



# Der IMMOBILIEN *Brief*

## Ruhr

Fakten – Meinungen – Tendenzen

Nr.: 62

27. KW / 04.07.2014

Kostenlos per E-Mail

ISSN 1860-6369

### Inhaltsverzeichnis

Editorial	1
Rettung im zweiten Anlauf?	2
EffizienzCluster LogistikRuhr	3
GLS Bank: 40 Jahre Finanzierung von Zukunftsfeldern	5
Governance und Mobilität	7
FIABCI stellt sich dem Wandel	9
1. „Deutsche Immobilienmesse“	10
Impressum	12

### **Sehr geehrte Damen und Herren!**

Die Stadt Essen verfehlte nach dem überraschenden Einzug ins Finale einer Europameisterschaft der kommunalen Umweltpolitik nur knapp die Nominierung zur „Grünen Hauptstadt Europas“ 2016 – der Titel ging an Ljubljana -, will aber bei der nächsten Nominierung erneut antreten. Dagegen ist Xanten im Kreis Wesel und damit im westlichsten Zipfel des Gebietes des Regionalverbandes Ruhr RVR erster Luftkurort im Regierungsbezirk Düsseldorf und darf ab 1. August Kurtaxe erheben! Wird das Ruhrgebiet jetzt immer grüner? Gleichzeitig fordert **Rasmus C. Beck**, Geschäftsführer der Wirtschaftsförderung Metropole Ruhr wmr, eine ehrliche und ernsthafte Diskussion über die Re-Industrialisierung des Ruhrgebiets. Wie passt das zusammen? Die Neuaufgabe des **Regionalen Flächennutzungsplanes** unter der Regie des RVR öffnet die Chance, die Leitplanken für beides richtig zu legen (vgl. Bericht). Dafür aber müssen alle bereit sein, sich miteinander ins selbe Boot zu setzen oder, wie Beck es diplomatisch ausdrückt, gemeinsame Ziele definieren und die dann auch konsequent verfolgen. Das sei keine Hexerei, andere Regionen hätten das auch geschafft. Ein solches Ziel wäre die Ressourcen-Effizienz, einer der „Leitmärkte“ aus den Wirtschaftsberichten der wmr. Nach Berechnung von **IT.NRW** habe statistisch jeder Einwohner in NRW im Jahr 2011 14,8 t CO2 produziert, 2,6% weniger als im Vorjahr. Entsprechend sei der Verbrauch von Primärenergie, bezogen auf alle Verbräuche in Privathaushalten, öffentlichen Einrichtungen und Unternehmen mit 1,2 Mrd. Megawattstunden um 3,6% gesunken. Das aber reicht noch lange nicht, um die Klimaziele der Landesregierung zu erfüllen. Mit dem „**Regionalen Innovationsnetzwerk – Energieeffizienzregion Ruhr**“ soll ein regionaler Markt für Produkte und Dienstleistungen in diesem Bereich geschaffen werden. Zur Unterstützung wurde das interdisziplinäre FortschrittKolleg „Energieeffizienz im Quartier – clever mbauen.versorgen.aktivieren“ an fünf Hochschulen und Forschungsreinrichtungen der Region etabliert. Das Konsortium hat sich, initiiert durch die wmr, im Wettbewerb des Innovationsministeriums NRW gemeinsam mit fünf weiteren FortschrittKollegs durchsetzen können und wird mit 2,6 Mio. Euro in den nächsten viereinhalb Jahren unterstützt. Die Moderation liegt beim Fachbereich Raumplanung der TU Dortmund. Ein Ziel ist es z.B., Netzwerke mit Unternehmen in den Städten und Quartieren zu knüpfen und zu stärken, etwa der **STEAG** als Fernwärmelieferant oder den Stadtwerken. Parallel werde das Kataster der ressourcen-effizienten Gewerbegebiete ergänzt. Nach 200 Tagen im Amt bei der wmr habe Beck gelernt, dass es viele Kompetenzen in der Region gebe, aber in der Zersplitterung der Kräfte der Elan verloren gehe. Die Stärken der Region wirksam nach außen zu tragen, könne keiner alleine. Deshalb wolle er die wmr stärker als Dienstleister und Impulsgeber fokussieren, z.B. auch das gewerbliche Flächenmanagement aktiver vorantreiben als bisher. Das werde sich auch beim Auftritt der Metropole Ruhr auf der nächsten **Expo Real** zeigen.

