



Der **IMMOBILIEN** *Brief*

Ruhr

Fakten – Meinungen – Tendenzen

Nr.: 61

23. KW / 06.06.2014

Kostenlos per E-Mail

ISSN 1860-6369

Inhaltsverzeichnis

Editorial	1
Aurelis schließt 2013 erfolgreich ab	2
Deutsche Bauherrenpreise 2014	3
PwC wagt Blick in die Zukunft	5
Architektur zum Anfasen	7
Sparkassenakademie NRW sucht neuen Standort	8
Vivawest: Bericht 2013	9
Impressum	11

Sehr geehrte Damen und Herren!

Die strikte Trennung zwischen Arbeitswelt und Privatsphäre gehört der Vergangenheit an. Dies ist eines der Ergebnisse einer aktuellen Studie der **Deutschen Hypothekbank** zu den Auswirkungen von Megatrends auf den Immobilienmärkten in Deutschland. Beleuchtet werden dabei die Demografische Entwicklung, der Technische Fortschritt und Wertewandel. Der Wandel sei unausweichlich und Marktteilnehmer seien deshalb gut beraten, sich darauf einzustellen, um mittel- bis langfristig den Erfolg ihrer Investitionen sicher zu stellen. Vor allem die zunehmende gesellschaftliche Individualisierung mache sich bemerkbar mit einem Anteil von Ein- und Zwei-Personen-Haushalten bis 2030 von rund 80%, andererseits flachen Hierarchien und Projektarbeit in den Arbeitsprozessen, was neue Bürotypen fordere. Die Studie rechnet mit weiterem Wachstum für die Büromärkte, aber nur an den deutschen Top-Standorten. Ebenso im Wohnungsbereich, zumal der zunehmend älteren Bevölkerung dort die beste Infrastruktur geboten werde. Auch im Bereich Einzelhandel müssten alte Menschen stärker berücksichtigt werden.

Eine Frage, die diese Studie ebenso wenig berücksichtigt wie die von **PwC** „Real Estate 2020“ (vgl. Bericht), ist die nach der Qualität dessen, was künftig gebaut werden wird, städtebaulich und architektonisch, ganz zu schweigen davon, wie sich das Neue zu bestehendem Alten verhalten soll und wer dafür die Verantwortung übernimmt. Bad Münstereifel hat in der Beziehung ein einzigartiges Experiment gewagt und setzt dafür seine historische Kernstadt aufs Spiel: Am 15. August soll offiziell die Eröffnung des City Outlet Bad Münstereifel gefeiert werden. Dann sind Häuser im mittelalterlich geprägten Stadtkern der ehemaligen Tuchmacherstadt zu einem Einkaufszentrum mit 12.000 qm Mietfläche für an die fünfzig Geschäfte aus- und umgebaut. Dazu entstehen 2.200 Parkplätze, denn die meisten Kunden werden mit dem Auto anreisen. Investor ist die **Bad Münstereifel Immobilien Management GmbH**, zu der sich 2011 **Georg Cruse**, Mitgeschäftsführer der **Robert Ley Damen- und Herrenmoden GmbH & Co.KG**, Dipl.-Kfm. **Marc Brucherseifer**, Geschäftsführender Gesellschafter der Beteiligungsholding **Colonia Private Equity GmbH** sowie **Rainer Harzheim**, Geschäftsführer der **GfTK GmbH**, zusammen gefunden haben. Betreiber ist die **ROS Retail Outlet Shopping GmbH** aus Wien. Ist Kommerzialisierung einer ganzen Innenstadt mit ihrem öffentlichen Raum die einzige Lösung? Diese jedenfalls dürfte irreversibel sein.

Auch andere Analysen im Bereich der Immobilienwirtschaft negieren den Aspekt der Baukultur und der Qualität der gebauten Umgebung regelmäßig. So darf es nicht verwundern, wenn die Bauten der Shortlist, die für den renommierten europäischen **Mies-van-der-Rohe-Preis für Architektur 2013** ausgewählt wurden, bis auf wenige Ausnahmen von der öffentlichen Hand initiiert wurden. Deutschland war vertreten mit dem Erweiterungsbau des Städel-Museums in Frankfurt und dem Hauptsitz der **DGNB** in Stuttgart. Der Preis ging an die neue Konzerthalle in Reykjavik. Wo bleibt aber Baukultur im gewerblichen Bereich? Die Ausstellung aller 34 Bauwerke auf Zollverein im Kammgebäude der Kokerei ist verlängert bis zum 8.6.2014. Welche Bedeutung anspruchsvollem Bauen in allen Sektoren zukommt, müsste gerade im Ruhrgebiet allseits bewusst sein, denn wenn die Vorväter nicht in qualitätsvollen Industriebau investiert hätten, könnte die Region heute nicht von „Industriekultur“ wie auf dem Welterbe Zollverein profitieren. Dass sie das tut, belegen die stetig wachsenden Besucherzahlen. Der jährliche „Tag der Architektur“ gibt auch in NRW Gelegenheit, am letzten Wochenende im Juni die Wahrnehmung zu schulen und sich umfassend zu informieren, vielleicht gerade weil in NRW keine qualitätsorientierte Vorauswahl getroffen wird. So bleibt das meiste im Durchschnittsniveau eines Mainstream und es fehlen pffiffige, inspirierende Konzepte wie die „one-man-Sauna“ in Bochum (vgl. S. 4). Gutes Bauen wie es für den Bereich Wohnungsbau die Bauherrenpreise dokumentieren (vgl. Bericht), ist insgesamt der beste Garant für beständige Werte über Abschreibungszyklen hinaus. Auch das gehört zur Nachhaltigkeit, die nach Überzeugung der Zukunftsforscher bei PwC schon sehr bald eines der entscheidenden Kriterien für Immobilienwerte sein wird.

Ihr direkter Weg zu uns!



Dr. Gudrun Escher, Chefredakteurin

Gudrun Escher





Personalien

Ingeborg Warschke, Gründerin und langjährige Vorstandsvorsitzende des Vereins **Frauen in der Immobilienwirtschaft**, ist am vergangenen Mittwoch verstorben. Seit der Gründung im Jahr 2000 ist der Verein mit inzwischen acht Regionalgruppen bundesweit vertreten. Warschke, selbst viele Jahre im Immobilienkreditgeschäft tätig, gehörte bis zuletzt dem Vereinsvorstand an und wurde im Jahr 2010 zur Ehrenvorsitzenden ernannt.

Patrizia Immobilien hat eine Tochtergesellschaft in den Niederlanden gegründet. Als Geschäftsführer von **Patrizia Netherlands** mit Sitz in Amsterdam wurde **Peter Helfrich** ernannt. Helfrich war zuvor in verschiedenen Führungspositionen bei **CBRE Global Investors**, **ING Real Estate Investment Management** und **JLL** tätig.

Dr. Thomas Meintz hat sein Geschäftsführungsmandat der **RGM Holding GmbH** auf eigenen Wunsch aus gesundheitlichen Gründen niedergelegt, bleibt aber beratend tätig. Gleichzeitig wurden Dipl.-Kfm. **Georg Düssel**, Kaufmännischer Leiter der RGM Holding GmbH und Dipl.-Kfm. **Nils Lueken**, Geschäftsführer der RGM Facility Management GmbH sowie Leiter Unternehmensentwicklung und Marketing, mit sofortiger Wirkung in die Geschäftsführung der RGM Holding GmbH berufen.

