienentwicklung** aus Berlin beauftragt.

Düsseldorf

Deka Immobilien GmbH hat in dem nach LEED Gold-Standard modernisierten DUO in der Hans-Günther-Sohl-Straße 7-11 ca. 4.400 qm an die **Techniker Krankenkasse** vermietet. Das Objekt gehört zum Offenen Immobilien-Publikumsfonds **Deka-ImmobilienEuropa.**

Eine Berliner Vermögensverwaltung hat das "New Fashion Plaza" am Karl-Arnold-Platz 2 mit 6.400 qm Gesamtfläche erworben. Verkäufer ist eine luxemburgische Gesellschaft, die von **CIT Europe** als Assetmanager vertreten wird. **Savills** beriet den Verkäufer; **Catella** war vermittelnd tätig.

rik gegründete Unternehmen ist heute mit über 60 Produktions- und Vertriebsgesellschaften weltweit vertreten und beschäftigt mehr als 7.000 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Der Konzern ist nach eigener Aussage einer der weltweit führenden Hersteller von Pumpen und Pumpensystemen für die Heizungs-, Kälte- und Klimatechnik, die Wasserversorgung sowie die Abwasserbehandlung und -entsorgung. Er erwirtschaftete 2012 einen deutlich gesteigerten Umsatz von rund 1,2 Mrd. Euro und einen EBIT von knapp 120 Mio. Euro. Im Jahr 2011 wurde die **Casper Ludwig Opländer Stiftung** gegründet und die Mehrheit der im Familienbesitz gehaltenen Aktien an der Wilo SE auf diese Stiftung übertragen.

Längst schon war das Firmengelände zu eng geworden, Teile der Produktionsstätten und Lagerhaltung mussten anderweitig in angemieteten Räumlichkeiten untergebracht werden mit entsprechenden Nachteilen in den Betriebsabläufen, sodass man bereits vor zwei Jahren daran ging, eine strategische Neuplanung aller Betriebsteile in Abstimmung mit den Produktplanungen und dem Risikomanagement zu überdenken. Die Einbindung des Architekturwettbewerbs des BDI war ein weiterer Schritt auf dem Wege zu einem neuen Gesamtkonzept.

„Made in Germany: Intelligente Architektur für intelligente Pumpen – Neue Produktionsstätten für Wilo in Dortmund“ – so lautete die Wettbewerbsaufgabe. Gemäß der Maxime „je besser die Ausschreibung desto besser die Wettbewerbsergebnisse“ flossen bereits in die Unterlagen zum Wettbewerb Daten über Betriebsabläufe, Raumbedarfe und Zielstellungen ein, aber auch über die Beschaffenheit des zur Verfügung stehenden Areals einschließlich Risikoabschätzung über Kontaminationen und eventuelle Bergbauschäden. Das Gelände erstreckt sich auf der südlichen Seite der Nortkirchenstraße in Sichtweite zur B 54 an der Abfahrt Rombergpark. Vorsorglich hatte Wilo bereits zusätzlich die ehemaligen Grundstücke von **Hewlett Packard** und der **AOK Krankenkasse** mit einer Gesamtfläche von 42.000 qm auf der nördlichen Straßenseite erworben. Das bestehende Firmengelände umfasst mit Wilo Research & Technology und dem Parkplatz der **Opländer GmbH**, ebenfalls auf der nördlichen Straßenseite, rund 70.000 qm. Weitere Grundstücke könnten wie verlautet in den nächsten Jahren noch erworben werden. Mit der Entscheidung für den Ausbau am Stammsitz Dortmund gibt Wilo ein klares Bekenntnis für die Wettbewerbsfähigkeit des Ruhrgebiets als Industrie- und Wirtschaftsstandort ab. Die neuen oder erneuerten Produktionsstätten sollen höchsten Standards mit Fokus auf Energieeffizienz entsprechen und die Bedeutung Dortmunds als High-Tech-Standort unterstreichen, heißt es aus dem Unternehmen.

Hauptaufgabe im Wettbewerb war die Erarbeitung eines Masterplans mit zeitlichem Ablauf für eine prognostizierte Entwicklung der benötigten Kapazitäten über mindestens zehn Jahre entsprechend den Stoff- und Produktionslinien, die das Strategiekonzept von Wilo vorsieht. An diesen Masterplan sollten hohe Anforderungen in ökologischer Hinsicht – eine Zertifizierung nach LEED Gold ist angestrebt - gestellt werden. Dieser Aspekt war umso wesentlicher, als das Unternehmen sich auf Pumpen für den sparsameren Umgang mit Wasser, Energie und anderen Rohstoffressourcen spezialisiert hat und daraus seine internationalen Absatzerfolge generiert. Darüber hinaus sollten die Pläne Aussagen über bestimmte Einzelgebäude, Freiflächen, eine Wilo-Akademie mit Forschungszentrum und Ausstellungsflächen enthalten sowie insgesamt dem Erscheinungsbild von Wilo mit von außen sichtbarer Signalwirkung entsprechen.

Diesen umfassenden Ansprüchen genügte der Entwurf von **Lena Mattheis** und **Christina Radtke** (Foto nächste Seite), beide **HCU Hamburg**, am besten. Sie erhielten den mit 6.000 Euro dotierten 1. Preis, der 2. Preis und 3.000 Euro gingen an **Thies Wacker** von der **TU Braunschweig.** Mattheis und Radtke stellten ihr Konzept unter das Motto „It's U Turn“ und griffen damit die in U-Form angelegte, kleinste Produktionseinheit bei Wilo als eine Art Grundmuster auf.

Nicht nur diese Entwurfsideen, auch Anregungen aus anderen Beiträgen werden in der Folge im Unternehmen weiter untersucht. Da Ergebnisse aus studentischen Wettbewerben



Düsseldorf

Momeni hat mit den Bauarbeiten für das zwölfgeschossige Büroprojekt "Three George" begonnen. Nach den Plänen von **Hadi Teherani** entstehen bis 2016 durch Umbau und Erweiterung knapp 14.000 qm BGF, Gesamtinvestment 60 Mio. Euro. Momeni hatte das ehemalige DKV-Hochhaus am Kennedydamm Ende 2013 von der **Meag** erworben. Nach der Fertigstellung soll die Immobilie eine LEED-Gold-Zertifizierung erhalten.