Bis dahin werden sich die Marktergebnisse für das laufende Jahr deutlicher abzeichnen als jetzt nach dem abgeschlossenen zweiten Quartal. Die neue Projektion zum **German Property Index** von **bulwiengesa** rechnet zunächst noch mit einem gleichbleibend hohen Total Return für deutsche Immobilienanlagen, sieht aber auf längere Sicht bis 2018 sinkende Preisniveaus in allen Segmenten mit durchschnittlich nur noch 6% Gesamttrendite. Die Risiken für die Stabilität des deutschen Finanzsystems, die sich aus den Nebenwirkungen des Niedrigzinsumfelds und der reichlichen Liquiditätsversorgung durch die großen Notenbanken ergeben könnten, werden also die Ergebnisse relativieren. Martin Steininger, Chefökonom bei **bulwiengesa**: „Mit Blick auf die exzellente Position, die sich Deutschland ökonomisch über die letzten Jahre erarbeitet hat, verhält sich der institutionelle Immobilienmarkt hierzulande eigentlich weitgehend vernünftig.“ Bis es soweit ist, erwartet **Wüest & Partner Deutschland** steigende Investitionen am Gewerbeimmobilienmarkt, Luxuslabels würden die Nachfrage nach Einzelhandelsimmobilien vorantreiben und der wachsende Online-Handel dem Markt für Einzelhandels- und Logistikimmobilien weiteren Schwung verleihen. Nicht nur Verbraucher, auch Unternehmen würden wieder mehr investieren, beflügelt durch das niedrige Zinsniveau. Wieviel davon im Ruhrgebiet ankommt, bleibt das große Fragezeichen, wenn die Nachrichten aus der Region sich im Wesentlichen auf Demonstrationen von rechts in Dortmund, Arbeitslosenzahlen in Duisburg oder die Verschuldung von Oberhausen beschränken. Hier lesen Sie dagegen u.a. von der 1. Deutschen Immobilienmesse auf Zollverein. Aber die wirklich zündende Story für das Revier nach dem „Revier“ von Kohle und Stahl muss erst noch geschrieben werden.

Ihr direkter Weg zu uns!



Dr. Gudrun Escher, Chefredakteurin

*Gudrun Escher*





## Personalien

**Dr. Thomas Beyerle** übernimmt ab 1. Juli 2014 für den **Catella Konzern** in der Funktion als Geschäftsführer die zentrale Verantwortung als Head of Research übernehmen Sein Aufgabenbereich erstreckt sich auf die Konzerngesellschaften Catella AB, Catella Corporate Finance AB, Catella Real Estate AG Kapitalanlagegesellschaft, Catella Property GmbH und er ist Geschäftsführer der CATELLA Property Valuation GmbH Chartered Surveyors. Hauptsitz von Dr. Beyerle ist Frankfurt am Main.

Der Geschäftsführer des **BLB Bau- und Liegenschaftsbetriebs NRW, Rolf Krähler**, werde nach „der Aufarbeitung früherer Fehlstrukturen und Fehlentscheidungen“ zum 1. Juli 2014 in das Finanzministerium zurückkehren. Bis die Nachfolge geregelt ist, wird **Martin Chaumet** die Führung allein übernehmen. Gleichzeitig kritisierte der Landesrechnungshof, dass der BLB bei Grundstückskäufen noch immer nicht wirksam kontrolliert werde.

Neben **Petra Wassner** ist **Dr. Herbert Jakoby** zum weiteren Geschäftsführer der landeseigenen Wirtschaftsförderung **NRW.INVEST** ernannt worden. Gleichzeitig soll die Gesellschaft mit einer zentralen Serviceeinheit die Zusammenarbeit mit der kommunalen und regionalen Wirtschaftsförderung intensivieren.