Aurelis schließt Geschäftsjahr 2013 erfolgreich ab

Die Ergebnisse bestätigen den bisherigen Kurs der **Aurelis Real Estate GmbH & Co. KG** auf ganzer Linie

- Mieterlöse liegen bei 70,2 Mio. Euro, Verkaufserlöse bei 358,2 Mio. Euro
- Operativer Gewinn (EBITDA) bei 112,0 Mio. Euro
- Jahresüberschuss (EAT) bei 52,4 Mio. Euro
- Ankaufsvolumen auf Vorjahresniveau, mehr Hochbauaktivitäten

Das Unternehmen mit Hauptsitz in Eschborn bei Frankfurt ist bundesweit sowohl als Projektentwickler wie als Asset Manager und Bestandshalter tätig. Weitere Regionalbüros werden in Hamburg, München und Duisburg betrieben. Hier hat die Regionaldirektion West ihren



Von Aurelis angekauft Duisburger Straße 66; Foto: G. Escher

Sitz neben dem Hauptbahnhof. Das angrenzende ehemalige Güterbahnhofsgelände ist derzeit das größte Entwicklungsgebiet der Stadt. Aurelis begann hier auf eigenem Terrain vor kurzem mit dem Bau von zwei Bürohäusern und einem Parkhaus. Damit tragen umfangreiche bisher geleistete Vorarbeiten letztendlich Früchte. Städtebauliche Großvorhaben sind eines der Spezialgebiete der Aurelis, bedingt durch die Lage der zu entwickelnden ehemaligen Bahnflächen meist in Nähe zu den Stadtzentren. Wie bereits in den Vorjahren habe das aktive Asset Management auch 2013 zu dem positiven Ergebnis entscheidend beigetragen, heißt es aus dem Unternehmen. Das Entwickeln von Brachflächen zu Stadtquartieren und das Optimieren von Mietobjekten durch Sanierung oder Hochbau führe zu interessanten Renditen. Dazu komme der Ankauf von Flächen und Mietobjekten mit Wertschöpfungspotenzial in Metropolregionen. Bedeutenden Stellenwert nimmt dabei der Wohnungsneubau ein. 93% der aurelis-Gesellschaftsanteile halten Fonds, die von Unternehmen beraten bzw. gemanagt werden, welche mit **Grove International Partners LLP** verbunden sind. 7% hält ein unabhängiger Investor.

Mit durchschnittlich 2.600 Mietverträgen erzielte Aurelis Einnahmen von 70,2 Mio. Euro (2012: 79,8 Mio. Euro). Der Rückgang gegenüber dem Vorjahr ist auf geplante Verkäufe von Aktiva zurückzuführen. Dem gegenüber stehen Neu- und Anschlussvermietungen mit einer Jahresmiete von 16,5 Mio. Euro. Der operative Gewinn vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA) belief sich auf 112,0 Mio. Euro (2012: 136,9 Mio. Euro). Der Jahresüberschuss



Bocholt

Ten Brinke Industriebau mit Sitz in Bocholt will auf dem 40.000 qm großen Kaufhallen-Areal im südbadischen Lahr ein Fachmarktzentrum für knapp 30 Mio. Euro und ca. 16.500 qm Mietfläche errichten. Die Vorvermietungsquote liege bei knapp 80%. Gleichzeitig haben auf dem ehemaligen **Hertie**-Gelände an der Kampstraße in Kamen die Bauarbeiten für ein neues Einkaufszentrum inkl. Parkdeck mit **REWE** als Ankermieter begonnen und in Essen sind die Fachmärkte Karnaper Straße im Bau.

(EAT) lag wie erwartet bei 52,4 Mio. Euro (2012: 65,2 Mio. Euro) und damit leicht über dem Durchschnitt der vergangenen fünf Jahre. Die Abweichung zum Vorjahresergebnis erklärt sich durch Sondereffekte im Jahr 2012. Das Portfolio konnte durch gezielte Vermarktung auch kleinerer Flächen von rund 19 Mio. qm 2010 auf 11 Mio. qm 2013 reduziert werden, darin eingerechnet knapp 175.000 qm im Berichtsjahr hinzu erworbene Grundstücksflächen.

Aber auch ganze Gebäude wurden ergänzend angekauft, so vor knapp vier Monaten das Objekt Mülheimer Straße 66 in Duisburg-Neudorf mit über 5.000 qm Bürofläche in drei Flügeln, dem sechsgeschossigen Hauptgebäude und drei- bzw. viergeschossigen Seitenflügeln entlang der Querstraßen. Das unspektakuläre Bauwerk in der Anmutung des Baujahres 1977 wird innen umgebaut, technisch aufgewertet und energetisch optimiert. Nach Abschluss eines Mietvertrages über rund 3.500 qm Büros plus 250 qm Lager- und Archivfläche und 63 Stellplätzen mit der **Deutschen Bahn AG** ist die Immobilie damit voll vermietet.

Joachim Wieland, CEO von Aurelis sieht besonderes Potenzial bei Unternehmensimmobilien. „Dieses Segment, bestehend aus Lager/Logistik, Produktion, einfachem Gewerbe und Gewerbeparks, hat sich in den vergangenen Jahren dynamisch weiterentwickelt und wird für Investoren immer interessanter.“

Deutsche Bauherrenpreise 2014 – Neubau

Ein Preis und eine Anerkennung für neuen Wohnungsbau gingen an Projekte im Ruhrgebiet.

Seit 1986 werden die Bauherrenpreise vergeben. Seither hat sich viel verändert, nicht aber der Anspruch „Hohe Qualität – tragbare Kosten“. Immer schon wurden deshalb als Orientierungsmarke die Bruttobaukosten je qm erhoben, in jüngerer Zeit auch Primärenergiebedarf, Endenergiebedarf und Transmissionswärmeverlust. Nicht in Zahlen messbar, aber wesentliches Kriterium der Auswahl sind die architektonische und bautechnische Qualität sowie die städtebauliche Einbindung. Für die Auszeichnungen, die von der „Arbeitsgruppe Kooperation“ vergeben werden, bewarben sich über die Jahre die Eigentümer von 3.715 Wohnungsneubau-

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

Die Aktionäre der **Deutschen Annington Immobilien SE** haben auf der ersten ordentlichen Hauptversammlung die für das Geschäftsjahr 2013 vorgeschlagene Dividende in Höhe von 70 Cent pro Aktie bestätigt. Laut Stimmrechtsmitteilung ist die Abu Dhabi Investment Authority neu mit 13,4% an der DAIG beteiligt, bedingt durch Umschichtung der bisherigen Anteile des **Terra Firma Deutsche Annington Fund**, an dem der Staatsfonds bisher indirekt beteiligt war. Der Streubesitz an der DAIG werde dadurch auf etwa 90% steigen. Dies wiederum macht die Aufnahme der Immobilienaktie in den M-Dax im September möglich.

Modulorbeat, ein Netzwerk aus Architekten, Urbanisten und Designern haben im Rahmen des Recherche-Labors Borderlands auf einer Fabrikbrache eine Ein-Personen-Sauna aus dunklen Betonfertigteilen gebaut, die eigentlich



für den Schachtbau bestimmt sind. Standort, Material und Form lassen sich

als Referenz an die Bergbauindustrie vergangener Tage lesen. In dem 7,5 m hohen Turm stehen Tauchbecken, Saunazelle und Ruheraum übereinander.

ten. Davon wurden 280 mit Preisen ausgezeichnet. Der Arbeitsgruppe gehören der Gesamtverband der Wohnungs- und Immobilienunternehmen **GDW**, der Bund Deutscher Architekten **BDA** und der Deutsche Städtetag **DST** an.

