



Der **IMMOBILIEN** *Brief*

Ruhr

Fakten – Meinungen – Tendenzen

Nr.: 60

19. KW / 09.05.2014

Kostenlos per E-Mail

ISSN 1860-6369

Inhaltsverzeichnis

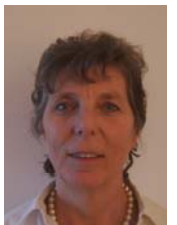
Editorial	1
Hamborner bleibt in Hamborn	2
Dortmund im 1. Quartal	4
Essen Einkaufsstadt?	5
Kein Bürohaus wie jedes andere	6
Essen - grüne Hauptstadt Europas?	7
Duisburger Hafen setzt weiter auf Wachstum	8
Auszeichnung für Pum- penhaus in Bochum	10
Vom Geiste einheitlicher Definition	11
RGM Holding steuert einen soliden Kurs	12
Impressum	13

Sehr geehrte Damen und Herren!

„NRW LEBT“ - selbstbestätigende Affirmation oder agitatorischer Aufruf zu gemeinsamem Handeln? Schlachtruf einer Protestbewegung von wem gegen wen? Dem Veranstalter der Auftaktveranstaltung einer auf drei Jahre angelegten „Aktionsplattform“, der **Architektenkammer NW**, ist kämpferischer Geist kaum zuzutrauen. Dies gilt umso mehr, als die den Hoch- und Städtebau, den Landschafts- und Innenausbau planenden Berufsgruppen die die Kammer vertritt – rund 31.000 Planer in NRW -, Dienstleister sind, die nur selten selbstbestimmt agieren. Dass sie einen neuen Anlauf nehmen – die Auftaktveranstaltung fand am 7. Mai in Düsseldorf statt - zur Auseinandersetzung mit den Herausforderungen des demographischen Wandels im Lande, hat auch mit den veränderten Rahmenbedingungen im Baugeschehen zu tun. Ein Weiter wie bisher, auf Neubauten fokussiert in der Hoffnung auf beständiges Wachstum, gibt es nicht bzw. das Umfeld hat sich so stark ausdifferenziert, dass Wachstum und Schrumpfen, Verdichtung und Ausdünnen sich immer näher rücken. Schon wird kritisiert, dass die Neufassung des Landesentwicklungsplanes LEPRO auf diese Detailsituationen nicht genügend eingehe. Voraussichtlich wird dies eines der Themen sein, dem die Aktionsplattform eine Plattform bieten will. Näheres unter www.nrw-lebt.de

Der Immobilienbrief Ruhr ist angetreten, den Blick auf solche differenzierenden Detailumstände und Detaillagen in der Ruhrregion zu lenken und tut dies auch in seiner 60. Ausgabe, immer auch vor dem Hintergrund größerer ökonomischer Zusammenhänge. Seit der ersten Ausgabe zum Jahresbeginn 2009 hat sich einiges verändert zwischen Duisburg, wo der Innenhafen eine Entwicklungspause einlegte und wo erst jetzt wieder Dinge in Bewegung kommen könnten durch den Auszug von **Alltours** und Umzug der **Volksbank** in die alte Alltourszentrale, und Dortmund, wo das gemischte Wohn- und Büroquartier am Phoenix-See heranwächst. Dazwischen Essen mit dem zentralen Entwicklungsgebiet des Universitätsviertels unweit des ebenso neuen **ThyssenKrupp**-Quartiers. Aber was geschieht in Essen-Katernberg rings um das Weltkulturerbe Zollverein, in Oberhausen, in Herne-Wanne, in Gelsenkirchen-Ückendorf oder in Duisburg-Hamborn? Wie stehen die großen Wohnungsunternehmen da, allesamt aus den Beständen an Arbeiterwohnungen hervorgegangen und allesamt in der Region ansässig, ob **Gag-fah**, **Deutsche Annington**, **VIVAWEST** oder **LEG**? Was ist aus früheren bergbauaffinen Unternehmen geworden wie der **RAG Montan Immobilien**, **Harpen**, **RGM** oder **HAMBORNER**? Auf das vor vier Jahren nach REIT-Gesetz zur Immobilien AG umgewandelte Unternehmen gehen wir in dieser Ausgabe näher ein. Aus einem selbst regional kaum bekannten Bestandhalter mit sehr disparatem, kleinteiligem Portfolio ist ein properer, grundsolider, im überregionalen Markt präserter Akteur geworden, der die konjunkturbedingten Chancen zu nutzen weiß. Ähnlich auf erfolgreichem Wachstumskurs wenn auch auf dem ganz anderen Gebiet der Gebäudebewirtschaftung ist die RGM unterwegs, auch dazu mehr in dieser Ausgabe. Einmal mehr richten wir den Blick auf den Sektor Logistik und Industrie, unverzichtbares gesamtwirtschaftliches Standbein für die Region, akzeptiert seit die Politik auf Landes- wie Kommunalebene begriffen hat, dass eine alte Industrieregion genau hier ihre Stärken hat und nicht ausschließlich im Dienstleistungssektor. Hier an der Spitze die **duisport AG**. Auch wenn die neue Weltzentrale von **DB Schenker** in Essen in erster Linie ein neues Bürohaus ist, würde sie wohl kaum ohne das logistikaffine Umfeld hier angesiedelt. Und wir feiern ein bisschen mit, dass es Essen gelungen ist ein ökologisch orientiertes Gesamtkonzept für die Stadt zu erstellen, dass es in die Endrunde für den Titel „**Grüne Hauptstadt Europas**“ geschafft hat. Bottrop als Modellstadt für das Megaprojekt einer nachhaltig ausgerichteten Stadtwandlung als **InnovationCity Ruhr** ist da schon einen Schritt weiter und hat den Masterplan zur Umsetzung der Projekte als Grundlage künftiger Entscheidungen durch Ratsbeschluss bestätigt.

Es lohnt sich also, auch künftig zu beobachten, was in der so vielfältigen Region entlang der Flüsse Ruhr, Emscher und Lippe geschieht, wer hier die Fäden zieht, warum etwas gelingt – oder warum nicht.



Dr. Gudrun Escher, Chefredakteurin

Gudrun Escher

Ihr direkter Weg zu uns!





Personalien

Metro hat für ihre Tochter **Galeria Kaufhof** eine eigene Immobiliengesellschaft gegründet und an deren Spitze **Henning Klöppelt**, den bisherigen Chef der Fondsgesellschaft **Warburg-Henderson**, berufen. Als Chief Real Estate Officer (CREO) der **Galeria Real Estate Holding GmbH** ist er für den gesamten inländischen Kaufhof-Immobilienbestand aus 59 Objekten mit über 760.000 qm zuständig. Gemeinsam mit den Kaufhof-Managern **Lovro Mandac** (CEO) und **Thomas Fett** (CFO) bildet er die Geschäftsführung der neuen **Galeria Holding GmbH**.

Bochum

Der Ingenieur- und Personal-dienstleister **Brunel GmbH** hat rund 370 qm Bürofläche im Technologie-Quartier an der Lise-Meitner-Allee 2 langfristig angemietet. Die 2002 errichtete Immobilie steht im Eigentum einer Privatperson. **Cubion** vermittelte.

Der **Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter e. V.** (DDIV) kooperiert künftig in Aus- und Weiterbildung mit dem in Bochum ansässigen Europäischen Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft **EBZ**, um praxisnahe Curricula und Abschlüsse anzubieten. .

HAMBORNER bleibt in Hamborn

Mit dem Wachstum des Portfolios wächst auch das Unternehmen. Anlass genug für ein Gespräch mit den Vorständen der **HAMBORNER REIT AG** **Dr. Rüdiger Mrotzek** und **Hans Richard Schmitz**.

2013 konnten Sie das Betriebsergebnis und den Jahresüberschuss spürbar steigern, weil die Miet- und Pachterlöse stiegen und die Leerstände sanken. Das Portfolio haben Sie auf einen Wert von knapp 700 Mio. Euro ausgebaut (vgl. DIB Ruhr Nr. 57). Ihrem Vorschlag einer Dividendenausschüttung von 40 Cent pro Aktie hat die Hauptversammlung inzwischen zugestimmt. Wie geht es weiter?



Hans Richard Schmitz: Wir werden unsere bisherige Strategie weiter verfolgen und intelligent wachsen. Das heißt kleinere, verwaltungsintensive Objekte verkaufen und im Gegenzug größere Gebäude erwerben. Für Zukäufe von Objekten, die in unser Portfolio passen, haben wir derzeit ca. 20 bis 30 Mio. Euro zur Verfügung.

Ihr Leitspruch lautet: „Zukunft braucht Substanz“. Bezieht sich das auch auf die Objekte?