## Rettung im zweiten Anlauf?

*Neue Strategie für Wohnhochhäuser im Duisburger Stadtteil Homberg-Hochheide gesucht.*

Nachdem Maßnahmen im Rahmen des Programms „Stadtumbau West“ aus dem Jahr 2007 nicht den erhofften Langzeiteffekt gebracht haben, nimmt die Stadt Duisburg jetzt einen neuen Anlauf. Das „Hochhausquartier Hochheide“ entstand in den frühen 1970er Jahren mit sechs Hochhäusern von jeweils 20 Geschossen, teilweise öffentlich gefördert, als zeittypischer hochverdichteter Wohnungsbau. Die freistehenden Blöcke zwischen Abstandsgrün blieben jedoch immer ein Fremdkörper im Stadtteil. Bald schon schwand die Beliebtheit der oft recht kleinen Wohnungen, Leerstände machten sich breit und in deren Gefolge Sanierungsstau und Vernachlässigung. Einzelne der Objekte wurden zwischenzeitlich privatisiert – und teils auch saniert, so der „Rote Riese“ dank seines neuen Anstrichs inmitten der sonst „Weißen Riesen“. Die Einflussmöglichkeiten der Stadt Duisburg waren bislang gering wegen der komplexen Eigentümerstrukturen, darunter ein zur Bauruine verkommenes Gebäude, dessen ehemals niederländischer Eigner inzwischen aus dem Handelsregister gelöscht wurde, anderes gehört zum Immobilienbesitz des Inhabers der Duisburger Spedition **Karl-Heinz Fromberger** oder ist aufgeteilt in Wohneigentumsgemeinschaften, ein weiteres ist erst im Frühjahr 2013 in den Bestand der Grundbesitzgesellschaft **Altro Mondo**, Hannover, übergegangen.



Die komplizierten Eigentumsverhältnisse sind ein Grund für die Schwierigkeiten, überhaupt eine Handhabe zu bekommen. Bisher gehört der Stadt Duisburg nur eine Fuß-/Radwegeverbindung durch das Hochhausgebiet. Das könnte sich ändern, denn lt. Ratsbeschluss kann die Stadt seit Juli 2013 ein Vorkaufsrecht ausüben. Begleitend wurden die erforderlichen Gelder bereitgestellt für ein Rechtsgutachten und vorbereitende Untersuchungen im Quartier mit Bürgern und Bürgerinnen von Hochheide, mit Eigentümern und Mietern. Das neue Maßnahmenpaket soll als integriertes Handlungskonzept auf breiter Basis aufgestellt werden und begann mit einer Befragungs- und Informationsveranstaltung zu Sanierungs- und Baurecht am 11. Juni. Vorab war eine Fragebogenaktion bei den Eigentümern durchgeführt worden, immerhin mit einem Rücklauf von 50%.

Ob die „Vision Hochheide“ mehr als die ca. 1.440 Wohneinheiten in den Hochhäusern umfassen soll, wird sich noch zeigen. Auch welche Maßnahmen über ein Stadtteilbüro, Einzelhandelsinitiativen und Wohnumfeldverbesserungen hinaus empfohlen werden, etwa zur Möglichkeit von Teilabrissen, soll die Untersuchung ergeben, denn eigentlich gilt der Stadtteil Hochheide als stabil. Probleme gebe es nur im Hochhausquartier, bekräftigt der Planungsdezernent **Carsten Tum**. Mit der Untersuchung wurde das Büro **Stadt- und Regionalplanung Dr. Janzen GmbH**, Köln, beauftragt. Das Programm läuft bis 2017.



## Personalien

Im Zuge einer strategischen Neuausrichtung der **Momeni Gruppe** ist **Tim Fischer** zum Geschäftsführer der Momeni Property Management GmbH berufen worden. Zuvor war bei **JLL** und **Prologis** tätig.

Die Essener **Brost-Stiftung** fördert Deutschlands erstes gemeinnütziges Recherchebüro mit 3 Mio. Euro. CORRECTIV stellt seine investigativen Recherchen Zeitungen und Magazine sowie Radio- und Fernsehsender zur Verfügung und veröffentlicht auf [www.correctiv.org](http://www.correctiv.org). Die Leitung übernimmt **David Schraven**.

## EffizienzCluster LogistikRuhr - Logistik und mehr

Das Kooperationsprojekt der Spitzenforschung im Bereich Logistik läuft in der „zweiten Halbzeit“. Die Ergebnisse stellen neue Herausforderungen für Logistikimmobilien.