Alternierend mit dem Preis für Modernisierungen im Bestand ergibt sich der zweijährige Turnus für Neubauten, weshalb die meisten jetzt prämierten Objekte bereits 2012 fertig gestellt wurden und z.T. in Fachkreise und in den Regionen bereits gut bekannt sind. Dies gilt auch für



die 31 Mietwohnungen, die die Duisburger Architekten **Druschke und Grosser** für die **Wohnungsgenossenschaft Duisburg-Hamborn eG** entwarfen. Sie arrondieren in zwei über Eck gestellten Gebäuderiegeln den Platz vor der katholischen Kirche St. Joseph, die mit ihrem himmelstürmenden Parboldach Baujahr 1966-68 zu den sogenannten Sprungschanzenkirchen“ gehört. Den Entwurf lieferten damals **Robert Kramreiter** aus Wien mit **Otto Rauh** aus

Düsseldorf. Zwischen den beiden Neubaublöcken besteht ein Durchgang mit Zugang von der ruhigen Bleekstraße aus. So entstand ein geschützter Hof seitab der viel befahrenen B 8 in Richtung Wesel und auf Hörweite von der A 42. Hohe Freiraumqualität mit Mietergärten und Dachterrassen steigern die Wohnqualität, 23,4 kWh/qm/a Primärenergiebedarf charakterisieren den Niedrigenergiestandard bei Bruttobaukosten von 1.850 Euro/qm und einer Gesamtinvestition von 4,9 Mio. Euro.

Mit einer besonderen Anerkennung würdigte die Jury das Wohnareal „Pier 78“ der städtischen Essener Wohnungsgesellschaft **Allbau AG** im Universitätsviertel. Die 77 Wohnungen mit insgesamt 7.500 qm Wohnfläche waren im vorigen Jahr eines der ersten Projekte, die in

der „grünen mitte essen“ fertig gestellt wurden. Der U-förmige Riegel mit zwei eingestellten Solitären, entworfen von **Koschany + Zimmer Architekten**, Essen, öffnet sich nach Süden zu der zentralen Wasserachse des Quartiers, in die das Regenwasser von den extensiv begrünten Dächern abgeleitet wird. KfW 70-Standard und Bruttobaukosten je qm von 2.076 Euro, aber auch der zentrale Standort



werden hervorgehoben. In die „engere Wahl“ kam ein zweites Projekt der Allbau, ein Mehrfamilienhaus an der Altenessener Straße nach Entwurf von **Tor5 Architekten** aus Bochum. Während das Universitätsviertel eher ein gehobenes Preisniveau aufweist, engagiert sich die Allbau hier in Altenessen explizit für den preiswerten Wohnungsbau mit deutlicher Aufwertung eines bisher eher problematischen Quartiers.

Unter den übrigen Preisträgerobjekten, darunter ebenfalls aus NRW eine Wohnanlage in Lemgo und die Ergänzung eines Bestandsquartiers in Köln-Buchheim, fällt als besonders bemerkenswert die „Experimentelle Wohnanlage für Studierende“ in Wuppertal auf. Das stark abschüssige Gelände an der Straße Im Ostersiepen nutzend, sind drei Gebäudeblöcke ver-



Castrop-Rauxel

Sanierung und Ausbau des von Orkan Kyrill beschädigten Berufskollegs sind abgeschlossen, Investitionsvolumen 13,7 Mio. Euro. 25% Energieeinsparung, ein in NRW einzigartiges offenes Lernraumkonzept und ein modernes Sicherheitskonzept sind die Ergebnisse der Projektplanung durch **Drees & Sommer**. Die Übergabe fand zeit- und kostengerecht statt.

Dortmund

Im Stadtteil Westerfilde wählten bei der Kommunalwahl am 25. Mai 13,5% im Wahllokal 39104, einer städtischen Kita, rechtsextrem bei einer Wahlbeteiligung von nur 25,3%. Der Stadtteil mit 21,4% Arbeitslosigkeit ist einer der Problemstadtteile, viele der Geschosswohnungen (ehem. **Dogewo**) sind in schlechtem Zustand. Auch **VIVAWEST** und **DAIG** haben hier Bestände.

Düsseldorf

DEVELOPMENT PARTNER AG hat im MedienHafen eine weitere Etage mit knapp 700 qm in dem Bürogebäude DOCK angemietet und bezogen. Für seinen Firmensitz hatte der Projektentwickler 2002 das Gebäude nach den Plänen des niederländischen Architekten **Jo Coenen** errichten lassen und ist dort seit 2006 ansässig.

setzt zu einander in den Hang gruppiert, wobei das unterste als Ein- und Übergangsbauwerk mit Aufzug fungiert, von dem aus auch die Etagen in den zwei übrigen Gebäuden erreicht werden. Daraus ergibt sich ein vielfältig vernetztes Freigelände, das die Wohnanlage mit immerhin 42 Einheiten sowohl durchlässig – darüber am Hang steht ein weiteres Studentenwohnheim – als auch barrierefrei macht. Vorausschauend auf die ungewisse Zahl von Studierenden in künftigen Jahrzehnten sind darüber hinaus die Etagen so konzipiert, dass die Studentenapartments zu 1-3-Zimmer-Wohnungen umgruppiert werden können. Sogar die Fassadenelemente, komplett in Holz gefertigt und in unterschiedlich grüne Paneele geteilt, sind so variabel, dass andere Fensterteilungen möglich sind. Dieser mehrdimensionale Lösungsansatz des **Hochschul-Sozialwerks Wuppertal AÖR** mit **Contor Müller Schlüter Architekten**, Wuppertal, und **FSWLA Landschaftsarchitekten**, Düsseldorf, erschien der Jury als besonders „nachhaltig“. Mit nur 1.572 Euro/qm Bruttobaukosten war das Projekt bei 6,66 Mio. Euro Gesamtinvestition zudem eines der preiswertesten.

Ein weiteres Projekt der „engeren Wahl“ im Ruhrgebiet ist das Mehrfamilienhaus mit Kita und Seniorentreff an der Kuithanstraße in Dortmund, Bauherr der **Spar- und Bauverein eG Dortmund**, Planer **Gerhardt Ebrecht**, ebenfalls Dortmund. Das Auswahlkriterium der „Sozialen Brauchbarkeit“, das hier besonders ausgeprägt ist, zusammen mit den „tragbaren Kosten“ eliminiert von vornherein die aktuellen Neubauprojekte, die auf das Luxussegment zielen. Insofern überwiegen bei den Bewerbern Wohnungsgenossenschaften und städtische Baugesellschaften, es gab aber auch einige private Bauherren und Bauherrengemeinschaften. Sie alle zu mehr Achtsamkeit für Qualität trotz tragbarer Kosten zu sensibilisieren, war und ist die Zielrichtung der Auszeichnung. Sie ist nicht mit Geldpreisen ausgestattet, sondern nur mit Urkunde und Plakette, die an dem Gebäude angebracht werden kann.

PwC wagt den Blick in die Zukunft der Immobilienbranche

Die Studie „Real Estate 2020“ fußt auf aktuellen Daten und fasst die wesentlichen Trends zusammen.

Angenommen, im März 2020, in sechs Jahren also, fände in Singapur ein Weltforum der Immobilienwirtschaft statt. Welche Themen stünden auf der Tagesordnung? Die Parameter sind bekannt, allen voran die wachsende Weltbevölkerung und das steigende Durchschnittsalter in den entwickelten Volkswirtschaften, Wanderungsbewegungen in die Wachstumsregionen und Zuzug in die Städte, der Klimawandel einhergehend mit dem Schrumpfen der Agrarflächen, dem Wettbewerb um Wasser und saubere Luft und last but not least der Wettbewerb um gut ausgebildete Menschen.