Dr. Rüdiger Mrotzek: Absolut. Wir analysieren jedes Objekt einzeln, betrachten die Lage, den Zustand, die Mietverhältnisse sehr genau. Wir kaufen keine Portfolios mit ggf. „überraschenden“ Beimischungen. In der Regel führen wir die kaufmännische und juristische Due Diligence selbst im Hause durch, ziehen aber auch für technische Belange externe Berater hinzu. Mit professionell aufgestellten Käufern oder Verkäufern kann das schnell gehen, oft haben wir es aber auch bei kleineren Objekten im Wert von zwei bis drei Mio. Euro mit Privatleuten zu tun, bei denen die

Entscheidungsprozesse etwas länger dauern.

Können Sie uns dafür ein Beispiel nennen?

Mrotzek: Gerne. So haben wir in Oberhausen kürzlich ein Geschäftshaus an eine Privatperson verkauft, die in der Nähe ein Sportgeschäft betreibt. Da passte alles.

Sind solche innerstädtischen Geschäftshäuser typisch im Portfolio der HAMBORNER REIT AG?

Schmitz: Sie machen einen wichtigen Teil aus. Insgesamt betrifft etwa ein Drittel des Bestandes Büroobjekte und zwei Drittel Einzelhandelsimmobilien. Diese teilen sich wiederum etwa zur Hälfte in großflächigen Einzelhandel, meist in Fachmarktzentren, und in sog. „Highstreet“- Objekte, d.h. Geschäftshäuser in Einkaufsstraßen. Dort haben wir es meist mit gemischt genutzten Häusern zu tun, mit Läden im Erdgeschoss und Büros bzw. Praxen darüber. Reine Wohngebäude erlaubt der Gesetzgeber nicht im Rahmen der Regelungen für eine Immobilienaktiengesellschaft in Form des Real Estate Investment Trust.

Und wie sieht die regionale Verteilung aus?

Mrotzek: Aus der Historie als aus einem Bergbauunternehmen entstandenen Vermögensverwaltungsgesellschaft heraus lag der Schwerpunkt im westlichen Ruhrgebiet. Das hat sich mittlerweile grundlegend geändert. Um eine breite, wertstabile Streuung zu erreichen, haben wir verstärkt im Süden und Südwesten Deutschlands gekauft und sind jetzt an über 50 Standorten vertreten, z.T. mit mehreren Objekten. Gerne bevorzugen wir mittelgroße Universitätsstädte mit Wachstumspotenzial wie Erlangen, Freiburg oder Münster, sind aber auch in München und Berlin vertreten. In den neuen Ländern konzentrieren wir uns auf Dresden und Leipzig, drei Objekte in Erfurt haben wir zwischenzeitlich verkauft.

Was bevorzugen Sie, Neubau oder Bestand?



Bottrop

Der Rat der Stadt Bottrop hat am 8. April 2014 den Masterplan „Klimagerechter Stadtumbau“ der Innovation-City Ruhr einstimmig beschlossen. Der Masterplan soll in den kommenden Jahren schrittweise von der Stadt Bottrop in Zusammenarbeit mit der **Innovation City Management GmbH** umgesetzt und bei Planungen und Maßnahmen zur Stadtentwicklung im Pilotgebiet berücksichtigt werden. Zudem bildet er die Grundlage für Förderanträge zur Umsetzung der aufgeführten Projekte.

Schmitz: Beides kommt in Frage, wenn die Konditionen stimmen. Dazu gehören ganz wesentlich langfristige Mietverhältnisse mit stabilen Partnern. Deshalb scheidet „Value added“ bisher aus. Wir haben gerade in zentralen 1-A-Lagen eine Reihe von Objekten im Portfolio, die im Kern hundert und mehr Jahre alt sind oder aus der frühen Nachkriegszeit stammen und entsprechend modernisiert wurden.

Übernehmen Sie auch selbst eine Modernisierung?

Mrotzek: Wo es sinnvoll ist, ja. Ganz in unserer Nähe neben dem Hamborner Rathaus haben wir in enger Abstimmung mit dem Hauptmieter, dem **Netto-Marken-Discout**, rund 650.000 Euro in die Grundsanierung des Objektes investiert. Der jetzt zeitgemäß – und das heißt auch energiesparend – aufgestellte Markt hat erst vor wenigen Wochen wieder eröffnet. Das Gesamtobjekt umfasst ein weiteres Geschäft, das Büro des Mieterbundes und eine Arztpraxis sowie Wohnungen in den Obergeschossen.

Spielt Energieeffizienz bzw. Nachhaltigkeit im Allgemeinen für Ihre Strategie eine Rolle?

Mrotzek: Für private Partner ist das Thema noch nicht ausschlaggebend, wohl aber auf dem Bürosektor. Mit dem Ankauf des „Nu-Office“ in München, einem nach LEED Platin zertifizierten Büroneubau, wollten wir auch ein Zeichen setzen. Als Unternehmen fühlen wir uns den Kriterien nachhaltigen Handelns verpflichtet und haben 2013 unseren ersten nach **GRI** testierten Nachhaltigkeitsbericht vorgelegt. Die Neuauflage 2014 ist derzeit in Arbeit.

Wie kommen die Ankäufe zustande?

Schmitz: An Bieterverfahren nehmen wir nicht teil, sondern erhalten meist direkte Angebote gerne auch als sog. Forward deals, d.h. wir kaufen schon vor Fertigstellung wie aktuell in Berlin. Dort haben wir das T-Damm Center“ mit 6.000 qm Verkaufsfläche und einer Vorvermietungsquote von 70% von dem Projektentwickler **Dr. Aldinger & Fischer** übernommen. Der Kaufpreis von 19 Mio. Euro entspricht nach Vollvermietung einer Bruttoanfangsrendite von 6,3%. Im Laufe der Jahre haben wir uns einen Ruf als verlässlicher Partner erarbeitet, der Transaktionssicherheit bietet und sich Bodenständigkeit bewahrt hat.

Zauberberg*



Wir entwickeln Potenziale.

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

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





Dortmund

Für das Deutsche Fußballmuseum am Hauptbahnhof fand das Richtfest statt. Nach Entwurf von **HPP Architekten**, Düsseldorf, entstehen bis Mitte 2015 7.700 qm Fläche. Foyer, Fanshop, Gastronomie und Wechselausstellung liegen im Erd- und Untergeschoss. Oben soll auf zwei Ebenen die Dauerausstellung eingerichtet werden. Nach außen soll das Thema Fußball über eine perforierte, LED-hinterleuchtete Leichtmetallfassade kommuniziert werden.

Düsseldorf

Allianz Real Estate erwirbt die Kö-Galerie mit 20.000 qm Einzelhandelsfläche für rd. 300 Mio. Euro von **Blackstone**-Fonds und **ECE**. Der 30.000 qm große Bürobereich auf sieben Etagen wurde kürzlich in "Kö Höfe" umbenannt. Parkplätze. Das Center- und Property-Management bleibt bei der Hamburger ECE. Im März wurde die Kö-Galerie mit einem Award der Immobilienmesse **MIPI** ausgezeichnet.

Blue Colibri Capital, ehemals **Orlando Real Estate**, hat die Büroimmobilie Georg-Glock-Str. 14 erworben. Der Kauf ist das erste Investment für den zweiten Fonds von Blue Colibri, der mit 200 Mio. Euro Eigenkapital ausgestattet ist. Das Hochhaus mit 11.568 qm Mietfläche ist nahezu vollständig vermietet.

Macht sich das auch in der Aktionärsstruktur bemerkbar?

Schmitz: Grundsätzlich kann sich ein Vorstand seine Aktionäre nicht aussuchen. Aber tatsächlich hat sich der Anteil an Privatanlegern massiv erhöht. Darunter auch solche mit regionalem Bezug. Die Hauptversammlungen in der Stadthalle von Mülheim an der Ruhr sind fast schon ein Familientreffen. Zurzeit werden durchschnittlich mehr als 70.000 Aktien pro Tag gehandelt und unsere Marktkapitalisierung liegt jetzt bei ca. 350 Mio. Euro. Dies ist schon eine erfreuliche Entwicklung und ermöglicht uns Zugang zu ganz anderen Investorenkreisen als noch vor einigen Jahren. Wenn wir die Schwelle von 500 Mio. Euro Börsenwert erreicht haben, werden wir dann nochmal für weitere größere internationale und Institutionelle Investoren interessant. Zu einer ersten Road Show waren wir bereits im Frühjahr in USA.

Hat das Wachstum auch Auswirkungen auf den Unternehmensstandort in Duisburg-Hamborn?

Mrotzek: Ja, aber nicht so, dass wir über einen Wegzug nachdächten. Auf unserem Terrain hier im Zentrum von Hamborn ist eine Erweiterung möglich. Deshalb bereiten wir noch in diesem Jahr einen entsprechenden Bauantrag vor. HAMBORNER bleibt in Hamborn!