Wie wird die Stadt der Zukunft mit Waren versorgt? Wie werden die Menschen zukünftig einkaufen? Ist die Handelsfiliale von morgen eine völlig andere als die von heute? Und wie wirkt sich das auf die anliefernde Logistik in der Stadt aus? Welche neuen Konzepte muss die Handelslogistik einsetzen? Welche Anforderungen ergeben sich an die urbane Handelslogistik der Zukunft? Mit diesen Fragen beschäftigten sich die Akteure des Verbundvorhabens **Urban Retail Logistics** (URL). Und das ist nur eines von etwa 30 Projekten mit rund 160 Projektpartnern und 12 Forschungseinrichtungen, die von der **EffizienzCluster Management GmbH** ECM zusammen geführt, koordiniert und dokumentiert werden. An der ECM ist zu 40% der **Initiativkreis Ruhr** beteiligt und zu 60% die **agiplan GmbH** mit Sitz in Mülheim an der Ruhr, die in der Person des geschäftsführenden Gesellschafters **Christian Jacobi** auch die Federführung bei der Durchführung des Forschungsclusters übernommen hat. Agiplan ist ein Beratungs- und Planungsunternehmen für die Industrie und die öffentliche Hand mit dem Schwerpunkt Industrieplanung, Regional- und Stadtentwicklung sowie Forschungsbegleitung. Impulsgeber war **Michael ten Hompel**, Vorsitzender des Boards des EffizienzClusters und Leiter des **Fraunhofer-Institut für Materialfluss und Logistik** IML in Dortmund, das in allen Einzelprojekten als Forschungspartner beteiligt ist.

Die sieben Leitthemenfelder betreffen vor allem Logistiksysteme und Güterverkehrsmanagement unter Umweltaspekten. Eine ganze Reihe von Projekten beschäftigt sich im Besonderen mit bereits spürbaren oder künftig zu erwartenden Aufgaben im städtischen Kontext, den Warenverkehren etwa für den Einzelhandel wie das o.g. Verbundvorhaben URL, aber auch Steuerungssystemen für Dienstleistungen wie Home Care Services und neuen Ideen für Lagerung und Verteilung von Waren. Dabei wird es künftig darauf ankommen, alle datenbasierten Werkzeuge zu nutzen, um Verkehre zu bündeln, größere Transporte aufzuteilen, Leerfahrten zu vermeiden und insgesamt negative Umweltauswirkungen zu minimieren. Das bedeutet auch

## 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](mailto:info@aurelis-real-estate.de)  
[www.aurelis-real-estate.de](http://www.aurelis-real-estate.de)

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







## Düsseldorf

Der Düsseldorfer Büroflächenumsatz fiel lt. **Colliers** im 1. Hj. 2014 verhalten aus und die Mieten verharren auf Höchststand. Der Leerstand wird aktuell mit 10,8% abgegeben, aber vorwiegend in B-Lagen und linksrheinisch. Lebhaft dagegen der Investmentmarkt mit starker ausländischer Beteiligung, die knapp die Hälfte der Transaktionen ausmachte. Bei Projekten nahmen Umnutzungen von Büros zu Wohnungen zu.

In Düsseldorf-Heerdt hat der gemeinnützige **Verband Rheinwohnungsbau** mit dem Bau des Wohnprojekts "Rheinkilometer 740" mit insgesamt 350 Wohneinheiten, davon 117 Miet- und Eigentumswohnungen und 50 Sozialwohnungen, begonnen. Dazu kommen zwei von der Diakonie betreute Wohngruppen für Demente und eine Tagespflege für Senioren sowie eine Großtagespflege für 18 Kinder. Gesamtinvestition der Rheinwohnungsbau 40 Mio. Euro. Weitere Investoren sind die **Corpus Sireo Projektentwicklung** und die **Rheinblick** von **Jörg Richard Lemberg**.