Union Investment hat von der **IMMOFINANZ Group** das „Airport Office III“, erworben mit 4.933 qm langfristig vermieteter Fläche für den Offenen Immobilien-Spezialfonds für institutionelle Kunden.

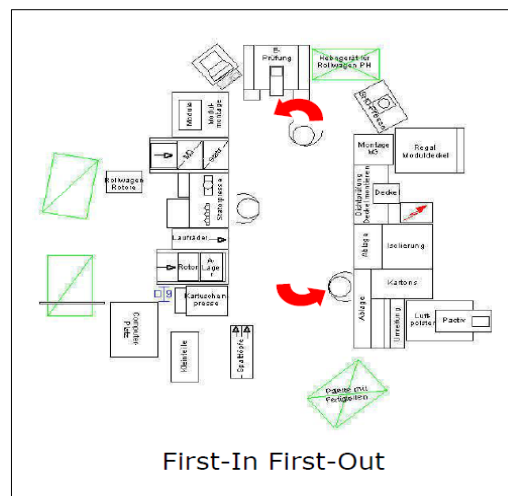
Die **SHS Viveon** zieht vom Bennisgenplatz 1 auf ca. 1.200 qm Bürofläche in das Neubauprojekt CUBES um. **ANTEON** vermittelte den Mietvertrag. CUBES ist das ehemals von **Clifford Chance** genutzte „Rheinpark-Haus“, das nun fast vollständig an **Rölfs & Partner** vermietet ist.

Der Projektentwickler **Centrum** hat das Bürohaus Kaistraße 8 von der **Deutsche Beamtenversicherung Lebensversicherung**, vertreten durch **AXA Investment Managers**, erworben. **Anteon** war vermittelnd tätig.

nicht 1:1 umsetzbar sind, müssen ohnehin weitere Planungsstufen folgen. „Inwiefern wir auf ein Architekturbüro oder einen weiteren Wettbewerb zurückgreifen werden, ist noch nicht definiert. Was unser Investitionsvolumen angeht, werden es rund 30 Mio. Euro investieren“, ergänzt **Alexander Korthäuer**, verantwortlicher Leiter der Strategieplanung, in dessen Büro die Siegerentwürfe an die Wand gepinnt hängen. „WILLO entschied sich, einen Studentenwettbewerb auszuloben, da sich das Unternehmen generell für die Förderung studentischer Arbeiten und Studenten an sich einsetzt. Wir haben im Hause viele Werkstudenten und sind auch in der Ausbildung Vorreiter. Somit passte das Konzept eines studentischen Wettbewerbs sehr gut ins Bild. Auch mit dem BDI haben wir schon oft gut kooperiert.“



Freigabe: Wilo



Insgesamt wertet das Unternehmen das Engagement für den Architekturwettbewerb als eine win-win-Situation. Auch der Wilo-Standvorsitzende **Oliver Hermes** und **Jan Opländer**, Kuratoriumsmitglied der **Caspar Ludwig Opländer Stiftung**, gaben als Mitglieder der Jury ihre Stimmen ab. Oliver Hermes, erklärte: „Alle eingereichten Entwürfe überzeugen mit facettenreichem Know-how in Sachen Industrie-Architektur und zeigen die immense Kreativität der Studenten“. Die feierliche Übergabe der Preise erfolgt im Oktober anlässlich der nächsten Tagung des Kulturkreises.

Helaba stark im Immobiliengeschäft

Etwa die Hälfte der Erträge aus Finanzierungsgeschäften wurde 2013 mit Immobilien u.a. im Rhein-Ruhrraum erwirtschaftet.

Der Vorsteuergewinn lag mit 510 Mio. Euro nur um 2 Mio. unter dem Rekordniveau des Vorjahres. Immobilienfinanzierungen machten dabei 261 Mio. aus, ein Niveau, das auch für 2014 prognostiziert wird. Ihren Gesamtgewinn baute die **Helaba** im vergangenen Jahr um 11% auf 354 Mio. Euro aus und fuhr damit 2013 den höchsten Überschuss aller Landesbanken ein. Das weltweite Geschäftsvolumen betrug im Immobilienbereich per 31.12.2013 insgesamt 33,549 Mrd. Euro, davon machen etwa die Hälfte Objekte bzw. Kundenstammsitze in Deutschland aus und knapp 20% in USA und Kanada. Bei den Assetklassen entfallen 43,9% entsprechend 14,727 Mrd. Euro auf Büros, gefolgt vom Handel mit 7,931 Mrd. Euro. An dritter Stelle rangieren Wohnungen mit 5,432 Mrd. Euro und etwa im gleichen Umfang sonstige Objekte, darunter vor allem Gewerbeparks und Logistikimmobilien, kaum Hotels. Das Neugeschäft habe nach 7,17 Mrd. Euro im Jahr 2012 (davon in Deutschland 4,3 Mrd.) auf 8,688 Mrd. Euro 2013 ausgebaut werden können, davon in Deutschland auf 4,852 Mrd. Euro. Dieser Anstieg lag über Plan und werde vermutlich 2014 trotz eines gut angelaufenen ersten Quartals nur bei etwa 8 Mrd. Euro erwartet. Die Gründe dafür seien vielfältig, wie Vorstandsmitglied **Jürgen Fenk** und **Michael Berger**, Bereichsleiter National für das Immobilienkreditgeschäft, beim traditionellen Immobilien talk in Frankfurt erläuterten. Einerseits müsse man sich fragen, woher die Objekte für neue Finanzierungen kommen sollen angesichts der jüngsten Hochpreisphase, die es unwahrscheinlich mache, dass solche Core-Objekte kurzfristig wieder auf den Markt kämen. Andererseits habe sich die Konkurrenz zwischen Banken und alternativen Finanzierern wie z.B.