Die Aktionärsversammlung am 06. Mai spiegelte die heterogene Verteilung mit 80,6% der Aktien in Streubesitz. Persönlich oder durch Vertreter waren 39,38% des Grundkapitals bei der Versammlung repräsentiert, darunter zahlreiche ältere Ehepaare, die einerseits – das bestätigten die Wortmeldungen – großen Wert auf sparsames Wirtschaften und konservative Geschäftspolitik legten, andererseits die ansprechende, wenn auch nicht übertriebene Bewirtung in der Stadthalle Mülheim an der Ruhr offenkundig zu schätzen wussten. Die drei Repräsentanten von Anlegergemeinschaften konnten offenbar kein Haar in der Suppe finden, das massive Kritik gerechtfertigt hätte, und beschränkten sich auf die Frage, ob und wann die nächste Kapitalerhöhung anstehe. Dazu gab es jedoch keine Aussage. Die Dividende von 40 Cent je Aktie wurde bestätigt. Am Vorabend betrug der Schlusskurs 7,99 Euro.

Dortmund im ersten Quartal 2014

Hohe Umsätze, aber viele Fragen offen.

BNPPRE berichtet:

Mit einem Flächenumsatz von 23.000 qm bei gleichbleibender Spitzenmiete von 13,50 Euro/qm erzielte der Dortmunder Büromarkt im ersten Quartal das beste Ergebnis der vergangenen zehn Jahre. Etwa die Hälfte betraf Abschlüsse bis 100 qm, ausschlaggebend aber wirkten sich die Verträge der **Westnetz GmbH** aus über 6.600 qm und 3.100 qm. Es dominierten Lagen am Cityrand mit der Zone Rheinlanddamm, in der City wurden nur rund 10% der Verträge abgeschlossen. Der Leerstand stieg im Vergleich zum Vorjahreszeitpunkt leicht an auf 158.000 qm, betroffen auch die bevorzugten Lagen der City und des Cityrandes. Dagegen sei der Leerstand in den Nebenlagen und an der Peripherie zurückgegangen. Die Leerstandsquote habe sich leicht auf 5,5% erhöht. Ebenso sind die Flächen im Bau auf jetzt 32.000 qm deutlich gestiegen, wovon noch 12.000 qm zur Verfügung stünden, darunter im Büroobjekt Dock 1 und das „Kreativwirtschaftliche Zentrum“ am Dortmunder U, das noch auf Nutzer wartet, allerdings nur unter branchenspezifischen Auflagen.

Fragen, die offen bleiben: wie verhielt sich die Nettoabsorption? Welche Anteile entfallen auf Neubau-Erstbezüge, welche auf den Bestand und welche auf sanierte Gebäude – und bezog jemand nach Sanierung wieder dieselben Flächen?



Düsseldorf

Frankonia Eurobau hat mit dem Vertrieb der neuen City Apartments im Andreas Quartier begonnen. Die 95 1- bis 2-Zimmer-Apartments mit Wohnungsgrößen zwischen 30 bis 80 qm werden bis Mitte 2015 fertig gestellt. Zudem können Käufer die Apartments durch die Frankonia Eurobau möblieren und als sogenannte Serviced Apartments je nach Bedarf vermieten lassen.

Duisburg

Die **HAMBORNER REIT AG** hat im Q1 2014 Miet- und Pächterlöse von 11,7 Mio. Euro erwirtschaftet, ca. 8% über Vorjahresniveau bei weiterhin niedrigen 2,5% Leerstand. Verkäufe wurden für 4,4 Mio. Euro getätigt und der Periodenüberschuss stieg um rund 70% auf 6,3 Mio. Euro (Vorjahr: 3,7 Mio. Euro). Der FFO legte um 4% auf 6,4 Mio. Euro zu. Der jüngste Ankauf betraf das Einzelhandelsprojekt "T-Damm Center" in Berlin am Tempelhofer Damm mit rund 6.000 qm Mietfläche für rund 19 Mio. Euro vom Projektentwickler **Dr. Aldinger & Fischer**.

Essen

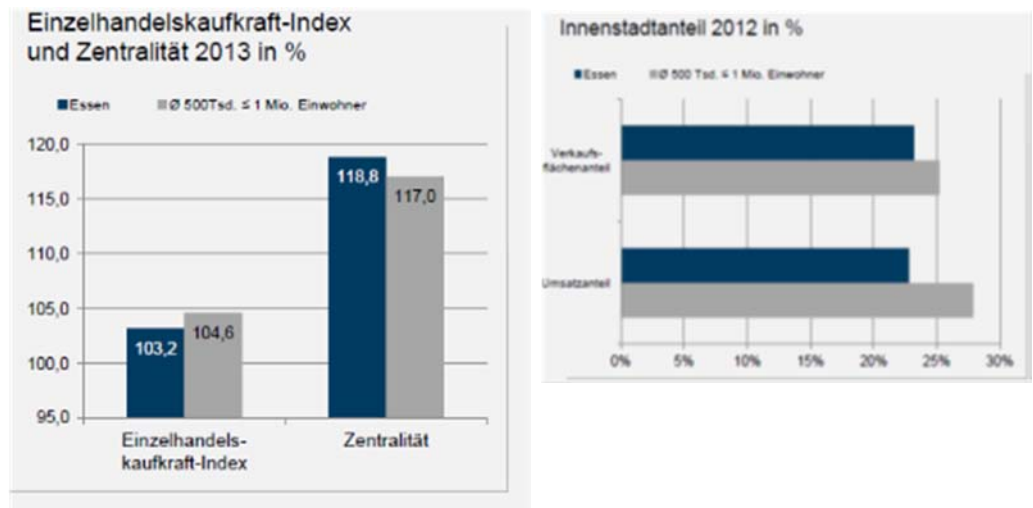
Die Sozietät **Schumacher & Partner** mietete rund 1.350 qm Bürofläche an der Frankenstraße 362 langfristig über **CUBION**. Das Objekt befindet sich in Privatbesitz.

Essen Einkaufsstadt?

Comfort registriert für den aktuellen Einzelhandelsreport eine spürbare Belebung an den Haupteinkaufsstraßen der Stadt.

Entgegen der geäußerten Skepsis gegenüber dem innerstädtischen Shopping Center „Limbecker Platz“ mit seinen 70.000 qm Verkaufsfläche hat sich nach Ansicht des Einzelhandelsberaters **Comfort** im Gegenteil seit der Eröffnung im Oktober 2009 eine Aufwärtstrend in der City gezeigt. Von der gestiegenen Kundenfrequenz profitierte nicht nur die traditionell belebte Kettwiger Straße als Verbindung zum südlich gelegenen Hauptbahnhof, sondern auch die schmale Limbecker Straße, wobei beide unterschiedliche Segmente bedienen. In der Kettwiger Straße dominieren der großflächige Einzelhandel, bekannte Marken und Gastronomie, die Spitzenmiete liege hier aktuell bei 98 Euro/qm. In der nur 300 m langen Limbecker Straße herrscht der „konsumorientierte“ Filialhandel vor (d.h. im Klartext Billiganbieter), der gleichwohl Mieten von 96 Euro/qm in Kauf nimmt.

Auf der Verkaufsfläche in der Essener City werden jährlich rund 800 Mio. Euro umgesetzt. Der Umsatzanteil der Innenstadt am Gesamtumsatz der Stadt liege aber mit knapp 23% nach wie vor unter dem Durchschnitt von Städten mit vergleichbarer Einwohnerzahl. Ähnlich verhalte es sich mit dem Anteil an Verkaufsflächen in der City im Verhältnis zur Gesamtstadt.



Quelle: Comfort

Kommentar: Hier wirkt sich die einzigartige, dezentrale Struktur des Ruhrgebiets aus, wo Bewohner einer Stadt auch mal beim Nachbarn einkaufen, in diesem Fall in Mülheim (Rhein-Ruhr-Zentrum), Oberhausen (CentrO) oder Bochum (Ruhr-Park) – oder im eigenen Quartier in Altenessen, Borbeck oder Kettwig. Auch die südliche Innenstadt mit der Huyssenallee (vgl. DIB Ruhr Nr. 59) findet bei Comfort keine Erwähnung.

Essen habe jedoch „diese schwierige Ausgangssituation [Stichworte Strukturwandel, Arbeitslosigkeit, Konkurrenzsituation] mittlerweile in den Griff bekommen. Den Nimbus als Top-Einkaufsdestination hat sie zwar schon längst nicht mehr.“ Aber durch das unmittelbar an die Fußgängerzone Limbecker Straße angebundene starke Einkaufszentrum „Limbecker Platz“ habe sich die gesamte Innenstadt aus einer jahrelangen „Starre“ bzw. Stagnation mit sogar vereinzelt Leerständen in der Top-Lage positiv entwickeln können, berichtet **Jürgen Kreuz**. Selten habe in der Vergangenheit eine Centerentwicklung der ECE der gesamten Innenstadt so gut getan, wie in Essen. Für Retailer und auch Investoren seien somit die „Essener Highstreet-Lagen“ endlich wieder nachhaltig interessant. Deshalb bekam die Stadt im Ranking von Comfort mit 68% der erreichbaren Werte 5 von 7 möglichen Einkaufsstufen zuerkannt.

Insgesamt beobachtet Comfort ein wachsendes Interesse selbst von internationalen Investoren für prosperierende Mittelstädte, nachdem Core-Angebote in den Top-Städten rar geworden sind.