PwC macht sechs Vorhersagen, die man so zusammenfassen könnte: Die Branche erwarten hohe Chancen, aber auch hohe Risiken und ihr fällt eine sehr viel größere Verantwortung im globalen Kontext zu als bisher. www.pwc.dom/realestate

1. Verglichen mit 2012 wird das Volumen an Immobilien, in die investiert werden kann, bis 2020 um 55 % wachsen und in der folgenden Dekade im gleichen Maße. Privates Kapital wird zunehmend die Finanzierungslücke schließen, die die Banken nach Basel III hinterlassen.
2. Die schnell wachsenden Städte werden auf Grund der größten Völkerwanderung aller Zeiten mit einer bisher noch nie dagewesenen Bautätigkeit ein breites Spektrum an Risiken, aber auch an Gewinnen aus Investitionen bieten. Städte werden zum Motor vieler Volkswirtschaften. Aber: Die Annahme, erst mal bauen, dann werden die Nutzer schon kommen, wird nicht überall funktionieren, wie hohe Leerstände in einigen chinesischen Neubaustädten belegen. Auch unter den Megacities wird es Verlierer geben. Aus dicht besiedelten, unwirtschaftlichen Regionen werden die Menschen abwandern in ländlichere Gegenden oder Satellitenstädte.



Düsseldorf

In Düsseldorf hat sich die **"Gesellschaft zur Ermittlung von Wohnungsdaten e.V."** gegründet. **Aengevelt, Catella, Corpus Sireo, Deussen Immobilien, DWG Wohnen, JLL, Schnorrenberger Immobilien** und die **Stadtwerk Düsseldorf** sind beteiligt. Ziel sind detailliertere Informationen, als die der offizielle Mietspiegel liefert. JLL-Niederlassungsleiter **Marcel Abel** ist Vorsitzender des Vereins.

Die **Erste Abwicklungsanstalt (EAA)** beginnt den Verkaufsprozess der **Westimmo**, der Bad Bank der früheren **WestLB**. Den Verkaufsprozess begleitet **JP Morgan**. Das Immobilienkreditportfolio der Westimmo hatte sich Ende 2013 laut Geschäftsbericht auf rd. 7 Mrd. Euro belaufen, die Jahresbilanz schloss mit einem Gewinn von über 50 Mio. Euro.

PDI Property Development Investor hat den Bauvorbescheid für ein Hotel in der City erhalten. Das Unternehmen plant, das im vergangenen Jahr erworbene Bürohaus Immermannstraße 23/Ecke Oststraße in ein Vier-Sterne-Hotel mit 9.400 BGF bzw. 177 Zimmern umzuwandeln. Das Investitionsvolumen beläuft sich auf 35 Mio. Euro. Als Betreiber steht die **Lindner-Gruppe** fest; sie hat bereits einen 20-Jahres-Pachtvertrag mit PDI unterzeichnet. Im EG ist Einzelhandel oder Gastronomie vorgesehen.

- Technologische Innovation und Nachhaltigkeit werden die wichtigsten Bewertungskriterien für Immobilien. Alle Gebäude werden Zertifikate brauchen und Neubauten werden „nachhaltig“ im weitesten Sinne sein müssen, indem sie ihren Nutzern ein angenehmes Lebensumfeld bieten. Mangelnder technologischer Standard wird bestimmte Arten von Immobilien obsolet werden lassen. Erfolgreiche Städte werden die Menschen anziehen, weshalb die Räume effizienter genutzt werden müssen, kleinere Wohnungen, höhere Dichte, aber umweltfreundlich angelegt mit Fußgängerbereichen und viel Grün. Neue Bautechniken mit 3D-Verfahren könnten das Bauen beschleunigen, billiger und zugleich umweltfreundlicher machen u.a. mit weniger Abfall. Der Druck, umweltfreundlich zu bauen wird rascher wachsen als es der derzeitige Trend vermuten lässt. Deshalb werden viele Immobilien eine spürbare Abwertung im Sinne eines „brown discount“ erleben.
- Die Zusammenarbeit mit Regierungen und Verwaltungen wird an Bedeutung gewinnen, um unwirtschaftliche Investitionen zu vermeiden. In vielen wachsenden Volkswirtschaften werden die Regierungen die Führungsrolle übernehmen bei Stadtentwicklung und Infrastruktur. Andererseits werden Behörden sich von reinen Funktionsträgern zu echten Partnern wandeln. Entwicklungsländer haben jetzt die jüngste Bevölkerung, werden aber auch am schnellsten altern und haben weniger Zeit, sich auf Veränderungen einzustellen. Neue Öko-Städte werden entstehen und bestehende entsprechend umfassend umgewandelt werden wie derzeit bereits Tokio oder Malmö. Smart Cities gehört die Zukunft.
- Der Wettbewerb um die besten Immobilien wird sich verschärfen auch durch neuen Reichtum in den aufstrebenden Volkswirtschaften. Alternative Investments gewinnen an Bedeutung, sei es mit höheren Risiken behaftet, sei es in Nischen wie Landwirtschaft, Gesundheitswirtschaft, Seniorenimmobilien u.a. Reichtum wandert zunehmend nach Süden und Osten ab. Neue Finanzierungsinstrumente auch mit kürzeren Laufzeiten werden benötigt, um Risiken leichter abzufedern, gepaart mit längerfristigen Investitionshorizonten.
- Bestehende Risiken werden zunehmen und neue hinzukommen, allen voran Risiken durch den Klimawandel, durch verändertes Verhalten von Menschen und durch politische Entscheidungen. Ohne lokal verankertes Know How werden selbst größte Immobilienunternehmen am Markt scheitern. Fähigkeiten der Mitarbeiter wie diplomati-

Figure 1: Global institutional-grade RE

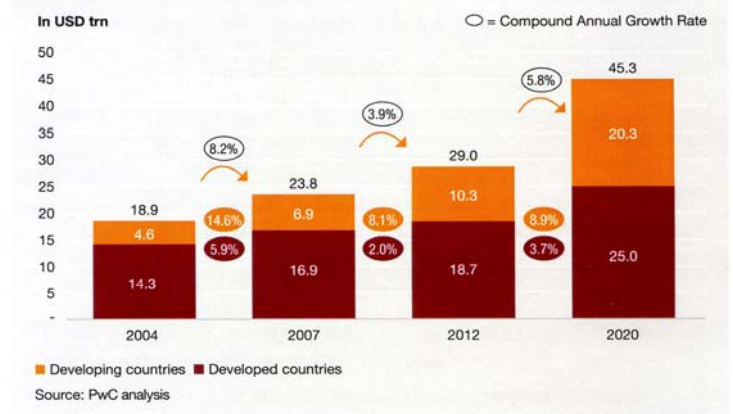
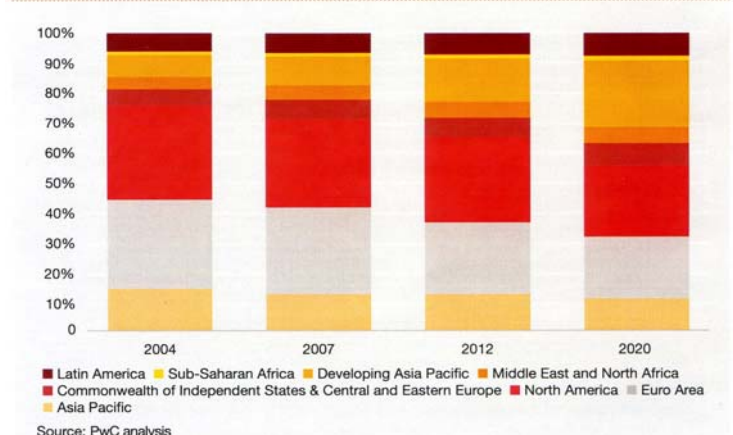