Düsseldorf

PDI Property Development Investors will mit der **GW** **Bauunternehmung** rd. 27

Mio. Euro in ein Mietwohnbau-projekt in D-Heerdt investieren für 140 Wohnungen mit knapp 10.500 qm Wohnfläche sowie einer Kita. Von den Wohnungen werden 40% gefördert, die übrigen mit Anfangsmieten unter 8,50 Euro/qm.

Trigon Invest plant am Mör-senbroicher Ei auf kürzlich erworbenem Grundstück ein 28-geschossiges Bürohochhaus und eine siebenstöckige Wohnbebauung, darin rund 460 Studentenappartements.

Duisburg

Benteler Distribution Deutschland errichtet neben dem bisherigen Standort in Kasserfeld einen Komplex, der zusammen mit dem bestehenden Lager das neue Zentrallager mit insgesamt 30.000 qm Fläche für 22.000 Tonnen Rohre bilden wird. Die Hochregalanlage in der neuen, rund 10.000 qm großen und 25 m hohen Halle wird die größte Anlage Europas.

Fokus Development hat die Vermietungsleistung für das Einkaufszentrum NeuerMarkt in Neumarkt gemeinsam mit **Giesela Mezger Vermietungs-Consulting** von **Multi Development** übernommen.

Versicherungen drastisch verschärft. Das mache sich auch bei Verhandlungen um Anschlussfinanzierungen bemerkbar, die oft schon sehr frühzeitig begonnen würden. Das dadurch bedingte Schrumpfen der Margen werde aber, so Fenk, nicht auf Dauer so weiter gehen können, dem stünden Basel III und die Eigenkapitalkosten entgegen. Insofern müsse man auch fragen, als wie nachhaltig sich bestimmte Finanzierungsalternativen erweisen.

Der sehr konservativen Assetallokation entspreche, wie Berger betonte, eine Geschäftspraktik, die auf Langfristigkeit und Verlässlichkeit ausgerichtet ist: „Ob peak oder nicht peak, wir sind immer da“. Und man bediene nur solche Märkte, wo man gut vertreten sei. Das schließt aus heutiger Sicht die Türkei aus, aber Spanien, wo noch eine Repräsentanz bestehe, könne wieder interessant werden.

In Deutschland werde kein Markt ausgeschlossen gemäß der aktuellen „ABBA“ Formel: Kaufe A-Lagen in B-Städten und B-Lagen in A-Städten. Über Hannover-Leasing ist die Helaba traditionell auch im Ruhrgebiet aktiv. Dies umso mehr, seit sie 2012 das Verbundgeschäft der ehemaligen West LB mehrheitlich übernommen hat und damit als Landesbank für 40% aller Sparkassen in Deutschland zuständig ist. **Hannover Leasing** gehörte als Fondsiniciator und Investor quasi zu den „Geburtshelfern“ des Standortes Innenhafen Duisburg und steht seither in kontinuierlichem Geschäftskontakt mit dem Projektentwickler **Kölbl Kruse**, so u.a. auch für den neuen Bürokomplex am Dortmunder U-Turm mit dem Hauptmieter **BIG** Krankenkassen. Andere Objekte sind die Niederlassung der **AOK** in der „grünen Mitte“ Essen oder die neue Feuerwache in Mülheim an der Ruhr, letztere in der Form eines PPP-Projektes. Dieser Finanzierungsform öffentlicher Bauaufgaben, für die die zur Helaba gehörende **OFB** mal Vorreiter war, traut man bei der Helaba allerdings immer weniger Potential zu, weil die Finanzspielräume der Kommunen selbst dafür nicht mehr ausreichen. Aktuell weniger Freude dürfte Hannover Leasing mit dem City Palais in Duisburg haben, einerseits weil die Vermietung der Geschäfts- und Gastronomie-Passage nie ein wirklicher Renner war, andererseits weil die baulichen Mängel an dem Konzerthaus „Mercatorhalle“ im selben Objekt zur Schließung der Säle zwang. Jetzt ist die Wiedereröffnung des Kleinen Saales für September in greifbare Nähe gerückt, aber für den Großen Saal müssen sich Stadt und Hannover Leasing noch über das Sanierungskonzept verständigen.

Die Aktivitäten auf dem Wohnungsmarkt werden von der Tochtergesellschaft **GWH** verantwortet und konzentrieren sich traditionell auf Hessen und den Rhein-Main-Raum, wo man in allen Segmenten vertreten ist. In NRW und hier besonders in der Wachstumsregion entlang der Rheinschiene wurden einige kleinere Portfolien angekauft, zusammen ca. 3.800 Einheiten, davon etwa die Hälfte öffentlich geförderte Wohnungen. Allein auf 800 Wohnungen summiert sich eine Quartiersentwicklung in Meerbusch, wo der Bestand in Zusammenarbeit mit Stadt und Land NRW ausgebaut werden soll. Ebenfalls im Konzept Neubautätigkeit sowohl im Bau-trägergeschäft als auch für Mietwohnungen und Kitas, wofür z.B. in Düsseldorf oder Köln-Wahn Grundstücke erworben wurden. Auch in einigen Städten des Ruhrgebiets ist die GWH vertreten, allerdings nur in sehr geringem Umfang. Einerseits wolle man sich in der Bewirtschaftung nicht verzetteln, andererseits seien hier Kenntnisse der Mikrolagen erforderlich, über die die GWH nur in Hessen verfüge, erläutert **Bernhard Braun**, Geschäftsführer der GWH. Deshalb stünden hier ein weiterer Ausbau derzeit nicht im Fokus.



Duisburg

Aurelis Real Estate errichtet einen 12.600 qm BGF großen Neubau im „Deutzer Feld“ in Köln für die **Fachhochschule für öffentliche Verwaltung NRW (FHöV NRW)** gemeinsam mit den Architekten **Heinle, Wischer und Partner**, Köln, und dem Projektsteuerer **Drees & Sommer**. Das Investitionsvolumen beträgt 42,5 Mio. Euro. Die FHöV hat einen Mietvertrag über von 25 Jahre und Verlängerungsoption abgeschlossen.