Duisburg

Die **Volksbank Rhein-Ruhr** hat die **Alltours**-Zentrale am Innenhafen gekauft und verlegt ihre Hauptverwaltung dorthin. Im Frühjahr 2015 sollen 270 Mitarbeiter die 8.500 qm Bürofläche beziehen. Alltours will noch in diesem Jahr mit 400 Mitarbeitern ins Dreischeidenhaus nach Düsseldorf umziehen. Die Volksbank verzichtet mit dem Kauf auf ihre Neubaupläne an der Düsseldorf StraÙe 11-13. Ihre bisherige Zentrale will sie verkaufen. **Fokus Development** bestätigte, hierüber mit der Volksbank zu verhandeln. Fokus besitzt in unmittelbarer Nähe das Gebäude Düsseldorf StraÙe 5-7 und will dort ab 2015 das Textil-Kaufhaus "House of Fashion" realisieren.

Die **Hellmich Unternehmensgruppe**, Dinslaken, und **Fokus Development AG**, Duisburg, haben eine Projektgesellschaft zum Erwerb des **Hertie**-Grundstücks am Wesertor in Minden gebildet. Geplant sind Umbau und Sanierung als Gewerbeimmobilie mit Einzelhandel- und Dienstleistungsflächen auf 12.000 qm Mietfläche plus 230 Pkw-Stellplätze. Das Investitionsvolumen beträgt etwa 35 Mio. Euro, Fertigstellung Herbst 2015.

Kein Bürohaus wie jedes andere

Die Bürolandschaft im Quartier Kruppstraße in Essen bekommt ein neues Gesicht.

In der aktuellen Büromarktstatistik tauchen die neuen 30.000 qm BGF nicht mehr auf, obwohl erst jetzt der Grundstein gelegt worden ist, denn der Verkauf des Grundstücks vom Vorbesitzer Archon an den Projektentwickler Kölbl Kruse liegt ebenso schon einige Zeit zurück wie der Mietvertragsabschluss mit dem „single tenant“ **DB Schenker AG**. Demgemäß ist der Abschluss bereits unter Vermietungsleistungen in die Rubrik „Eigennutzer“ registriert. Die anteilige Berechnung der Nettoabsorption wäre komplizierter, denn das Unternehmen zieht hier nicht nur rund 700 Mitarbeiter aus acht Standorten für ihre neue Weltzentrale zusammen, sondern verlässt Adressen in Essen und Mülheim an der Ruhr. Flächen, die gegen zu rechnen wären, fallen demnach nicht nur in derselben Stadt an. Solche Vorgänge sind eine der Ursachen dafür, dass die gängigen Zahlenwerke nach gif (vgl. Bericht in dieser Ausgabe) für die engen Verflechtungen im Ruhrgebiet nur begrenzt aussagefähig sind, zumal aus den kleineren Nachbarstädten zwischen Duisburg, Essen, Bochum und Dortmund kaum Daten verfügbar sind.

Der Neubau für **DB Schenker Logistics** in Essen eröffnet ein neues Kapitel in der Bebauung südlich vom Hauptbahnhof, dort wo um das Krupp'sche Hochhaus an der gleichnamigen Straße die Stadt fertig gebaut schien. Aber das frühere **AEG**-Haus war schon lange leergezogen. Jetzt wird das „überständige“ Gebäude ersetzt durch „The Grid“, ein Haus wie ein Scherengitter oder Doppel-X, das flexibel auf wechselnde Anforderungen des Nutzers reagieren kann. Die beiden Architektinnen **Jessica Borchardt** und **Simone Nentwig**, Inhaberinnen des Hamburger Architekturbüros **BN Architekten**, hatten bereits für den Vorbesitzer eine Machbarkeitsstudie erarbeitet, auf der die Realisierungsplanung aufbaut. Andererseits war DB Schenker AG schon vor etwa fünf Jahren mit der Stadt Essen in Sondierungen eingetreten für eine zentrale Hauptverwaltung und hatte parallel mit den Duisburger Architekten **aib** ein Nutzungskonzept mit Flächenbedarfen und Raumorganisation nach dem neuen Prinzip „Open Space“ erarbeitet. So waren die Voraussetzungen für einen zügigen Baubeginn optimal, als der Essener Projektentwickler **Kölbl Kruse** das Projekt übernahm und mit BN Architekten den Zuschlag von **DB Immobilien** bekam, dem Immobilienmanagement der **Deutschen Bahn**, das das Gebäude für DB Schenker errichten lässt.

Richtig gute Grundstücke wie dieses gebe es nicht mehr viele in Essen, bestätigte **Marcus Kruse** anlässlich der Grundsteinlegung. Das spiegele eine neue Dynamik in der Stadt seit wenigen Jahren. Für DB Schenker war die Nähe zum Hauptbahnhof und zur Autobahn A 40 ebenso wichtig wie die Wirkung einer besonderen Architektur für ihre Welt-Repräsentanz. Von hier aus würden rund 700.000 Kunden und 2.000 Standorte weltweit betreut. Deshalb habe man sich ein attraktives, innovatives Gebäude als Aushängeschild für das Unternehmen gewünscht, was nicht zuletzt das



v.l.n.r. Stefan Kölbl, Oberbürgermeister Reinhard Paß, Vorstande DB Schenker Dr. Thomas Lieb und Peter Schumann;
Foto: Neuhaus, Freigabe DB Schenker

Image als Arbeitgeber steigern, betonte **Thomas C. Lieb**, CEO der DB Schenker AG. Vorrangig für den Entschluss zum Neubau war nicht eine Kostenersparnis durch Flächenoptimierung. Ziel sei es hingegen, ein nachhaltiges Wachstum zu ermöglichen und den Fluss der innerbetrieblichen Prozesse zu optimieren. Deshalb lege man auch großen Wert auf ein nachhaltiges Bau-



Essen

Der Projektentwickler **Kölbl-Kruse** erhielt den Zuschlag für den Bau der neuen Firmenzentrale der **Funke Mediengruppe** (ehem. **WAZ-Gruppe**) im Universitätsviertel an der Segerothstraße nach Plänen des österreichischen Architekturbüros "**AllesWirdGut**". Geplant sind 33.000 qm BGF für ca. 90 Mio. Euro.

Die **d.i.i. Deutsche Invest Immobilien GmbH** hat rund 300 Wohnungen u.a. in Berlin, Hamburg und NRW erworben, hier ein Gebäudeensemble in Velbert und ein Objekt in Essen.

Die **HSH Nordbank** stellt **Gagfah** eine Refinanzierung von 176 Mio. Euro für den Erwerb von 4.400 Wohn- und 20 Gewerbeeinheiten mit einer Nutzfläche von 280.000 qm zur Verfügung. Rund 85% des Portfolios befinden sich in Heidenheim (Baden-Württemberg) und Umgebung. Der Euribor-Zinssatz verringert sich durch die neuen Darlehen um 130 Basispunkte auf 3,05%. Gleichzeitig wurden 134 Wohnungen und acht Gewerbeeinheiten in Nienburg an das kommunale Wohnungsunternehmen **GBN** verkauft. Gagfah hatte im vergangenen Herbst angekündigt, einen Teil ihres regionalen Streubesitzes zu veräußern.

konzept - angestrebt ist ein Zertifikat in Silber der **DGNB** – als Komponente des umfassenden Nachhaltigkeitsberichtes der **Deutschen Bahn**, das alle Transporte, Prozesse und Lagerstandorte betreffe. Solche Nachweise erwarten ihrerseits die Kunden für ihre Nachhaltigkeitsberichte. Je nach Anforderung könne man CO₂-optimierte oder CO₂-neutrale Transporte garantieren.



Projektdarstellung The Grid, Freigabe Kölbl Kruse

Die neue Zentrale passt in das Profil in ihrer unverwechselbaren Gesamtform mit wechselnd konkaven und konvexen Schwüngen in der Außenhülle. Sehr wirtschaftliche Grundrisse auf acht überirdischen Etagen bieten bis zu 900 gut belichtete Arbeitsplätze. Die elementierte Leichtmetallfassade wird durch die serielle Anordnung von gleichen Fassadenelementen zu einer größeren Ordnung aus hellen Aluminiumkassetten zusammengefasst und rhythmisch gegliedert. Nachdem gleich zu Beginn der Bauvorbereitung die Verfüllung alter, einsturzgefährdeter Bergbaustollen im Bereich des nahen Bahnhofs, die bis in die Baugrube reichten, ohne Bauverzögerung bewältigt werden konnte, sollte der Fertigstellung im Sommer 2016 nichts mehr im Wege stehen. „Mit diesem neuen Blickfang am Hauptbahnhof unterstreichen wir die Bedeutung, die Essen für uns hat“, ergänzte Thomas C. Lieb bei der Grundsteinlegung. „Das Gebäude soll auch verdeutlichen, dass wir weiter profitabel wachsen wollen.“

Essen – nach der Kulturhauptstadt grüne Hauptstadt Europas?