Figure 2: Relative size of institutional-grade RE per region





Düsseldorf

LEG Immobilien hat im 1. Quartal die Mieterlöse um 5,7% auf 94,3 Mio. Euro erhöht. Auf vergleichbarer Fläche stiegen die Quadratmeter-Mieten um 2,9%. Die Vermietungsquote liegt jetzt bei 96,9%. Das operative Ergebnis FFO (ohne Verkäufe) legte um 21,3% auf 41,0 Mio. Euro zu, was auch daran lag, dass die Instandhaltungsaufwendungen mit 8,3 Mio. Euro deutlich geringer ausfielen als im 1. Quartal 2013 (12,2 Mio. Euro). Ein kleineres Portfolio mit 300 Einheiten wurde erworben.

Auf einem rd. 8.630 qm großen Grundstück zwischen Ulmenstraße und Johannstraße entwickeln **Die developer** das Büroprojekt "Clara und Robert" mit rd. 16.500 qm Fläche in zwei siebengeschossigen Gebäuden, Investitionsvolumen rd. 65 Mio. Euro, zum großen Teil finanziert von der **HSH Nordbank**. Das kleinere Gebäude ist an die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft **Warth & Klein Grant Thornton** vermietet.

Duisburg

Accor wird ein Portfolio mit 86 Hotels für ca. 722 Mio. Euro erwerben. Es umfasst 67 Hotels in Deutschland und 19 in den Niederlanden und wurde bereits seit 2007 von Accor betrieben unter den Marken ibis, ibis budget, Mercure und Novotel. Verkäufer sind die **Fonds Moor Park Fund I und II** der **Moor Park Capital Partners**. Davon betroffen sind zahlreiche Häuser auch im Ruhrgebiet.

sches Geschick, soziale und kulturelle Kompetenz für mehr Kundenzufriedenheit, Servicequalität und innovatives Denken werden ebenso wichtig wie herkömmliche Kenntnisse.

*Schade nur, dass der Frankfurter „Tower 185“, den PwC dort als Standort gewählt hat, so gar nichts von solchen Zukunftsqualitäten spüren lässt, weder städtebaulich, noch ästhetisch-architektonisch oder gebäudetechnisch. In technischer Hinsicht mag der Level des **Commerzbankturms** von **Norman Foster** aus dem Jahr 1997 (Wettbewerb 1991!) aktualisiert worden sein, aber von einer „neuen Generation des Hochhauses“, wie der Slogan für das Bauwerk verspricht, ist wenig zu sehen, noch nicht einmal integrierte Gärten wie bei Foster gibt es. Prononciert zukunftsfähige Konzepte, wie sie mit dem **emporis-Hochhauspreis 2014** ausgezeichnet wurden, sehen anders aus. Nach 2020 könnte der Tower ein Kandidat für den o.g. **brown discount** werden.*

Architektur zum Anfassen

Im vergangenen Jahr wollten sich rund 40.000 Architekturfans die Gelegenheit nicht entgehen lassen, um aktuelle Architektur hautnah vor Ort zu erleben, sich erklären zu lassen und zu diskutieren, vom Einfamilienhaus bis zur Hauptverwaltung.

Der 19. „Tag der Architektur“ findet in diesem Jahr bundesweit und so auch in NRW an dem Wochenende 28. - 29. Juni statt. Dann sind 418 Bauwerke aller Art, Quartiere, Gärten und Parks in 166 Städten und Gemeinden Nordrhein-Westfalens für Besucher geöffnet, Auftraggeber und Planer sind vor Ort und stehen für Erläuterungen und Fragen zur Verfügung. Fotos und Informationen, Lagepläne und Uhrzeiten von besonderen Führungen liefert die **Architektenkammer NW** im auf ihrer Datenbank unter www.aknw.de. Die einmalige Möglichkeit für Architekturfreunde und (potenzielle) Bauherren, sich einen breiten Überblick über aktuelle Architektur und das Planungsgeschehen zu verschaffen hat diese von der Bundesarchitektenkammer initiierte Aktion zu einer festen Größe im Kulturkalender werden lassen.

In NRW können am „Tag der Architektur“ alle Architektinnen und Architekten, Innenarchitekten, Landschaftsarchitekten und Stadtplaner teilnehmen und „ihre“ Bauwerke, die in den vergangenen fünf Jahren in NRW realisiert wurden, anmelden; für Objekte der Landschaftsarchitektur und Stadtplanung gilt eine Frist von acht Jahren. Das heißt, anders als in anderen Bundesländern verzichtet die Kammer hier darauf, unter den Bewerbungen eine Auswahl nach bestimmten Qualitätskriterien zu treffen. Ob die Bauwerke überzeugen - bautechnisch, energetisch, ästhetisch, funktional - das müssen die Besucher also schon selbst entscheiden. Wohl in Unkenntnis dieses Verfahrens vermeldet die **d.i.i. Deutsche Invest Immobilien GmbH**, die sich nach eigener Aussage dem Aufbau und Management von deutschen Wohnimmobilien-Portfolios für institutionelle und private Investoren widmet, dass drei ihrer Wohnanlagen in Essen, Solingen und Bonn für den Tag der Architektur „nominiert“ worden seien. Damit wähle die Bundesarchitektenkammer bereits zum zweiten Mal in Folge Immobilien der d.i.i. für ihre Veranstaltung aus. In Bonn und Solingen wurden bestehende Wohnzeilen saniert, in Essen Bedingrade wurden nach Entwurf von **Thomas und Christa Spuhler** „Penthousewohnungen im Grünen“ auf ehemalige, sanierte und um Balkone ergänzte Krupp-Werkwohnungen aufgesetzt.

Zu den weiteren 14 Objekten im Essener Stadtgebiet zählen u.a. die umgebaute Kammgarnspinnerei in Kettwig (**Ahlbrecht Baukunst**, Essen), das Logistikzentrum für klinische Pharmazie der Dom-Apotheke (**Connect Architekten GmbH** Essen) und die zum Lukas-K-Haus umgebaute Lukas-Kirche, in der nach Einziehen von Zwischendecken eine Kita, Praxisräume und Wohnungen untergebracht sind (**Heinrich Böll**, Essen). Die farbigen Glasfenster blieben im Treppenhaus erhalten.



Duisburg

Die **HAMBORNER REIT AG** hat in Aachen ein künftiges Behördenzentrum gekauft. Das im Bau befindliche Gebäude mit rund 10.000 qm Mietfläche ist Teil einer Quartiersentwicklung nahe der Aachener Innenstadt. Hauptmieter mit langfristigem Mietvertrag ist eine Einrichtung der öffentlichen Hand. Der Kaufpreis liegt bei rund 27 Mio. Euro, die Bruttoanfangsrendite wird mit 6,33%. Der Besitzübergang ist für Anfang 2015 geplant. **JLL** hat die Transaktion beratend begleitet.