Emmerich

Die Projektentwicklungsgesellschaft **Mona** von **Hans Beekman** will ein 34,4 ha großes Kasernengelände entwickeln. Im Zentrum des Areals soll für 70 Mio. Euro ein Gesundheitswohnpark mit 90 Wohneinheiten sowie einem Pflegeheim für entstehen. Als Betreiber stehe die **Evergreen-Gruppe** fest. Dazu ein Reitsportzentrum, Einfamilienhäuser sowie auf 9,1 ha Gewerbeflächen.

Essen

RWE will sich im Zuge seines geplanten Personalabbaus von einem Teil seiner Immobilien trennen. Dabei stehe auch der 27-stöckige RWE-Turm, mit ca. 35.000 qm BGF zur Disposition. Insgesamt benötige man in Zukunft weniger Büroflächen. Es werden derzeit geprüft, welche Immobilien verkauft oder abgemietet werden könnten.

LEG NRW setzt erfolgreich auf bezahlbare Wohnungen

Das Wohnungsunternehmen baut kontinuierlich seine Bestände in NRW aus und erwirtschaftet solide Gewinne.

Die Bilanz des ersten Geschäftsjahres nach dem Börsengang dürfte die Anleger freuen, denn die vorgeschlagene Dividende von 1,73 Euro je Aktie für das Jahr 2013, d.h. insgesamt 91 Mio. Euro, kann die **LEG Management GmbH** aus den um Investitionen bereinigten Fonds from Operations AFFO von 97,5 Mio. Euro finanzieren (+ 2,7% gegenüber dem Vorjahr). Der FFO ohne Verkäufe stieg um 3,5% auf 141,2 Mio. Euro. Bei Mieteinnahmen von 360,5 Mio. Euro (+ 4,7%) betrug das EBITDA 231,7 Mio. (+ 3,9%, bereinigt um höhere Instandhaltungsaufwendungen + 5,0%). Der NAV wird mit 2.571,9 Mio. Euro angegeben entsprechend 48,56 Euro je Aktie (+ 8,4% gegenüber dem Vorjahresergebnis). Nach eher enttäuschendem Kursverlauf zum Jahreswechsel hat sich die Aktie seither positiv entwickelt und den Höchstkurs von 48,18 Euro erreicht.

Für Instandhaltung und Modernisierungen wurden im Berichtsjahr 14 Euro/qm ausgegeben, 1,50 Euro mehr, als die geltende Sozialcharta fordert. Für das laufende Jahr sind ca. 14 Euro geplant. Die Durchschnittsmiete beträgt derzeit 4,96 Euro/qm und konnte gegenüber 2012 um 2,3% gesteigert werden, jedoch mit deutlichen Unterschieden in den Teilmärkten. So betrug der Mietanstieg im Raum Ratingen/Mettmann 4,6%, in Köln 4,2%, in Bochum und Hamm jedoch nur 2,2% und in Gelsenkirchen 2,9%. Dort konnte der Leerstand durch gezielte Maßnahmen von 6,4 auf 3,9% gesenkt werden, während er über alle Bestände einschließlich Neuerwerbungen sehr niedrige 2,9% ausmacht, ohne Akquisitionseffekt nur 2,7%. In den Wachstumsregionen des Münsterlandes, in Ostwestfalen und entlang der Rheinschiene sanken die Leerstände sogar auf 1,2%. Die Fluktuationsrate beträgt 11%.

Für das operative Geschäft habe sich die Konzentration auf NRW bewährt, nur etwa 1.000 Einheiten in dem Portfolio von 94.311 Wohneinheiten liegen in Norddeutschland. So könnten die regional aufgebaute Organisationsform effizient genutzt werden. Etwa 38% der Bestände betreffen z.Zt. geförderten Wohnungsbau und man sei auch künftig durchaus interessiert, solche Bestände zuzukaufen. Im Berichtsjahr wurden 6.700 Einheiten in sechs Transaktionen zugekauft, alle off market, d.h. aus direkten Angeboten und ohne als Mitbieter auf dem Markt aufzutreten. Das Ziel von 10.000 Einheiten zusätzlich bis Ende des Geschäftsjahres 2014 mit dem Fokus auf NRW werde planmäßig erreicht. Die Mietpreispolitik bleibe darauf ausgerichtet, „Wohnungen für die Mitte der Bevölkerung“ vorzuhalten, wie CEO **Thomas Hegel** es formuliert, d.h. gerade in dem bezahlbaren Segment, das in vielen Wachstumsregionen zur Mangelware zu werden droht. Auch aus diesem Grunde sieht man derzeit keine Perspektive für Wohnungsneubauten, denn die seien unter 10 Euro/qm kaum zu erstellen. In die gleiche Richtung zielt die schon seit der Übernahme aus Landesbesitz verfolgte Strategie, nur dort die Bestände energetisch anzupassen, wo der Mietpreisspiegel entsprechende Spielräume lasse bzw. nur zu modernisieren, wo die Mieter das wünschen. Was damals weithin auf Unverständnis stieß deckt sich aus heutiger Sicht mit Maßgaben der „Suffizienz“, d.h. nicht alles machen, was möglich, sondern nur das, was nötig ist.