Essen ist in der Endrunde der fünf Kandidaten für den Titel „Grüne Hauptstadt Europas“ 2016 vorgedrungen.



Die Stadt Essen war 2010 stellvertretend für das Ruhrgebiet „Kulturhauptstadt Europas“. Aus den positiven Erfahrungen dieses Gemeinschaftsprojekts entstand die Idee einer gemeinsamen Bewerbung der Metropole Ruhr als „Grüne Hauptstadt Europas“. Leider erlaubten die Wettbewerbsregeln jedoch keine Bewerbung als Region. Deshalb und um die Vorarbeiten des RVR für eine regionale Bewerbung nicht ungenutzt zu lassen, entschied der Rat der Stadt Essen im März 2013 als einzige Stadt im Revier, sich alleine um die Vergabe des Titels „Grüne Hauptstadt Europas“ 2016 zu bewerben. Das erste Etappenziel war die Nominierung unter den 16 Städten, die zum Bewerbungsverfahren zugelassen wurden und jetzt ist auch die zweite Etappe erreicht: Essen kam unter die fünf Finalisten und erreichte in der Bewertung der technischen Jury Platz 2 hinter Oslo. Die weiteren Konkurrenten sind Ljubljana (Slowenien), Nijmegen (Niederlande), und Umeå (Schweden).

Seit 2010 vergibt die Europäische Union den Titel. Die erste grüne Hauptstadt war Stockholm, gefolgt von Hamburg 2011 (mit Schwerpunkt in Projekten der IBA Wilhelmsburg auf dem Weg zu einem energieautarken Stadtteil), Vitoria-Gasteiz (spanisches Baskenland) 2012 und Nantes 2013. 2015 hat Bristol im Südwesten Englands die Ehre. In der Ausschreibung für den mit Fördermöglichkeiten in Millionenhöhe verbundenen Titel heißt es: „Europa ist heutzutage weitgehend städtisch geprägt. Viele Umweltprobleme unserer Gesellschaft haben



Gelsenkirchen

Seit der räumlichen Zusammenführung der zentralen Verwaltungseinheiten von **Evonik Immobilien** und **THS** unter der Dachgesellschaft **VIVAWEST** auf dem Nordsterncampus Anfang 2012 war klar, dass die Bürokapazitäten ausgebaut werden müssten. Jetzt wurde beschlossen, einen ergänzenden Neubau an Stelle der alten, baufälligen Kesselhausfassade auf dem Gelände zu errichten. Die Nordsternpark GmbH hat daher am 9. April 2014 mit der Niederlegung der Fassade begonnen.

Krefeld

Blackstone und **ECE** haben das Shopping Center Schwanenmarkt mit 11.100 qm Verkaufsfläche, Büros und Wohnungen an ein internationales Family-Office verkauft. Das Center wurde 1976 eröffnet und wird seit 2006 von einer Tochtergesellschaft der ECE betrieben. Es gehörte zu dem Portfolio des Düsseldorfer Centerentwickler **Walter Brune**, das 2006 von **Merrill Lynch** (88%) und ECE (12%) erworben wurde. Der Mehrheitsanteil von Merrill Lynch wurde inzwischen von Blackstone übernommen.

zwar ihren Ursprung in städtischen Gebieten, doch von dort kommen auch das Engagement und die Innovationskraft zur Lösung dieser Probleme. Die Auszeichnung „Grüne Hauptstadt Europas“ soll den Städten Anreize für weitere Maßnahmen bieten und den Austausch über bewährte Verfahren zwischen den europäischen Städten fördern. Neben der Vorbildfunktion für andere Städte kann diese Auszeichnung auch dazu beitragen, das Ansehen und die Attraktivität der Siegerstadt für Besucher, Arbeitnehmer und Bewohner zu erhöhen.“ Die Entscheidung fällt am 23. Juni in Kopenhagen, der derzeitigen Titelträgerin.

Die Präambel der Essener Bewerbung hebt ab auf die lange Kulturgeschichte der Stadt, auf die industrielle Revolution und die weitgehende Bewältigung des Strukturwandels nach dem Zeitalter der Schwerindustrie, auf die Vernetzung traditioneller und neuer Grünräume in der Stadt, auf die Qualitäten eines ThyssenKrupp-Quartiers, auf die Innovationskraft der Unternehmen der Energiewirtschaft in der Stadt, auf die **Emschergenossenschaft** und ihre Sorge um die Wasserqualitäten seit über hundert Jahren einschließlich des Jahrhundertprojektes Emscherumbau in der Größenordnung von 4,5 Mrd. Euro, auf Klimasiedlungen und Abfallwirtschaft, auf eine ganze Reihe aktiver Beteiligungen an landesweiten und regionalen Klimaschutzinitiativen: insgesamt ein ambitioniertes Paket, das der Geschäftsbereich Bauen und Umwelt unter Leitung von **Simone Raskob** geschnürt hat entlang der Kriterien des Bewertungskataloges:

- 1 - Klimawandel
- 2 - Nahverkehr
- 3 - städtische Grünflächen
- 4 - Natur und Biodiversität
- 5 - Luftqualität
- 6 - Qualität der akustischen Umgebung
- 7 - Abfallproduktion- und Management
- 8 - Wasserwirtschaft
- 9 - Abwasserwirtschaft
- 10 - Öko-Innovation und nachhaltige Beschäftigung
- 11 - Energieeffizienz
- 12 - Integriertes Umweltmanagementsystem

Das Potenzial der Stadt Essen habe die Jury überzeugt. Jetzt gelte es, alle Kräfte zu bündeln und für die Präsentation im Finale bestmöglich vorzubereiten. Näheres unter www.gruenehauptstadt.essen.de

Noch völlig in den Sternen steht derzeit ein „Grüne Hauptstadt“-Programm. Aber die A 40 wieder wie schon 2010 für einen Tag zum Radweg umzuwandeln, das kann sich Simone Raskob durchaus vorstellen.

Der Duisburger Hafen setzt weiter auf Wachstum

Vor dem Hintergrund eines wachsenden Marktes für logistische Dienstleistungen erwartet die duisport Gruppe für 2014 ein ähnlich gutes Ergebnis wie im Vorjahr.

Der bundesweite Gesamtumsatz auf dem deutschen Logistik- und Lagerflächenmarkt wird von verschiedenen Analysten verschieden bewertet, der Trend aber ist klar: Das Volumen wächst und dies vor allem getrieben durch Eigennutzer, die inzwischen über die Hälfte der Flächenumsätze ausmachen. **Hans-Jürgen Hoffmann**, Bereichsleiter Industrial Investment & Services der **BNPPRE** sieht die Gründe in fortschreitenden Outsourcing-Prozessen der deut-



Lünen

Die **Deutsche Bank** hat nach Medienberichten für ihren Fonds **DWS Access Wohnen Spezial 2** ein Portfolio mit 350 Wohnungen in Lünen erworben, möglicherweise von **Bouwfonds Investment Management**.

Oberhausen

Der französische Reit **Foncière Développement Logements (FDL)** hat seine Anteile an **Immeo Wohnen** an die eigenen Hauptaktionäre **Foncière des Régions, Crédit Agricole Assurances, Cardif Assurance Vie** und **Generali** verkauft. Damit zieht sich FDL vollständig aus Deutschland zurück. Immeo, die frühere Wohnungsgesellschaft von **Thyssen**, besitzt 40.000 Wohnungen und bewirtschaftet weitere 7.000 vorwiegend in NRW.

Die **EBC Hochschule** mit Hauptsitz in Hamburg und einem Campus in Düsseldorf wird in Oberhausen in ihrem neuen Studienzentrum im Technologiezentrum an der Essener Straße voraussichtlich bereits zum 1.9.2014 mit dem dualen, sechs Semester umfassenden Studiengang **Tourism & Event Management B.A.** an den Start gehen. Das Ruhrgebiet sei als angesagte Szene und Kultur-Destination bei Touristen und Besuchern gefragt, das habe sich europaweit herumgesprochen.

schen Industrie, von denen die Logistikbranche profitiere, neben der wachsenden Bedeutung von E-Commerce, was zusätzliche Nachfrage auslöse. Er sieht darin keine kurzfristigen Effekte, sondern einen langfristigen Trend, der den Branchen auch weiteres Wachstum beschere werde. BNPPRE addierte im ersten Quartal 2014 rund 1,08 Mio. qm und gut 1% über dem Ergebnis des Vorjahreszeitraumes, **JLL** kommt sogar auf bundesweit auf 1,45 Mio. qm und damit insgesamt 3% unter dem Vorjahreswert, wobei die Top-5 deutliche Zuwächse zu verzeichnen hatten, Berlin und Düsseldorf sogar 49% (BNPPRE) bzw. 60% (JLL) mehr als in dem allerdings damals sehr schwachen 1. Quartal 2013. Rückgänge seien dagegen in den Nebenzentren zu beobachten, wofür JLL mit ca. 887.000 qm ein Minus von 23% und damit den zweitschwächsten Jahresstart der letzten fünf Jahre errechnete. Auf Transport/Verkehr/Lagerhaltung entfiel lt. JLL ein Anteil von 45% der Abschlüsse gefolgt von den Handels- und Industrieunternehmen mit 29% bzw. 26%. Die Anteile ändern sich allerdings bei getrennter Betrachtung von Vermietungen und Eigennutzerumsätzen. Bei ersteren dominierten mit zwei Drittel Transport/Logistik, wogegen Handelsfirmen hier nur auf 6% ausmachten. Deren Anteil liege demgegenüber bei Eigennutzungen traditionell hoch mit 37% im 1. Quartal 2014. Bei etwa gleichbleibenden Mieten liege lt. BNPPRE die Region Ruhrgebiet mit 4,30 Euro/qm etwa gleich auf mit Leipzig, leicht unter Berlin (4,70 Euro) und über Münster/Osnabrück (3,50 Euro).