Am Innenhafen ist mit dem Ausbau des letzten noch fehlenden Teilstücks des Promenadenrundweges im Bereich des Landesarchivs begonnen worden. Dieser Lückenschluss ist für die Duisburger Innenstadt von hoher städtebaulicher Bedeutung. Auch der Haupteingang zum Landesarchiv NRW befindet sich an der Promenade. Das Auftragsvolumen für die vom Land NRW geförderte Maßnahme beträgt etwa 650.000 Euro.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 1182 -Ruhort- „Zentrum“ wird versucht, dem verstärkten Druck zur Ansiedlung von Vergnügungstätten und Erotikgeschäften stadtverträglich zu begegnen und den zentralen Nahversorgungsbereich in einem von hoher Baudenkmal-dichte geprägten Stadtteil zu sichern. Vom 25. Juni bis zum 25. Juli 2014 liegt Planentwurf aus.

Dank der verstärkten Bautätigkeit zur Einrichtung von Kindertagesstätten in jüngster Zeit könnte man eine ganze Studientour über den Bautypus unternehmen oder nur Arztpraxen besichtigen ohne krank zu sein. Interessierte könnten sich aber auch die neue Feuer- und Rettungswache in Hattingen ansehen, die in einem individuell angepassten PPP-Verfahren entstanden ist (vgl. DIB Ruhr Nr. 39) oder in Bochum den kernsanierten Komplex der Ingenieurwissenschaften der Ruhruniversität,



Lukas-K-Haus; Quelle: AKNW

der Anlass gab zu einer näheren Erörterung im DIB Ruhr Nr. 60, welche Flächen wann in die Marktstatistik aufzunehmen sind. In Gelsenkirchen öffnet das Hans-Sachs-Haus (vgl. DIB Ruhr Nr. 54) seine – auch sonst nicht geschlossenen – Pforten und in Duisburg ist endlich auch das Landesarchiv am Innenhafen fertig und zugänglich (vgl. DIB Ruhr Nr. 40). In Dortmund am Phoenix-See sind die Büro- und Wohn-Objekte „RIVA 21“ (**Schamp und Schmalöer**, Dortmund) und „S.E.A.House“ (**Planungsgruppe Drahtler**, Dortmund) in der jetzt modischen Rasterbauweise zu besichtigen. Ambitionierter als Bauaufgabe der Um- und Ausbau des Bunkers in Bochum-Griesenbruch (**Stark Architekten**, Bochum) unter dem Projektnamen „Zentralmassiv“. In dessen 1.200 qm Fläche ist das **SAE Institute** for Creative Media Education eingezogen, darüber entstanden vier Wohnungen in drei neuen Vollgeschossen.

Sehr disparat zeigt sich das Spektrum an Privathäusern, von opulenter Raumverschwendung bis zum gestalterisch eher fragwürdigen Passivhaus – auch Pelletheizung und Solarthermie werden diesem Haus keinen bleibenden Wert verschaffen können. Vorbildlich dagegen, wenn man dem Fassadenbild glauben darf, gelang die unscheinbare Sanierung eines Gründerzeithauses in Dortmund (**Evelin Montero**, Dortmund): Sogar die früher mal „sanierten“ Kunststoffenster mussten Holzfenstern in der richtigen Teilung weichen.

Sparkassenakademie NRW sucht neuen Standort zwischen Münster und Düsseldorf

*Das offene Ausschreibungsverfahren wurde gestartet, betreut durch **PFEIFFER · ELLER-MANN · PRECKEL Architekten** und **CUBION Immobilien**.*

Wie verlautet sucht die **Sparkassenakademie Nordrhein-Westfalen** im Rahmen einer Zusammenlegung ihrer bisherigen Standorte in Münster und Düsseldorf einen neuen, zentralen Standort in Nordrhein-Westfalen, der spätestens im Laufe des Jahres 2017 bezogen werden soll. Die Angebote werden noch bis zum 1. August 2014 entgegengenommen, im Herbst soll dann über den neuen Standort entschieden werden. Gesucht wird ein Studienzentrum mit ca. 7.000 qm Nettogrundfläche, das den pro Jahr erwarteten 43.000 Tagesbesuchern Lern- und Begegnungsmöglichkeiten nach modernsten Standards bietet. Neben einem bedarfsgerechten Neubau werden auch passende Bestandsimmobilien geprüft. Auch die Entscheidung über eine langfristige Anmietung oder den Ankauf eines schlüsselfertigen Gebäudes oder eines Grundstücks durch die Akademie ist noch offen. Für alle Varianten ist eine Machbarkeitsstudie erforderlich.

Näheres bei: CUBION Immobilien AG, Ansprechpartner: Stefan Orts

e-mail: ausschreibung@cubion.de



Der Bericht der VIVAWEST für das Jahr 2013 fällt positiver aus als erwartet

Seit der Zusammenführung der Wohnungsbestände von Evonik Immobilien und THS unter der gemeinsamen Dachmarke **VIVAWEST 2012** ist der neue Konzern zusammengewachsen.

VIVAWEST bewirtschaftet rund 122.000 Wohnungen in 76 Kommunen für 300.000 Mieter an Rhein und Ruhr zwischen Leverkusen und Münster, Aachen und Hamm. Damit ist die **VIVAWEST Wohnen** die größte privatwirtschaftliche Wohnungsgesellschaft in NRW (zum Vergleich: Bestand der **DAIG** bundesweit 174.000 Einheiten, **Gagfah** 144.000 Mietwohnungen im Eigentum und weitere 35.000 für Dritte, **LEG** 95.000 WE). Der Bericht für 2013 ist noch geprägt durch den schrittweisen Übergang der Einzelgesellschaften sowie der Tochterunternehmen der THS aus dem Bereich der Gebäudedienstleistungen. Daneben wirkte sich in der Bilanz die Sonderausschüttung an die frühere Alleingesellschafterin **Evonik industries** über 650 Mio. Euro im Mai 2013 aus, die vollständig durch die **LBBW** finanziert wurden.

Die Kennzahlen für den Zeitraum im Überblick: Bei einem Umsatz von 808 Mio. Euro (2012 780 Mio.) betrug das bereinigte EBITDA 328 Mio. und das Ergebnis nach Steuern 91 Mio. Der FFO wird mit 205 Mio. (2012 213 Mio.) angegeben, hier wirkte sich die o.g. Sonderausschüttung aus. Andererseits konnten trotz leicht rückläufigem Immobilienbestand, bedingt durch Abverkäufe und Umbau im Zuge von Quartiersentwicklungen, die Mieterlöse um 6 Mio. auf 466 Mio. Euro gesteigert werden. Die Eigenkapitalquote wird mit 50% angegeben, wobei für die neu bewerteten Vermögenswerte das 12,3-Fache als Richtwert angenommen wurde. Seit 2011 sei der Gross Asset Value (GAV) von 5.958 auf 6.153 im Jahr 2013 gestiegen. Die Fremdkapitalkosten betragen 2,8% p.a. In den Erlösen des Bestandsmanagements seien Zins-subsidien der Förderdarlehen als Zuwendungen der öffentlichen Hand, denen Mietpreisbindungen gegenüberstehen, mit 10 Mio. Euro enthalten. Des Weiteren bestünden 43 Mio. Euro Rückstellungen für Verpflichtungen aus Bergbaufolgelasten und 356 Mio. Euro aus Pensionsverpflichtungen. Für Investitionen wurden 2013 201 Mio. Euro aufgewendet, davon 54,4 Mio. für energetischen und barrierearmen Umbau und 95,2 Mio. für laufende Instandhaltung. Das entspricht durchschnittlich 18 Euro/qm Wohnfläche. Dazu kamen 18,4 Mio. Euro für Zukäufe u.a. in Köln, Leverkusen, Bochum und Duisburg, und 33 Mio. Euro für Neubauten. Veräußert wurden 1.066 Einheiten vor allem im Zuge von Privatisierungen an die Mieter von Ein- und Zweifamilienhäusern. Der Erlös von 58 Mio. Euro hieraus lag auf Vorjahresniveau. Die Leerstandsquote einschließlich Übergangszeiten beträgt gleichbleibend 4,4%, der nachfragebedingte Leerstand lediglich 2,2%.