COO **Holger Hentschel** ergänzt: „Zur Erhaltung von Wohnquartieren sind uns zwei Dinge wichtig: Zum einen dürfen langjährige Mieter nicht aus den Wohnquartieren vertrieben werden, sondern die gewachsenen Nachbarschaften sind zu erhalten. Das gilt insbesondere nach Modernisierungsmaßnahmen, hier greift unser Konzept der individuellen Modernisierung. Zum anderen ist uns sehr an einer angemessenen Mischung der Mieterstrukturen gelegen. So vermeiden wir einseitige Belegungsstrukturen und schaffen zufriedene Nachbarschaften und funktionierende Quartiere.“

Der Wachstumsstrategie im Bestand ab einer Größenordnung von 300 bis 500 Einheiten kommt die derzeitige Zinslandschaft entgegen und sie passt zu dem derzeit sehr dynamischen Handel mit deutschen Wohnimmobilien. Nach Analysen des Immobilienberatungsunternehmens **CBRE** wurden im ersten Quartal 2014 deutschlandweit Investments in Höhe von



Essen

Ikea will ein neues Einrichtungshaus mit 25.500 qm Fläche am Berthold-Beitz-Boulevard bauen. Der 1993 eingerichtete aktuelle Standort an der Alterndorfer Straße soll nach Presseberichten verkauft werden. Ikea wäre damit der erste Investor im 52 ha großen Entwicklungsgebiet "nördlicher Krupp-Gürtel" auf Geländen von **ThyssenKrupp**.

Der Erdgastransporteur **Open Grid Europe** hat 8.900 qm Bürofläche im "Bamler Service Park", einem Objekt der **alstria office REIT-AG**, gemietet. Dabei handelt es sich um die Ende 2015 frei werdenden Flächen der **mfi AG** sowie weitere 1.100 qm Bürofläche. Der Abschluss wurde von **Cubion** vermittelt. Open Grid zieht hier zwei seiner vier Essener Büros zusammen.

Das **Einrichtungshaus Becker** hat 1.319 qm in der Huyssenallee 82-86 gemietet. Die neuen Räume werden im Sommer bezogen. **Brockhoff & Partner** vermittelte den Abschluss. Vermieter ist **Meag**.

Das Modehaus Weingarten mietete über **BNPPRE** 2.000 qm Einzelhandelsfläche am Kennedyplatz 8. Eigentümer ist ein Immobiliendienstleister. Die **Weingarten GmbH** ist ein Familienunternehmen, das seit über 80 Jahren Modehäuser betreibt.

rund 5,6 Mrd. Euro in Wohnpakete ab 50 Wohneinheiten getätigt. Das Ergebnis des ersten Quartals 2014 entspricht damit fast der Höhe der Jahresergebnisse aus 2008 und 2011 und stellt gleichzeitig eine Verdreifachung des Quartalswertes gegenüber dem Vorjahreszeitraum (1,68 Mrd. Euro) dar. Die LEG habe zum 31.12., wie CFO **Eckhard Schultz** anlässlich der Bilanzpressekonferenz ausführte, 110 Mio. Euro Cash zur Verfügung gehabt für Ankäufe und könne einen total shareholder return von 7-8% bieten. Derzeit würden weitere Portfolien konkret geprüft. Inzwischen wurde mit der Emission einer 300 Mio. Euro großen Wandelanleihe ein neuer Weg der Finanzierung weiterer Zukäufe beschritten. Die nicht-nachrangigen, unbesicherten Papiere haben eine Laufzeit von 7,2 Jahren und eine jährliche Verzinsung von 0,125 bis 0,875%. Die Wandlungsprämie wird zwischen 30 und 35 % über dem Durchschnittskurs der Aktie liegen; der genaue Preis soll im Rahmen eines beschleunigten Bookbuildingverfahrens festgesetzt werden.

Lagebesprechung in Essen

Die Immobilienveranstaltung „Heuer Dialog“ am 19. März in Essen widmete sich dem „Investitionsklima Essen - Wohnen heiter, Handel bewölkt. Und Büro?“

Der Tagungsort war political correct und verkehrsgünstig im unmittelbaren Umfeld des Hauptbahnhofs gewählt. Der „Essener Hof“ ist zudem geschichtsträchtig, denn das heutige 4-Sterne-Tagungshotel wurde vor 130 Jahren als evangelische Stiftung „Herberge zur Heimat“ für reisende Handwerker gegründet. Das 1887-89 mit Unterstützung durch **Krupp** errichtete Haus und die Institution erlebten eine wechselvolle Geschichte einschließlich Kriegszerstörung, aber der Beherbergungsbetrieb konnte immer wiederhergestellt werden. Das Haus bleibt auch nach Instandsetzungen und Modernisierungen in seiner äußeren Erscheinung geprägt durch die Architektur der Gründerzeit. Von solcher historischer Bausubstanz hat die Stadt nicht mehr allzu viel aufzuweisen und auch die Nachkriegsmoderne ist vielfach gefährdet, Einzelfälle ausgenommen wie das „Kettwiger Tor“ (vgl. DIB Ruhr Nr. 57, zu Büromarktdaten 2013 DIB Ruhr Nr. 56, außerdem vgl. den Kommentar in dieser Ausgabe).

Der Leiter der Wirtschaftsförderungsgesellschaft **EWG Dietmar Düdden** zeichnete insgesamt ein positives Bild insofern, als die Zahl der Erwerbstätigen sei 2006 wieder angestiegen sei, aber auch das BIP sich erfreulich entwickelte mit einer Steigerungsrate seit 2000 von 38 % auf 23,8 Mrd. Euro Ende 2011. Der Anteil von 85 % der Arbeitsplätze im Dienstleistungssektor und nur noch 15 % im produzierenden Gewerbe sei Veranlassung für einen „Masterplan Industrie“, denn die z.Zt. verfügbaren 36,8 ha im Stadtgebiet reichten nicht aus als Expansionsflächen, die florierende Betriebe benötigten, von Neuansiedlungen ganz zu schweigen. 80 ha an ehemaligen Gewerbeflächen seien für Wohnen, Infrastruktur und Grünanlagen umgewidmet worden. Davon profitierte der seit in den letzten Jahren deutlich belebte Markt für Wohnungsneubauten, wie **Dirk Miklikowski**, Vorstand der städtischen **Allbau AG**, berichtete. Über die Stadtgrenzen hinaus bekannt geworden ist das Gebiet „grüne mitte“ auf ehemaligem Bahngelände unmittelbar nördlich der Kernstadt, aber Neubauwohnungen und Wohnungsmodernisierungen gelängen inzwischen sogar in Altenessen, einem bisher eher problematischen Gebiet mit hohen Leerständen. Hier profitiert das neue „Uferviertel“ ebenfalls von der Bahnhistorie, weil ein alter Bahndamm zum neuen Fuß- und Radweg entlang eines neuen Sees umgewandelt werden konnte und die Wohnlage attraktiv macht.