Bereits seit Mitte der 1990er Jahren sei eine Abkoppelung des Flächenbedarfs von der Beschäftigtenentwicklung festzustellen. Produktivitätsfortschritte sowie neue Produktions- und Logistikkonzepte bestimmten zunehmend die Flächennachfrage. Dies ergibt der von **Georg Consulting** regelmäßig ermittelte Index zur Gewerbeflächenvermarktung - er reicht von -5,00 Punkten (Nachfrage stark rückläufig/schwach) bis +5,00 Punkte (Nachfrage stark ansteigend/hoch) - ist im IV. Quartal 2013 auf einen Wert von 0,73 gesunken. Im Vergleich zum Vorquartal ein Verlust von 0,27 Punkten. Dagegen stieg gleichzeitig das BIP zum dritten Mal in Folge um 1,3% im Vergleich zum Vorjahresquartal. Nur noch im Ausnahmefall (wie bei **Porosche** in Leipzig oder **Mercedes** in Bremen) suchten industriell-gewerbliche Großunternehmen neue Standorte in Deutschland. Der Mittelstand habe die Großunternehmen als wichtige Nachfragegruppe abgelöst. Dies habe dazu geführt, dass die Flächennachfrage (mit Ausnahme der Logistik und des großflächigen Einzelhandels) deutlich kleinteiliger geworden sei und sich überwiegend zwischen 2.000 und 6.000 qm bewege. Bestandsentwicklungen bis in einen Umkreis von 20 bis 30 km dominieren das Geschehen eindeutig mit Ausnahme von Logistik, großflächigem Einzelhandel und Dienstleistungsgewerbe.

Diese Beobachtung bestätigt die Ergebnisse im Wirtschaftsbericht Ruhr 2013 der Metropole Ruhr, vgl. DIB Ruhr Nr. 57.

Die **Duisburger Hafen AG** konnte im abgelaufenen Geschäftsjahr mit rund 264.000 qm Fläche eine hohe Vermarktungsleistung erreichen. Führend war dabei der Automotive Bereich mit den Ansiedlungen für **Audi** und **Volkswagen**. Aufgrund des Verlustes eines Großkunden in der Kohlelogistik habe die Duisport-Gruppe Ende 2013 Teile der Kohleninsel übernommen und für den Importkohleumschlag wieder aktiviert. Die daraus resultierenden positiven Effekte sollten sich im laufenden Jahr einstellen. „Nach wie vor verfügt der Hafen über knapp 100 ha an Flächen, die auch durch Optimierungen bereitgestellt werden. Mit der Entwicklung weiterer Gewerbe- und Logistikflächen im gesamten Ruhrgebiet bieten wir unseren Kunden auch in den kommenden Jahren eine optimale Anbindung an die multimodale Logistikkreuzung Duisport“, so **Erich Staake**, CEO der Duisburger Hafen AG, anlässlich der diesjährigen Bilanzpresskonferenz. Neben Flächen in Duisburg stünden Kunden auch Flächen im regionalen Umfeld zur Verfügung, insbesondere in Kamp-Lintfort (logport IV) und Oberhausen (logport V). „Weitere 100 ha Flächen für Logistik- und Industrieansiedlungen sollen in den kommenden fünf Jahren entwickelt werden.“ Aber die Flächenvermarktung ist nicht vorrangiges Ziel. Die wesentlichen Umsätze werden in den drei Geschäftsbereichen Infra- und Suprastruktur, Verkehr und logistische Dienstleistungen sowie Verpackungslogistik erwirtschaftet und alle drei konnten 2013 jeweils ihr Geschäftsvolumen steigern. Die Gesamtleistung ist im Geschäftsjahr



Recklinghausen

Die Centerentwicklung der **mfi AG** wurde nach einer breiten Bürgerbefragung vom bisherigen Arbeitstitel „Arkaden“ umbenannt in „Palais Vest“. Die Eröffnung der 41.700 qm Mietfläche mit ca. 120 Geschäften ist für September vorgesehen.

Wuppertal

Aurelis Real Estate errichtet in dem neuen Wohngebiet auf dem Bergischen Plateau für **Kaiser´s Tengelmann** einen anspruchsvollen Lebensmittelmarkt mit 1.500 qm rund 800 qm Verkaufsfläche für ca. 2,4 Mio. Euro. Das Grundstück von rund 4.300 qm bietet Platz für 63 Stellplätze. Im Sommer wird Aurelis den neuen Markt an den Mieter übergeben.

Sonstiges

BNP Paribas REIM Germany kauft erstmals Wohnimmobilien in den Niederlanden. Für den Luxemburger Fonds eines deutschen Versorgungswerks wurden vier Wohngebäude mit rd. 27.000 qm Gesamtmietfläche im Ballungsraum Randstad für rd. 40 Mio. Euro erworben. Der Leerstand beträgt 2,6%. Wohnungen in Holland böten überdurchschnittliche Renditeaussichten.

2013 auf 175 Mio. Euro gestiegen, eine Steigerung inklusive der Umsätze aus strategischen Beteiligungen gegenüber dem Vorjahr um rund 10%. Das EBITDA erreichte mit 30 Mio. Euro das Niveau aus 2012 (29 Mio. Euro) ebenso wie das Ergebnis vor Ertragssteuern in Höhe von 12 Mio. Euro. „Unser integriertes Dienstleistungsportfolio stellt somit weiterhin die Basis für eine stabile Ergebnisentwicklung“, betonte Staake. Auch in 2013 hat die duisport-Gruppe ihr internationales Leistungsangebot weiter ausgebaut. Wichtiges Standbein dabei der Bereich der Verpackungslogistik im globalen Kontext und die Erschließung neuer Märkte und Kunden ob in China, Indien oder Dubai.

Erstmalig in 15 Jahren habe es in der Logistikbranche im vergangenen Jahr kein nennenswertes Wachstum gegeben. Auch der Güterumschlag in den Seehäfen stagnierte. Der Gesamtgüterumschlag in den Häfen der duisport-Gruppe konnte sich von dieser Entwicklung nicht vollständig lösen. So lag das umgeschlagene Gütervolumen der drei Verkehrsträger Schiff, Bahn und Lkw mit 62 Mio. t knapp unter dem Vorjahresniveau (2012: 63 Mio. t). Der leichte Rückgang sei auf den Verlust eines Schlüsselkunden in der Kohlelogistik zurückzuführen (2 Mio. t). Der Gesamtgüterumschlag für alle Duisburger Häfen betrug im vergangenen Jahr 123 Mio. t (2012: 110 Mio. t). Die Zunahme resultierte maßgeblich aus der umschlagbezogenen Erholung der privaten Werkshäfen, die im Jahr 2012 aufgrund der konjunkturell bedingt schlechten Entwicklung im Kohle- und Stahlbereich einen starken Einbruch erlitten hatten. Dagegen stieg erneut der Containerumschlag und wuchs um 16% auf 3 Mio. TEU (2012: 2,6 Mio. TEU) an.

Auszeichnung für das Pumpenhaus an der Jahrhunderthalle Bochum

Zwei Preise des Deutschen Stahlbaus 2014 gehen nach NRW.

Der mit 10.000 Euro dotierte Preis wird alle zwei Jahre vergeben. Ein Preisträgerobjekt in diesem Jahr war das Institut für Luft- und Raumfahrtmedizin am **Deutsches Zentrum für Luft- und Raumfahrt e.V. (DLR)** in Köln-Porz, für das die Architekten **Glass Kramer Löbbert**, Berlin, mit **Uta Graff Architektin** ein schräg stehendes Ovaldach entwarfen, eine technisch wie gestalterisch innovative Konstruktion.

Der andere Preis steht in der guten Tradition einer hochwertigen Adaptation von Industriebaukultur an heutige Ansprüche, wie sie seit der IBA Emscherpark eine der Stärken im Ruhrgebiet darstellt. Schon vor acht Jahren war das kleine Pumpenhaus an der Rückseite der zur Konzert- und Theaterbühne umfunktionierten **Jahrhunderthalle Bochum** stillgelegt worden und stand zum Abriss. Stattdessen sind jetzt hier die Cateringküche und Kantine für die Halle untergebracht, dazu das Besucherzentrum für den heutigen Bochumer Westpark, das weitläufige und für Fußgänger und Radwege gut erschlossene Gelände des früheren Stahlwerks des „Bochumer Verein“. Wie bereits mehrfach auf der Zeche Zollverein in Essen wurde auch hier der Essener Architekt **Heinrich Böll** tätig, und schuf „ein nahezu abstraktes Urbild eines Hauses mit Satteldach“, wie er es nennt.