Leitlinie sei, so führte der Geschäftsführer **Robert Schmidt** anlässlich der ersten Jahrespresskonferenz des Unternehmens aus, eine Balance zu finden zwischen Finanzkapital – als das der Immobilienbestand gehalten werde - und Vertrauenskapital gegenüber den Mietern. Kundenbindung sei insofern Kernaufgabe in dem Bewusstsein, dass es sich bei Wohnungen um „abnutzbare Wirtschaftsgüter“ handele, die kontinuierliche Aufwendungen erforderten. Die Basis des Unternehmens stellen die früheren Werkwohnungsbestände dar, die zum überwiegenden Teil aus der Nachkriegszeit der 1950er bis 1970er Jahre stammen und entsprechenden Erneuerungsbedarf aufweisen. So auch die Siedlung Breukesbach in Recklinghausen, die sich nach umfangreichen Umbauarbeiten und Investitionen in das Wohnumfeld vom Problemquartier zum gesuchten und voll vermieteten Quartier „Neue Stadtgärten“ mauserte. Neben den baulichen Maßnahmen stellt VIVAWEST über ihre Stiftung zudem pro Jahr 1 Mio. Euro für Nachbarschaftsförderung in den Quartieren bereit mit Aktionen, Sozialbetreuung und Anreizen für ehrenamtliches Engagement.

Die Neubautätigkeit – wie z.B. an der ehemaligen Galopprennbahn in Gelsenkirchen – müsse zunehmend in Frage gestellt werden. So treibe die EnEV zumal in ihrer jüngsten Fassung von 2014 die Baukosten kontinuierlich in die Höhe und mache frei finanzierte Wohnungen unbezahlbar für kleine und mittlere Einkommen. Auch bei Modernisierungen negiere die ge-

Duisburg

JLL ermittelte für das Ruhrgebiet im 1. Quartal 2014 einen Lager- und Logistikflächenumsatz für Flächen ab 5.000 qm von 88.000 qm, +17% ggü. dem Vorjahreszeitraum. Einige Abschlüsse seien von 2013 nach 2014 verschoben worden. Rund 57% der Umsatzen entfielen wie im Bundestrend auf Eigennutzer. Der größte Einzelabschluss betraf rund 12.000 qm für **DHL** in Duisburg. Erwartet wird für das Jahr 2014 ein Umsatz von rund 300.000 qm. Die Spitzenmiete wurde ebenfalls in Duisburg mit 4,65 Euro/qm/ Monat erzielt. Die Spitzenrendite liege aktuell bei 6,65%.

Essen

Die Metropole Ruhr verzeichnet nach Angaben der **Ruhrtourismus GmbH** im 1. Quartal 2014 mit 827.055 Gästen (+7,3%), die 1.630.082 Übernachtungen (+6,2%) tätigten, einen deutlichen Anstieg in der Beherbergungsstatistik sogar über dem Landesdurchschnitt. Die Zahl der Gästekünfte aus dem Ausland stieg um 13,2%, hier besonders aus den Niederlanden. Industriekultur und Tagungen sind die Haupttreiber.

Ende 2014 wird **GFKL Financial Services AG** vom Standort Limbecker Platz in das EURO-PA-CENTER Friedrichstraße umziehen. 6.000 qm der Gesamtfläche von 14.500 qm werden hierfür individuell ausgebaut. Innerhalb des Centers zieht das schwedische Unternehmen **LKAB Minerals** ebenfalls in den Neubau um. Damit seien zwei Drittel der spekulativ gebauten Immobilie vermietet.



Essen

Motel One hat im 1. Quartal seinen Umsatz um 19,9% auf 50,5 Mio. Euro gesteigert. U. a. wegen höherer Mietbelastungen erhöhte sich das operative Ergebnis (Ebitda) nur um 13% auf 14,2 Mio. Euro. Der Nettogewinn verbesserte sich um 16,6% auf 5,0 Mio. Euro. Insgesamt betreibt die Kette nun 48 Hotels, wovon sie 20 selbst besitzt, darunter das Motel One in Essen. Geplant oder im Bau sind 26 weitere Häuser, davon acht als Eigentum.

Langenfeld

ASI high pressure forming, ein Betrieb für Metallverarbeitung, hat die Gewerbeflächenstraße 69-73 erworben. Das Objekt stammt aus einer Bankenverwertung. Der Käufer nutzt rd. 1.500 qm von gesamt 2.800 qm der Gewerbeflächen selbst; die restlichen Flächen sind vermietet. **Aengevelt** war vermittelnd tätig.

Mülheim a.d. Ruhr

Die **Gagfah** plant eine fünfjährige Wandelanleihe im Volumen von 325 Mio. Euro. Bei Bedarf soll diese um 50 Mio. Euro aufgestockt werden. Die vorrangigen, unbesicherten Schuldverschreibungen sollen mit einem Kupon von 0,75 bis 1,5% ausgestattet sein; die Wandlungsprämie wird zwischen 30 und 35% liegen. Mit den Erlösen will der Wohnungskonzern hauptsächlich alte Kredite ablösen.

plante Begrenzung der Abschreibungsmöglichkeit die Wertsteigerung der Wohnungen und mache eine Rentabilität von Modernisierungen zunichte. Schmidt, der in leitender Funktion in Verbänden der Wohnungswirtschaft aktiv ist, begrüßt die Initiative des „Bündnis für Wohnen“, das in NRW vor einem Jahr die Arbeit

Standorte (TOP 20)	Anzahl WE	Standorte (TOP 20)	Anzahl WE
Duisburg	10.892	Hamm	3.568
Essen	9.267	Oberhausen	3.562
Dortmund	8.388	Kamp-Lintfort	3.203
Lünen	7.981	Köln	3.138
Moers	7.070	Düsseldorf	3.016
Gelsenkirchen	6.435	Bochum	2.752
Bottrop	5.630	Dinslaken	2.634
Marl	4.759	Herne	2.481
Leverkusen	4.440	Ahlen	2.455
Recklinghausen	3.745	Alsdorf	2.128

aufgenommen habe und bereits Früchte trage, weil man detailliert einzelne Quartiere in den Blick nehme. Was hier an der Basis versäumt werde, falle irgendwann als Kostenfaktor auf die Kommunen zurück. Deshalb plädiert er dringend für ein ähnliches Bündnis auf Bundesebene. Dagegen operiere die Mietpreisbremse allenfalls an den Symptomen und nicht an den Ursachen punktuell überhöhter Mietpreise, zumal dann, wenn wie geschehen Kamp-Lintfort und Bottrop unter die neue Richtlinie fallen, beides Städte, in denen eher strukturelle Leerstände bestünden. Das Engagement der VIVAWEST für die Maßnahmen im Rahmen von Innovation-City in Bottrop – dort ist das Pilotprojekt der Umwandlung eines Bestandsobjektes zum Plusenergie-Hauses der VIVAWEST fertig gestellt – wurde jedoch nicht in Frage gestellt.