*Geschichte im Wandel der Zeiten nahm die **WOLFF GRUPPE Holding GmbH** zum Anlass, laut über den Zustand der früheren Premiumlage Huyssenallee nachzudenken, dies auch vor dem Hintergrund, dass die einstige „Einkaufsstadt“ Essen manches von ihrer Anziehungskraft verloren hat ungeachtet des Erfolgs des Einkaufszentrums Limbecker Platz und der Belebung der Limbecker Straße in der nördlichen Innenstadt. Dadurch und durch Konkurrenz aus den Nachbarstädten wurde jedoch der Süden jenseits des Bahnhofs weitgehend abgehängt. Aber lesen Sie selbst, was **Klaus Wolff**, Geschäftsführender Gesellschafter der Wolff*



Gelsenkirchen

Vivawest hat 124 Wohnungen von der **Bierwirth GmbH** erworben. Es handelt sich um 38 Reihenhäuser und drei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 9.044 qm Wohnfläche in Datteln, Haltern, Marl, Olfen, Oer-Erkenschwick, Recklinghausen sowie Neuss.

Mülheim a.d. Ruhr

Aldi Süd wird seine Konzernzentrale um zwei Neubaukomplexe mit insgesamt 23.000 qm Bürofläche erweitern. Geplant ist die Erweiterung der bestehenden Gebäude der **Aldi Einkauf GmbH & Co. oHG** in der Burgstraße 37 und das Dienstleistungszentrum in der Mintarder Straße 38-40 um jeweils 11.500 qm Bürofläche und ein Parkhaus, geplante Fertigstellung im Sommer 2016.

Münster

Hannover Leasing hat für 43 Mio. Euro die ehemalige Bahndirektion, "Die Direktion" erworben. Der Gebäudekomplex mit 23.000 qm Bürofläche wurde von **Aurelis Real Estate** zwischen 2011 und 2013 für knapp 20 Mio. Euro saniert und modernisiert.

Hogan Lovells hat Hannover Leasing bei der Transaktion beraten. Auch nach dem Verkauf wird Aurelis weiterhin für die Vermarktung der Flächen verantwortlich sein.

Gruppe, dazu zu sagen hat, dessen Bericht wir hier aufnehmen als ein bemerkenswertes Beispiel dafür, dass ein Projektentwickler und Bauträger fundiert in die Geschichte einer Immobilienlage einsteigt, um daraus für die Zukunft adäquate Schlüsse zu ziehen.

Zum Beispiel: Die Huysenallee in Essen

Die **Wolff Gruppe Holding** mit Sitz in Stuttgart, hat ihre Niederlassung in Essen an der Huysenallee. Anlässlich der Tagung **Heuer-Dialog** in Essen rief **Johannes Wolff** die beachtenswerte Geschichte der Straße ins Gedächtnis, um auf die aktuell unbefriedigende Situation aufmerksam zu machen.



Die Huysenallee ist eine Essener Straße, die polarisiert, die in den letzten Jahren in der Öffentlichkeit viel diskutiert und in ihrer Entwicklung kritisch betrachtet wird. Ein Essener Boulevard, der Beispiel gibt für Zeitgeschichte und Stadtgeschichte. Eine ehemals herrschaftliche Straße, die nach Zeiten der Zerstörung mit starken Blessuren überlebt hat und durch bauliche Veränderungen und Immobiliengeschäfte geschwächt ist. Gerne wird an die feine Stube Essens erinnert, an Patrizierhäuser, in denen das

Bürgertum ansässig war und immer wieder wird die Frage gestellt: Was ist aus der einstigen Prachtstraße nach dem 2. Weltkrieg geworden?

Glanzzeiten

Namensgeber der Allee stadtauswärts in Richtung Rüttenscheid war **Arnold Heinrich Huysen** (1779 – 1870). Spross einer alteingesessenen, politisch und evangelisch-kirchlich aktiven Essener Familie war er Bürgermeister der Stadt Essen von 1813 – 1818. Für das Ev. Krankenhaus, die **Huysen-Stiftung**, stellte er 1865 kostenfrei Teile seines Grundbesitzes zur Verfügung, darunter auch ein Gelände 414 m lang und 7,5 m breit für die Anlage einer Verbindungsstraße „vom Kettwiger Thor behufs Anlegung einer hübschen Allee zwischen der Huysen-Stiftung und dem städtischen Garten“. Den Plan greift die Stadt auf und lässt den Promenadenweg mit einer Breite von 11,30 m anlegen. Stadtauswärts auf der linken Straßenseite entsteht 1904 der Saalbau als Konzert- und Versammlungshaus, eingebettet in den Stadtgarten, und gegenüber floriert das Geschäftsleben bis zu den schweren Zerstörungen im Zweiten Weltkrieg. Im Wiederaufbau wird die Huysenallee auf eine Breite von 40,00 m erweitert, der ebenfalls schwer beschädigte Saalbau bereits ab 1949 wieder hergestellt als „Fest-, Konzert- und Versammlungsstätte für die Essener Bürger“, wie es bei der feierlichen Wiedereröffnung am 15. November 1950 heißt. Der zu dieser Zeit amtierende Essener Oberbürgermeister **Toussaint** lobt das Moderne des neuen Saalbaus: „Der neue Saalbau ist ... etwas durchaus Neues. Das überladene Schnörkelwerk des Jugendstils ist nicht mehr zu finden. Klare, sachliche Konturen geben seinem Äußeren das Gepräge.“ Zehn Jahre später beschreibt der Beigeordnete **Prof. Dr. Ing. Hollatz** in einer Ausgabe der „Essener Woche“ „Das neue Gesicht der Stadt“ und hebt besonders hervor: die „emporgewachsenen“ Neubauten, die „das Bild der aufgelockerten City mit breiteren Straßen und neuen Platzräumen“ bestimmen, die Huysenallee, an der „eine große Anzahl moderner und großzügig gestalteter Wohn- und Geschäftsgebäude entstanden sind und noch entstehen werden“, u.a. das 9-geschossige Ferrostaalhaus und das 11-geschossige Versicherungshaus an der Huysenallee/Ecke Friedrichstraße. 1988 gibt es 23 Versicherungs-Niederlassungen auf der Huysenallee und in den Erdgeschossen hochwertigen Einzelhandel mit Design- und Möbelgeschäften.