Die Hauptkonstruktion der Halle besteht aus Stahlfachwerkstützen, dazwischen Felder aus einschaligem Mauerwerk oder Fenster. Das ergab von außen und innen das gleiche Erscheinungsbild der Umfassungswände. Für eine neue ökonomisch sinnvolle Nutzung wurde der ganzen Halle eine neue einheitliche Außenhülle aus Trapezblech für Dach und Wände übergestülpt mit perforierten Feldern vor Öffnung und nur wenigen Aussparungen für Fenster. So blieben die innenseitigen Wandoberflächen erhalten und bestimmen mit der offen liegenden Stahlkonstruktion die ruppige Atmosphäre. Innen trennt eine frei in die Halle gestellte Box für die Sanitärräume die Funktionsbereiche für Gastronomie und Besucherzentrum, die auf diese Weise unabhängig voneinander betrieben werden können.



Sonstiges

„Produktive Stadtlandschaften“ ist der Titel der Ausstellung, die das **M:AI** im Kammgebäude der **Kokerei Zollverein** ab 14. Mai zeigt. Sie beschäftigt sich mit aktueller Regionalentwicklung am Beispiel des Großprojektes „Emscher Landschaftspark“, mit dem die ehemalige Montanregion Ruhrgebiet sich nachhaltig verändert. Parallel tagt der Kongress: „Emscher Landschaftspark – Weitergedacht. KulaRuhr Theorie-Praxis-Dialog“. KuLaRuhr ist ein Verbundforschungsprojekt zur nachhaltigen urbanen Kulturlandschaft in der Metropole Ruhr, z.B. zu den energetischen Aspekten von Grünflächen. www.mai.nrw.de und www.kularuhr.de
Laufzeit der Ausstellung: 15.5. bis 29.6.2014.

Der Kreditfonds „**Deka Infrastrukturkredit**“ hat eine Erstrangtranche einer Infrastrukturfinanzierung mit einem Volumen von 20 Mio. Euro von der **DekaBank** für den Kauf eines Windpark-Portfolios erworben. Das Portfolio umfasst 18 unabhängige Windparks in Deutschland mit 85 Windturbinen und einer installierten Gesamtleistung von 150,3 MW. Mit dem Ankauf der Finanzierung steigt der Anteil von Krediten aus dem Bereich Erneuerbare Energien im Portfolio auf rund 18%.

Im Ensemble der Relikte des alten Stahlwerks mit seinem Gewirr aus Rohren und Bauteilen stellt das neue alte Pumpenhaus einen starken, minimalistischen Kontrast dar: Industriebaukultur im besten Sinne.



Freigabe: Heinrich Böll Architekten

Vom Geiste einheitlicher Definitionen

oder die Wertstiftung für die Immobilienregion Ruhrgebiet

Dr. Thomas Beyerle, Vorstand gif e.V., erläutert aus gegebenem Anlass geltende Vereinbarungen hinsichtlich der Ermittlung von Büromarktdaten in Sonderfällen.

Seit nunmehr zehn Jahren liegt die Definitionssammlung der **Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung**, kurz gif e.V., zum Büromarkt vor. In ihr werden die maßgeblichen Abgrenzungen und Fragen beantwortet zu vermeintlich banalen Dingen wie: „Was ist ein Umsatz, eine Spitzenmiete oder wann ist ein Leerstand eigentlich ein Leerstand?“. Auch wenn man heute den Kopf schütteln mag über eine maximale und intellektuelle Unterforderung „Dinge zu definieren, die eigentlich die essentiellen Daten-DNA der Branche darstellen“. Aber so war es eben damals in den wilden Zeiten der Branche – ging irgendwie ja auch ohne. Definitionssammlung heißt vereinfacht: Kommend aus dem Ozean der individuellen Abgrenzungen innerhalb Deutschlands, wurde nach jahrelangen Branchenkonsultationen und public affair Bemühungen eine einheitliche Abgrenzung erreicht – von der Branche – für die Branche –, umfassend erarbeitet vom Praktiker bis zum Wissenschaftler. Mit dem positiven Ergebnis, dass sich ganz Deutschland mittlerweile an den Richtlinien der gif orientiert, wenn nicht gar sie komplett anwendet.

Doch seit der Gründergeist aus der Flasche ist, gibt es kein Zurück mehr. Die Forderung nach „transparenteren Strukturen“ erschallt zwischen Brüssel, Berlin, Dortmund und Essen. Das ist gut so, denn die Beantwortung von kritischen Fällen, welche nicht unmittelbar aus der aktuellen Definitionssammlung hervorgehen, nimmt dramatisch zu.

Zwei Beispiele, bei welchen die gif ihre Richtlinienkompetenz zum Ausdruck bringt:

Wie ist korrektermaßen mit Flächen zu verfahren, die kernsaniert und dann wieder vom selben Mieter bezogen werden wie z.B. in Bochum geschehen? (vgl. DIB Ruhr Nr. 50)

Antwort gif: Im Falle von Kernsaniierungen, bei denen der/die Nutzer das Gebäude zeitweise verlassen und Interimsflächen anmieten, um mit der Fertigstellung der Kernsaniierung wieder in das Ursprungsgebäude zurückzukehren, wird die Interimsanmietung als Flächenumsatz registriert, nicht jedoch der Rückzug ins alte Gebäude bei Wiederaufnahme des ursprünglichen Mietverhältnisses.

Welche Rolle spielen Vertragsverlängerungen?



Personalie

Andreas Flechtner ist neuer Geschäftsführer der **PropertyFirst GmbH**, Bochum, Tochtergesellschaft der **RGM Holding GmbH** für das kaufmännische Gebäudemanagement. Das Geschäftsvolumen ist durch den Zukauf der Property Management Aktivitäten der **DCM Real Estate Management GmbH**, München, im vergangenen Jahr deutlich gestiegen. Zuvor war der Jurist Geschäftsführer der **Crown Credit Services GmbH** in Bochum und Frankfurt a.M. Des Weiteren ist mit sofortiger Wirkung **Nils Lüken**, bisher Leiter des Zentralbereichs Corporate Development der RGM Holding GmbH, in die Geschäftsführung berufen worden.

Sonstiges

Krefeld: Die **HIH Hamburgische Immobilien Handlung** (HIH) hat i. A. eines institutionellen Investors zwei Gewerbeimmobilien von der **ECE** erworben, die im Bau befindliche **Philips-Deutschlandzentrale** in Hamburg sowie ein kürzlich fertig gestelltes Logistikzentrum mit rund 31.300 qm Gesamtmietfläche in Krefeld. Hier ist **Siemens AG** langfristiger Mieter und betreibt das Zentrallager für sein direkt angrenzendes Werk.

Antwort gif: Mietvertragsverlängerungen werden nur dann als Flächenumsatz erfasst, wenn die angemietete Bürofläche größer als die bisher genutzte Fläche ist. Als Flächenumsatz am bisherigen Standort wird in diesem Fall nur die Anmietung der **ZUSÄTZLICHEN** Mietflächen berücksichtigt. Über diese Ausnahme hinaus, wird die Verlängerung oder Erneuerung von Bestandsmietverträgen grundsätzlich nicht als Flächenumsatz gewertet.

Diese Definitionen wird von den Marktteilnehmern in den anderen Regionen i.d.R. zwar mit Bedauern, aber doch mit Verständnis und ohne weitere Diskussionen angewendet. Gleichwohl ist eine Definition immer nur so stark und überzeugend, wie sie im täglichen Umgang sich anwenden lässt. Dies haben wir bei der ersten Überarbeitung der Definitionen im Jahre 2008 berücksichtigt. Doch gerade Fälle wie die oben beschriebenen zeigen, dass die aktuelle Definition immer dann „bitter ist“, wenn es sich nicht um eine schlichte und ohne großen Aufwand über die Bühne gehende Verlängerung handelt, wenn also ein Großflächennutzer langwierig viele alternative Flächen prüfen lässt (und am Markt eine gewisse Nachfragedynamik auslöst), weil ein Umzug ernsthaft ins Auge gefasst wurde, und er am Ende trotz allen Aufwandes dann doch in den bisherigen Flächen verbleibt. Zwar ändern sich in einem solchen Fall auch durchaus die Konditionen des Vertrages, gleichwohl, es handelt sich nach gif nicht um einen Flächenumsatz.

Deshalb ist „nach der Definition und Praxisprüfung“, „vor“ der Definition. Diese Fälle werden auch in der zukünftigen Überarbeitung berücksichtigt werden. Da sich gerade der Markt unter diesen Aspekten verändert, müssen Aussagen von 2008 stromlinienförmiger und klarer gefasst werden. Nicht verschwiegen werden sollen auch Zusammenhänge zwischen Leerstand, Neubau und Refurbishment – hier muss selbstverständlich die Statistik im Nachgang angepasst werden.