Noch offene Fragen ergeben sich auch auf dem Sektor der Energieversorgung entsprechend der aktuellen und im Sinne der Energiewende auch sinnvollen Tendenz zur quartiersnahen Vernetzung von Energieerzeugern und –abnehmern mit Smart Grid u. ä. Konzepten. Auch VIVAWEST verfolge ein Pilotprojekt für Energienetzwerke unter Ausnutzung von Tiefenwärme aus dem Bergbau. Aber hier gelte es hohe Hürden zu überwinden, juristisch und steuerlich, denn als „Energieförderer“ verliere das Wohnungsunternehmen die Vorteile bei der Umsatzsteuer. Dieser Preis wäre zu hoch für Maßnahmen, die nicht ein zusätzliches Geschäftsfeld eröffnen, sondern nur den Mietern zugute kämen.

Ein Neubauprojekt außerhalb des normalen Geschäftsbetriebes betrifft die Erweiterung der Raumkapazitäten am Firmensitz auf der ehemaligen Zeche Nordstern in Gelsenkirchen. Hier wird derzeit das Relikt einer Hallenwand in Ziegelfachwerk abgerissen, um Platz für das neue Bürohaus zu schaffen. Hintergrund ist die geplante Zusammenführung aller zentralen Funktionen auf dem Campus Nordstern.

Weitere Nachrichten

Oberhausen: **GRR Real Estate Management** (GRR REM) hat für seinen Spezialfonds **GRR Retail Fund No. 1** einen Lebensmittelmarkt in der Dorstener Straße erworben. Der Kaufpreis betrug 4 Mio. Euro für rd. 2.500 qm Fläche und 100 Pkw-Stellplätze. Der Mietvertrag mit **Edeka** besteht bis 2029. Die **NIPM GmbH - Naumann Immobilien & Projektmanagement** war bei der Transaktion vermittelnd tätig.

Oberhausen: Die europäische Kontrollkommission hat den Erwerb von Anteilen am CentrO durch **Unibail-Rodamco** genehmigt. Verkäufer ist die **Stadium Group**, ursprünglich Entwickler des Shopping Centers. Unibail-Rodamco wird eine Partnerschaft mit dem weiteren



Neuss

Die von **Captiva Capital Management** verwaltete Projektgesellschaft **Axiom Asset 1 GmbH & Co.KG** hat AENGEVELT mit der Entwicklung und dem Verkauf eines ca. 5,2 ha großen Industrieareals zu dem Wohnquartier „Barbaraviertel“ beauftragt. In einem Gutachterverfahren setzte sich das Düsseldorfer Planungsbüro **Konrath & Wennemar Architekten** durch. Vorgesehen sind ca. 500 Wohneinheiten, eine Kita und Nahversorger. Ein Hotel und Boardinghouse werden ebenfalls geprüft.

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.*

Anteileigner **CPPIB** eingehen. Das Einzelhandelsportfolio der Gruppe umfasst jetzt 1.5 Mio. qm in 27 Malls, von denen 20 durch **mfi** gemanagt werden.

Recklinghausen: Bereits seit Dezember 2010 unterstützt die **Wirtschaftsförderung Recklinghausen** der Stadt die Bemühungen der Eigentümergemeinschaft sowie der Wirtschaftsvertreter aus Recklinghausen-Süd, für die leer stehende Gewerbeimmobilie Bochumer Straße 11-15, angrenzend zum Gewerbegebiet Mainstraße, eine Nachfolgenutzung zu finden. Ein mit der Vermittlung beauftragtes Maklerbüro aus Hamburg legte Ende 2011 das Mandat nieder wegen unrealistischer Preisvorstellungen der Eigentümergemeinschaft, die sich auch weiter unkooperativ zeige. Trotz bisheriger Misserfolge sind **SWIG**, die Initiative Süd und die Stadt weiter bemüht. Das Objekt wird u.a. auf www.ruhrsite.de angeboten.

Recklinghausen: Im Gewerbegebiet Ortloh entwickelt die städtische Wirtschaftsförderung in Kooperation mit der Kreishandwerkerschaft Recklinghausen für kleinere Unternehmen Flächen und Hallen in einer Größe bis 300 qm. Für das Handwerkerzentrum stehen insgesamt 7.000 qm zur Verfügung.

Firmen, die in der Immobilienbrief Ruhr erwähnt werden: Accor (7), Aengevelt (6,10), Ahlbrecht Baukunst (7), Allbau AG (4), Architektenkammer NW (7), ASI high pressure forming (10), Aurelis Real Estate (2,3), Axiom Asset 1 GmbH & Co.KG (11), Bad Münstereifel Immobilien Management GmbH (1), BDA (4), Captiva Capital Management (11), Catella (6), CBRE (2), Colonia Private Equity GmbH (1), Commerzbank (6), Connect Architekten GmbH (7), Conrator Müller Schlüter Architekten (5), Corpus Sireo (6), CPPIB (11), Cubion (8), d.i.i. Deutsche Invest Immobilien GmbH (7), Deussen Immobilien (6), Deutsche Annington (4,5), Deutsche Bahn AG (3), Deutsche Hypothekenbank (1), Development Partner (5), DHL (9), Die Developer (7), Dogewo (5), Drees & Sommer (5), Druschke & Grosser (4), DST (4), DTNB (1), DWG Wohnen (6), Evonik (9), FSWLA Landschaftsarchitekten (5), Gagfah (9,10), GDW (4), Gesellschaft zur Ermittlung von Wohnungsdaten e.V. (6), GFKL Financial Services AG (9), GfTK (1), Grove International Partners LLP (2), GRR REM (10), Hamborner Reit AG (8), Hertie (3), Hochschul-Sozialwerks Wuppertal AöR (5), HSH Nordbank (7), ING Real Estate (2), JLL (2,6,8,9), JP Morgan (6), Konrath & Wennemar Architekten (11), Koschany + Zimmer Architekten (4), LBBW (9), LEG (9), LEG Immobilien (7), Lindner-Gruppe (6), LKAB Minerals (9), mfi (11), Modulorbeat (4), Motel One (10), NIPM GmbH - Naumann Immobilien & Projektmanagement (10), Patrizia Immobilien (2), PDI (6), PFEIFFER · ELLERMANN · PRECKEL Architekten (8), Planungsgruppe Drahtler (7), PwC (5,6), Rewe (3), RGM Holding GmbH (2), Robert Ley Damen- und Herrenmoden GmbH & Co.KG(1), ROS Retail Outlet Shopping GmbH (1), Ruhr-tourismus GmbH (9), SAE Institute (7), Schamp & Schmalöer (7), Schnorrenberger (6), Spar- und Bauverein eG Dortmund (5), Sparkassenakademie NRW (8), Stadium Group (11), Stark Architekten (7), SWIG (11), Ten Brinke Industriebau (3), Tor5 Architekten (5), Unibail Rodamco (10,11), Vivawest (5,9,10), Warth & Klein Grant Thornton (7), Westimmo (6), WestLB (6), Wohnungsgenossenschaft Duisburg Hamborn (4).

Personen, die in „Der Immobilienbrief Ruhr“ erwähnt werden: Abel, Marcel (6); Böll, Heinrich (7); Brucherseifer, Marc (1); Coenen, Jo (5); Cruse, Georg (1); Düssel, Georg (2); Ebrecht, Gerhardt (5); Foster, Norman (6); Harzheim, Rainer (1); Helfrich, Peter (2); Kramreiter, Robert (4); Lueken, Nils (2); Meintz Dr., Thomas (2); Montero, Evelin (8); Orts, Stefan (8); Rauh, Otto (4); Schmidt, Robert (9,10); Spuhler, Thomas und Christa (7); Warschke, Ingeborg (2); Wieland, Joachim (3).