Niedergang

Sie sind verschwunden und stattdessen folgte der Discounter-Matratzenladen mit grellen Angebotsschildern. Und trotzdem: Nicht ohne Grund sehen jene, die sich Gedanken zur Huysenallee machen, ihr Entwicklungspotenzial. Sie war und ist im Südviertel von Essen die



Ratingen

Die **Doosan Lentjes GmbH** hat ihren Mietvertrag mit **Uni-on Investment** im Goldbach-Office-Park über 13.532 qm Fläche verlängert. Der 1992 erbaute Komplex mit 25.500 qm Gesamtfläche gehört seit 1996 zum Offenen Immobilienfonds **Unilmmo: Europa** und ist derzeit zu rund 80% vermietet.

Remscheid

CR Investment Management hat das ehemalige **Hertie**-Gebäude in Lennep an die **Cityvision Remscheid GmbH** aus Köln verkauft. Nach fünf Jahren Leerstand soll der historische Bauteil saniert und ein Anbau der 1980er Jahre abgerissen werden. Auf Verkäuferseite war **Hatfield Philips** tätig, beraten von der Kanzlei **Kaye Scholer**.

Wuppertal

In Elberfeld vermittelte **LÜHRMANN** den Kaufvertrag für das Geschäftshaus Erholungsstraße 19 6.950 qm Mietfläche an **F&C REIT Asset Management** für den von **HANSAINVEST** verwalteten Fonds „Best Value Germany I“ (BVG I). Aktuelle Mieter sind **TK Maxx**, **Rossmann** und die **Bäckerei Kamps**. Verkäufer ist eine Gesellschaft aus dem Ruhrgebiet.

Verbindungsachse zwischen der lebhaften, szenigen Rüttenscheider Straße und der Essener City. Aufgereiht wie bei einer Perlenkette sind hier große Unternehmen, das renommierte Hotel Sheraton, kulturelle Institutionen - und nicht zuletzt die grüne Oase, der Stadtgarten Essen.

- Nahe des Übergangs von der Rüttenscheider Straße in die Huysenallee befindet sich der ehemalige Unternehmenssitz der **STEAG AG**, heute Sitz der **RAG Stiftung**. 1956 – 1960 nach Plänen des Architekten **Egon Eiermann** errichtet, steht der Bürokomplex seit 1992 unter Denkmalschutz. Ähnliche Bauqualität ist aber an der Huysenallee selten.
- Seit der Modernisierung des Saalbaus 2002-4 sollten der Huysenplatz und die Huysenallee in Kooperation zwischen dem Sheraton-Hotel und dem Philharmonie Conference Center ein wichtiger Standort für Konferenzen und Kongresse im Ruhrgebiet werden. Aber das Hotel ist überaltert und der Huysenplatz fast immer verwaist.
- Der Stadtgarten ist die größte Grünanlage im Innenstadtbereich. Park, Saalbau und Aalto-Theater werden durch den rund 4 km langen Kulturpfad erschlossen, aber der Durchgang zwischen Hotel und Saalbau ist schlecht markiert.



Huysenallee Essen Luftbild Hans Blosssey. Freigabe Wolff Gruppe

Fazit

Die Huysenallee hat historische Bedeutung. Zwischen dem Hauptbahnhof als Tor zur City und dem pulsierenden Rüttenscheid bildet die Allee, insbesondere kulturell betrachtet, eine bedeutende Achse.

Die Entwicklung der Huysenallee wird hiervon entscheidend geprägt! Und hieraus ergibt sich das Nutzungskonzept. Dafür muss aber zuerst der Bedarf formuliert und das Ziel definiert werden. Zu wünschen wäre ein gesunder „Mix“ von Wohnbauten, Unternehmen, kulturellen Institutionen und hochwertigen Geschäften. Punktuelle Entwicklungen können keine Lösung sein, wie z.B. die Eröffnung nach langem Leerstand einer „Cocktail-Lounge mit Clubbereich“ in den ehemaligen Räumen von **Möbel Belker** – ein Anstoß für hochpreisiges Wohnen im Umfeld? Kann das richtig sein? Es stellt sich nicht zuletzt die Frage der Nachhaltigkeit in der Vermietung durch die Investoren, erst Möbelgeschäft, dann Apple-Store und jetzt Clubbar. Die Entwicklung von Projekten an der Huysenallee muss sich an den betriebswirtschaftlichen Notwendigkeiten orientieren – geprägt von Bedürfnissen, aber auch von Anspruch!

Ein Anspruch, im Sinne einer zu eruiierenden Nachfrage und der daraus folgenden qualitativ hochwertigen Wohn- und Büroraum-Entwicklung. Und nicht zuletzt der Anspruch



Sonstiges

Die Ergebnisse des „Ideenwettbewerbs Zukunft Metropole Ruhr“ im Auftrag der RVR sind vom 14. bis 25. April in der Liebfrauenkirche (Duisburg Mitte, König-Heinrich-Platz) täglich außer sonntags von 9 bis 18 Uhr zu besichtigen. Ein halbes Jahr lang haben fünf national und international besetzte Teams mögliche Entwicklungslinien für die Neuaufstellung eines einheitlichen Regionalplans der Metropole Ruhr erarbeitet.

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.*

einer Stadt an Ihren historischen und ehemals glanzvollen Boulevard. Die Stadtplaner sind hier gefragt.