Kommentar: Gerade der Hinweis auf die „Zusammenhänge zwischen Leerstand, Neubau und Refurbishment“ verdeutlicht, wie wichtig es wäre, die Marktdaten noch genauer als bisher aufzuschlüsseln, um ein realistisches Bild zu zeichnen. Die Nettoabsorption dürfte eine der wesentlichen Schlüsselgrößen sein.

Atempause beim Wachstum und Konsolidierung nach innen

RGM Holding GmbH steuert einen soliden Kurs mit Tendenz zur weiteren Internationalisierung.

Nach mehreren Jahren mit jeweils zweistelligen Wachstumsraten fiel die Steigerung der Gesamtleistung der in Dortmund ansässigen **RGM Holding GmbH** 2013 mit nur 1,9% auf jetzt 171 Mio. Euro vergleichsweise bescheiden aus. Bezeichnend aber für die Geschäftspolitik des Unternehmens, dass parallel auch der Mitarbeiterstamm um 2,2% auf jetzt insgesamt 1.650 aufgestockt wurde. Hintergrund ist die Übernahme der **DCM Real Estate Management GmbH** (DCM REM) aus der Insolvenzmasse der **DCM Deutsche Capital Management AG**, München, mit gutem Kundenstamm und rund 40 qualifizierten Mitarbeitern.

Vorrang hatte im abgelaufenen Geschäftsjahr die Implementierung des umfassenden CAFM-Systems PLANON, das sämtliche Arbeitsprozesse – von der Wartungs- und Instandhaltungsplanung über die Gebäudereinigung bis zum Auftragsmanagement – unterstützt. Die Aufwendungen dafür fielen 2013 etwas höher aus als geplant, weil der Prozess früher abgeschlossen werden konnte und erst für 2014 vorgesehene Beträge vorgezogen wurden. Die neue IT erlaubt die umfassende Dokumentation, was zunehmend von Kundenseite erwartet wird, aber auch intern die Kontrolle über erbrachte Leistungen und deren Abrechnung erleichtert. Erst recht wenn es um zertifizierte Gebäude geht – RGM bietet auch die Kompetenz und das geschulte Personal für Nachhaltigkeits-Zertifizierungen z.B. nach **DGNB** –, ist verlässliche Dokumentation eine unverzichtbare Komponente. Jüngst zertifizierte RGM die erste Kita, den Betriebskindergarten des **HDI** in Hannover.

Wie **Fritz-Klaus Lange** anlässlich eines Pressegesprächs in Frankfurt erläuterte, trugen alle Auslandsbeteiligungen positiv zum Geschäftsergebnis bei. Insgesamt machen sie



Coesfeld

Das Hamburger Emissionshaus **INP Invest** bringt seinen ersten nach dem neuen KAGB aufgelegten Publikumsfonds "**Deutsche Pflege Coesfeld**" an den Markt. Der Fonds investiert in das Seniorenzentrum Coesfelder Berg, das für 8,6 Mio. Euro erworben wurde. Das Investitionsvolumen beträgt 10,35 Mio. Euro, davon sollen 5 Mio. Euro EK eingesammelt werden. Die Immobilie bietet 97 Pflegeplätze auf 4.482 qm Nutzfläche. Betreiber für die nächsten 25 Jahre ist die **Senator Senioren- und Pflegeeinrichtungen GmbH**. Verkäufer war die britische **Grainger plc**.

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.

inzwischen ca. 10% des Volumens in den drei Geschäftsbereichen Property Management, Facility Management und Industrial Services aus. So konnte das Auftragsvolumen in der Türkei weiter ausgebaut werden. Nach dem Zuschlag für die Bewirtschaftung der privaten Universität "Piri Reis" mit 65.000 qm BGF im asiatischen Teil von Istanbul mit einer Green-Building-Zertifizierung obliegt auch das technische und infrastrukturelle Gebäudemanagement für das Verwaltungsgebäude der **Turkish Contractors Association (TCA)** in Ankara, der Vereinigung der Türkischen Bauträgergesellschaften, der **RGM Turkey S.A.** Ein weiterer Schritt ins europäische Ausland gelang mit der Gründung und Beteiligung an der **WAGNER Facility Management S.A.** – ein Joint Venture der RGM Facility Management GmbH (50,1%) und der **Wagner Gruppe Luxemburg**. Wenige Wochen nach der Beteiligung gewann die WAGNER Facility Management S.A. die Ausschreibung für das technische Gebäudemanagement des Verwaltungsgebäudes der **Banque Internationale à Luxembourg** mit einer BGF von etwa 75.000 qm.

Der Zugewinn bzw. die Verlängerung von Aufträgen z.B. für Landmarken entlang der Rheinschiene, von den Krankhäusern in Köln bis zum Portigon-Portfolio mit alleine 200.000 qm oder dem Kö-Bogen mit 40.000 qm Nutzfläche, beide in Düsseldorf, könne nicht darüber hinwegtäuschen, dass der Wettbewerb in Deutschland kaum mehr auskömmliche Margen zulasse, betonte Lange. Eine Konsequenz daraus sei weiteres Wachstum dort, wo die Konditionen passen, und vor allem eine weitere Internationalisierung. Hier könne er sich auch Partnerschaften in einem Netzwerk vorstellen, das die Chancen verbessern würde, bei Ausschreibungen internationaler Konzerne zu reüssieren. Die Stärke der RGM als inhabergeführtes Unternehmen sei die Fähigkeit, rasche Entscheidungen zu treffen, und ihr guter Ruf als ein verlässlicher Vertragspartner mit qualifiziertem Personal. Auf diesen Marktanteilen wolle man die weitere Expansion aufbauen.

Firmen, die in der Immobilienbrief Ruhr erwähnt werden: AEG (6), aib (6), AllesWirdGut (7), Allianz Real Estate (4), Alltours (1,6), Architektenkammer NW (1), Audi (9), Aurelis Real Estate (3,10), Blackstone (4,8), Blue Colibri Capital (4), BN Architekten (6), BNP Paribas REIM Germany (10), BNPPRE (4,8,9), Bouwfonds Investment Management (8), Brunel GmbH (2), Comfort (5), Crown Credit Services GmbH (12), Cubion (5), d.i.i. Deutsche Invest Immobilien (7), DB Immobilien (6), DB Schenker (1,6), DCM (12), DDIV (2), DekaBank (11), Deutsche Annington (1), Deutsche Bahn (7), DGNB (7,12), DLR (10), Dr.Aldinger & Fischer (3,5), Duisburger Hafen AG (9), duisport AG (1,10), EBC Hochschule (9), EBZ (2), ECE (4,8,12), Emschergenossenschaft (8), Evonik Immobilien (8), Fokus Development (6), Frankonia Eurobau (5), Funke Mediengruppe (7), Gagfah (1,6,12), Galeria Real Estate Holding GmbH (2), GBN (8), Generali (9), Georg Consulting (9), gif (11,12), Grainger plc (13), Grass, Kramer, Löbbert (10), Hamborner (1,2,3,4,5), Harpen (1), Heinrich Böll Architekten (11), Hellmich Unternehmensgruppe (6), Hertie (6), HIH (12), HPP Architekten (4), HSH Nordbank (6), Immeo Wohnen (9), Innovation City Management GmbH (3), INP Invest (13), Jagdfeld Gruppe (12), JLL (9), Kaiser's Tengemann (10), Kölbl Kruse (6,7), LEG (1), Mercedes (9), Merrill Lynch (8), Metro (2), mfi AG (10), Orlando Real Estate (4), Philips (12), Porsche (9), RAG Montan Immobilien (1), PropertyFirst GmbH (12), RGM (1,12,13), Schumacher & Partner (5), Senator Senioren- und Pflegeeinrichtungen GmbH (13), Siemens (12), THS (8), Thyssen (9), ThyssenKruppe (1), Vivawest (1,8), Volksbank (1,6), Volkswagen (9), Wagner Gruppe (13), WAZ-Gruppe (7), Westnet GmbH (4).

Personen, die in „Der Immobilienbrief Ruhr“ erwähnt werden: Böll, Heinrich (10,11); Borchardt, Jessica (6); Brune, Walter (8); Fett, Thomas (2); Flechtner, Andreas (12); Graff, Uta (10); Hoffmann, Hans-Jürgen (8); Klöppelt, Henning (2); Kölbl, Stefan (6); Kreutz, Jürgen (5); Kruse, Marcus (6); Lange, Fritz-Klaus (12); Lieb Dr., Thomas (6,7); Lueken, Nils (12); Mandac, Lovro (2); Mrotzek Dr., Rüdiger (2,3,4); Nentwig, Simone (6); Paß, Reinhard (6); Raskob, Simone (8); Schmitz, Hans Richard (2,3,4); Schumann, Peter (6); Staake, Erich (9).