Kooperation von Wettbewerbern und bündeln der Ressourcen, um Verkehre stadtverträglicher als bisher zu leiten z.B. mit neuen Navigationssystemen, hervorgegangen aus dem Projekt *Urban Business Navigation UBN*. Damit können aktuelle Straßenzustände ebenso abgefragt werden, Lärmschutz- und Gefahrgutzonen, wie individuelle Anlieferzeiten oder Anlieferzonen mit Hinterhofadresse. Diese vom Fraunhofer IML und **LOGIBALL GmbH** entwickelte und in Pilotprojekten einsatzbereite Navigationssoftware kann die von **RVR** und **Nokia** erstellte spezielle LKW-Navigation für das Ruhrgebiet (vgl. DIB Ruhr Nr. 58) für den innerstädtischen Verkehr ergänzen. Erkenntnisse daraus werden in dem Forschungsprojekt „GeNaLog – Geräuscharme Logistikdienstleistungen für Innenstädte durch den Einsatz von Elektromobilität“ vertieft. Bisher sind Navigationssysteme auf den Autoverkehr und den Massentransport ausgerichtet, nicht aber auf den Warenverkehr. Deshalb bedeutet die neue Ausrichtung ein grundsätzliches Umdenken letztlich von der rein technischen Lösung auf das ganzheitliche Erfassen von Bedürfnissen verschiedenster Akteure in Wirtschaft und Gesellschaft und die möglichst effiziente Antwort auf die gestellten Aufgaben. Das gilt auch für den Postverteilverkehr, für den die Postdienstleister bisher keine überzeugenden Lösungen anbieten. Ein Forschungsprojekt des EffizienzCluster beschäftigt sich immerhin mit Sicherungssystemen, damit die Lieferung auch beim Adressaten sicher ankommt.

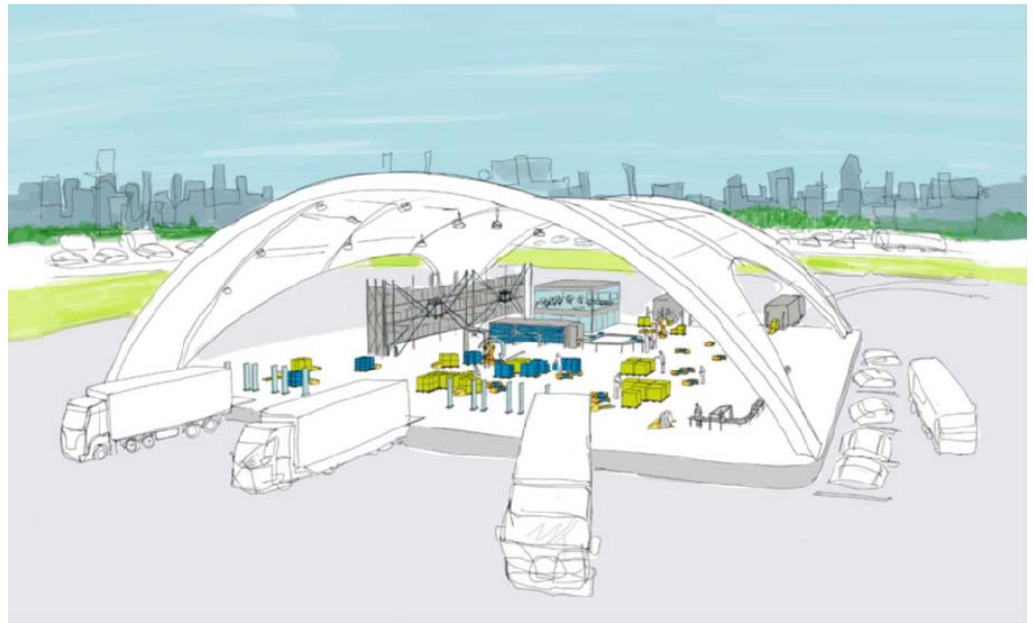
An Möglichkeiten für eine „last mile Logistik“, d.h. der Umverteilung von Großlieferungen am Rand der Städte in Kleingebinde zur Weiterverteilung „für die letzte Meile bis zum Kunden“, wird schon länger gearbeitet, vielerorts entstanden dafür Warenverteilzentren. Neu ist die Erfahrung, dass durch die fortschreitende Digitalisierung von Prozessen wie z.B. jetzt schon beim Internethandel und in der Kontraktlogistik, aber künftig verstärkt als „Industrie 3.0“, auf Veränderungen sowohl individueller als auch flexibler reagiert werden muss. Wo logistische Dienstleistung erbracht wird, steht auch die Logistikimmobilie zur Diskussion. Schon heute erweisen sich allzu spezifisch aufgebaute Lagerkapazitäten und Einrichtungen als zunehmend kurzlebig. Immobilien, die für Nutzungsphasen von 15 Jahren und mehr errichtet werden, müssen oft weit vor der Zeit kostenintensiv umstrukturiert werden oder verlieren an Wert weil nicht mehr marktkonform. Je höher der Automatisierungsgrad der Fördertechnik, desto abhängiger ist das System für die eine spezifische Art der Anwendung. Deshalb liege die Lösung in einer variablen Kombination von Automatisierung und man power – und dies an variablen Orten: „Hub2Move“ nennen die Partner des Projektes ihre Idee eines Logistik-HUBs, der sich wandeln kann und dorthin wandern, wo neue Bedarfe entstanden sind, anwendbar z.B. für die vielen Distributionszentren entlang der Autobahnen oder reine Speditionslager. Um zu entscheiden, wann der richtige Zeitpunkt gekommen ist und welcher Standort überhaupt in Frage kommt, wird parallel ein Unterstützungssystem für Betreiber entwickelt. Der zentrale Vorteil wird sein, dass das Lager überhaupt umbaufähig ist. Denkbar wäre ein weitgespanntes Dach aus Bausatzelementen, das wie ein Zirkuszelt in wenigen Tagen auf- bzw. abgebaut werden kann. Die Idee ist da und hinsichtlich ihrer Machbarkeit geprüft, jetzt suchen die Kooperationspartner des Projektes IML, **Capgemini Deutschland Holding GmbH**, **DOEGO Fruchthandel und Import eG**, **GS1 Germany GmbH**, **Landgard Blumen und Pflanzen GmbH**, **Lekkerland GmbH & Co. KG**, **Metro AG** und **REWE-Zentralfinanz eG** einen mutigen Partner für Erprobung im Maßstab 1:1.