„Schöner wohnen“ mit Dachterrasse über Büroetagen, mit Balkonen und Loggien, arbeiten mit Blick auf den Stadtpark oder auf die Philharmonie – schon heute ist dies an und im Umfeld der Huysseallee möglich. Doch nur dort, wo Investoren oder Eigentümer der teils aus den 1950-er oder 1960-er Jahren stammenden Gebäude investiert haben, wurde ein zeitgemäßer Wohnungs- und Bürostandard umgesetzt.

Visionen von neuen und eleganten Wohn- und Bürotürmen an der Huysseallee mögen innovativ und spannend sein, doch attraktiv und wirtschaftlich naheliegender ist die professionelle und anspruchsgerechte Entwicklung vorhandener Gebäude.

Umbau, Sanierung oder Erweiterung im Bestand ist mit der entsprechenden Erfahrung und sensiblen Herangehensweise - nicht nur mit Blick auf das Gebäude, sondern auch auf dessen Umfeld – möglich und kann für den Investor, Hausbesitzer und zu guter Letzt dem Mieter oder Käufer hoch attraktiv sein.

Die WOLFF GRUPPE hat mit Ihren Tochterunternehmen genau diese Baumaßnahmen mit Feingefühl bereits für die Kulturstätten an der Huysseallee, der Philharmonie Essen und dem Saalbau Essen, erfolgreich ausgeführt. Klaus Wolff, geschäftsführender Gesellschafter des Unternehmens, sieht die Huysseallee als Ganzes: Wohnen und Arbeiten im Umfeld des kulturellen Ensembles von Philharmonie, Saalbau und Aalto-Theater, eingebettet in den Stadtpark und ergänzt durch den Neubau des Museum Folkwang Essen, der ebenfalls von den Unternehmen der WOLFF GRUPPE umgesetzt wurde. „Der Bau soll die Kultur nicht erschlagen“, so seine Meinung als erfolgreicher Projektentwickler und Kenner des Boulevards, dessen Essener Büro seit rund zehn Jahren die Adresse „Huysseallee“ trägt.

Firmen, die in der Immobilienbrief Ruhr erwähnt werden: AOK (6,8), AG Anna B.V. (6), Aldi (11), Allbau AG (10), alstria Office Reit (10), Anteon (7), Audi (4), Aurelis Real Estate (3,9,11), Axa (7), Bäckerei Kamps (12), Barclays (3), Benteler Distribution (1,8), Bierwirth GmbH (11), BMP Immobilienentwicklung (6), BMW (5), BNPPRE (1,2,10), Brockhoff & Partner (10), C&A (5), Casper Ludwig Opländer Stiftung (6,7), Catella (6), CBRE (1), Centrum (5,7), Cit Europe (6), Cityvision Remscheid (12), Clifford Chance (7), Comfort (5), CR Investment Management (12), Cubion (2,3,4,10), Daimler Benz (5), Deka (6), Deutsche Annington (3), Deutsche Beamten Lebensversicherung (7), DeWAG (3), DHL (4), Dieter Quelle GmbH (4), Doosan Lentjes GmbH (12), Drees & Sommer (9), duisport AG (4,5), Evergreen Gruppe (9), EWG (10), F&C Reit Asset Management (5,12), Fokus Development (2,8), G Data (3), Georg Consulting (2), Giesela Mezger Vermietungs-Consulting (8), Goldbeck (4), Goodman (1,4,5), GWH (8), GWI Bauunternehmung (8), Hannover Leasing (8,11), Hansainvest (5,12), Hanseatic Group (6), Hatfield Philips (12), HCU Hamburg (7), Heinle, Wischer und Partner (9), Helaba (1,7,8), Hertie (12), Hewlett Packard (6), Hogan Lovells (11), ICSC (2), Ikea (10), Immofinanz Group (7), Innovation City Management GmbH (5), JLL (1), JP Morgan (3), Kaufland (5), Kaye Scholer (12), Kölbl Kruse (8), LEG (1,9), Lührmann (12), Meag (7,10), mfi AG (2,10), Möbel Belker (12), Momeni (7), Morgan Stanley (3), Müller (5), Multi Development (2,8), Oevermann (5), OFB (8), Opel (4), Open Grid Europe (10), Opländer gmbH (6), Otten + Freckmann (4), PDI (8), RAG Stiftung (12), RE German Office (3), Reed Midem (1), Röfß & Partner (7), Rossmann (12), RVR (13), RWE (9), Savills (6), Schenker (5), SHS Viveon (7), SinnLeffers (5), STEAG AG (12), syncreon (4,5), Techniker Krankenkasse (6), Tengelmann (6), Thyssen Krupp (6,10), TK Maxx (12), Trigon Invest (8), TU Braunschweig (7), Union Investment (7,12), Vivawest (5,11), VW (1,4,5), Weingarten GmbH (10), Wilo SE (5,6,7), Wolff Gruppe (1,10,11,13).

Personen, die in „Der Immobilienbrief Ruhr“ erwähnt werden: Berger, Michael (8); Braun, Bernhard (8); Corynen, Jordan (4,5); Dessolain, Michael (2); Eiermann, Egon (12); Fenk, Jürgen (7); Foster, Norman (1); Funke, Axel (2); Gerber, Ekhard (6); Glatzel, Christof (2); Hegel, Thomas (9); Hermes, Oliver (7); Hollatz Prof. Dr. Ing. (11); Korthäuer, Alexander (7); Libeskind, Daniel (1); Lühring, Astrid (4); Mattheis, Lena (6,7); Miklikowski, Dirk (10); Neumann, Michael (4); Opländer, Jan (7); Opländer, Luis (6); Preißler, Florian (2); Radtke, Christina (6,7); Reinitzhuber, Karl (2); Schultz, Eckhard (9); Töpfer, Klaus (2); Wacker, Thies (6); Wölfer, Ulrich (2); Wolff, Johannes (11,13); Wolff, Klaus (1,11).