## Düsseldorf

Im ehemaligen **WestLB**-Gebäude „Herzogterrassen“ haben vier neue Mieter insgesamt 13.500 qm angemietet, die **Deutsche Bank**, der Investmentmanager **Meriten**, **Mitsui & Co. Deutschland GmbH** und die **Deutsche Post**. **JLL** ist für **Blackstone** beratend und vermittelnd tätig. Die restlichen 17.500 qm Bürofläche nutzt derzeit noch **Portigon**, die WestLB Nachfolge-Bank. **Blackstone** hatte die frühere Unternehmenszentrale als Teil eines 130.000 qm umfassenden Immobilienportfolios erworben.

**Hines Immobilien** hat das "Kö-Quartier" an der Königsallee erworben mit über 55.000 qm Büro- und Einzelhandelsfläche in sieben Gebäuden sowie ca. 420 Pkw-Stellplätzen. Verkäufer ist der von **Rockpoint** gemanagte **Rockpoint Fund III**. Der Kaufpreis wird um 210 Mio. Euro vermutet. Hines will fünf der sieben Gebäude modernisieren. Zwei derzeit an die **Deutsche Bank** vermietete Immobilien werden abgerissen und durch einen 20.000 qm großen Neubaukomplex ersetzt. Die Verkäuferseite wurde durch **BNPPRE** und **Eastdil Secured** sowie **Clifford Chance** begleitet, der Käufer durch **Pöllath + Partners**, **Clifford Chance** und **PwC**. Die kaufmännische Beratung des Käufers erfolgte durch **Savills**.



Projektidee Hub2Move

Spätestens bis 2030 wird der Verkehr insgesamt um 70% zugenommen haben. Das bedeutet den Infarkt für viele überörtliche Straßen, aber auch für die Innenstädte mit unabsehbaren Auswirkungen u.a. auf Immobilien, ihre Nutzbarkeit und Werthaltigkeit. Das breite Feld der logistischen Systeme und Dienstleistungen kann und muss dazu beitragen, Lösungen zu erarbeiten: aus dem Ruhrgebiet, aber nicht nur für das Ruhrgebiet, sondern weit darüber hinaus. Bei den vielen beteiligten Partnern überwiege, so die Erfahrung von Christian Jacobi, nicht die Aussicht auf Fördergelder aus dem Gesamtvolumen von 100 Mio. Euro, die der Effizienzcluster LogistikRuhr über den Zeitraum von 2010-2015 zur Verfügung hat, sondern ein hohes, inhaltlich motiviertes Engagement in der Sache und die Vernetzung untereinander.

## GLS Bank Bochum: 40 Jahre Finanzierung von Zukunftsfeldern

*Als erste sozial und ökologisch ausgerichtete Bank der Welt beweist die GLS, dass auch das etwas andere Bankgeschäft erfolgreich betrieben werden kann.*

Was 1975 nach dem ersten Geschäftsjahr mit einer Bilanzsumme von umgerechnet 6,3 Mio. Euro bei einem Kreditvolumen von 5,1 Mio. Euro, mit 350 Kunden und 9 Mitarbeitern begann, hat sich zur umfassend tätigen Geschäftsbank im Verbund der Genossenschafts- und Raiffeisenbanken entwickelt. Die Bilanzsumme 2013 betrug rund 3,2 Mrd. Euro mit einer Steigerungsrate von 19,3 % gegenüber dem Vorjahr. Parallel stiegen die Kundeneinlagen um 19,7 % und das Eigenkapital um 23,5 % auf ca. 200 Mio. Euro. Die Eigenkapitalquote nach Solvency wird mit 13,2 % angegeben. Als Genossenschaftsbank stellen die Mitglieder die Basis, das sind aktuell rund 34.000 und 175.000 Kunden, die von 470 Mitarbeitern und Mitarbeiterinnen betreut werden, Tendenz in jeder Hinsicht steigend. Die Dividende 2013 betrug 3 % und wird für 2014 in ähnlicher Höhe erwartet. Eine große Herausforderung stelle allerdings die anhaltende Niedrigzinspolitik dar, räumt der Sprecher des Vorstandes **Thomas Jorberg** ein. Noch bringe die Bank die divergierenden Interessen langfristiger Zinskonditionen und kurzfristiger Geldanlagen in Einklang mit attraktiver Verzinsung längerfristiger Sparbriefe, denn „je langfristiger Geld angelegt wird, desto mehr langfristige Kredite können vergeben werden und desto größer ist die sozial-ökologische Wirksamkeit der Geldanlage“. Transparenz in solchen Internas, aber auch darin, für welche Projekte Kredite in welcher Höhe vergeben werden, unterscheidet die GLS Bank von den meisten anderen Finanzinstituten. Aktuell betrage das Kreditvolumen im Bereich Energie u.a. für die **Elektrizitätswerke Schönau** oder die **Energiegenossenschaft**



## Düsseldorf

**AENGEVELT** vermittelte an eine österreichische Bank rd. 250 qm Einzelhandelsfläche in dem denkmalgeschützten Wohn-/Geschäftshaus „Graf-Adolf-Straße 11“. Die Eröffnung ist für Sommer 2014 geplant. Vermieter ist ein Privatinvestor, an den AENGEVELT zuvor das leerstehende Gebäude vermittelt hatte. Vom Verkäufer wurde das Haus zunächst umfassend und denkmalgerecht saniert.

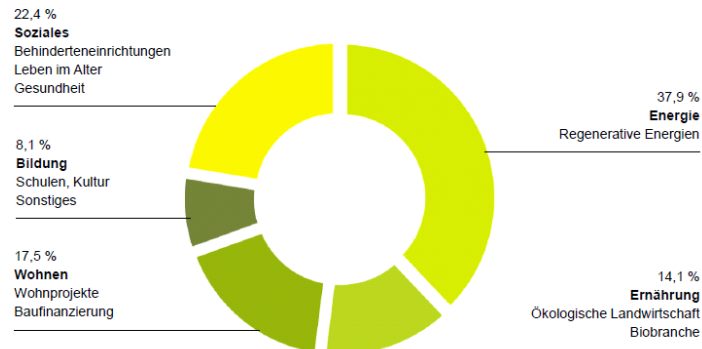
## Duisburg

Die **Evonik Industries AG** und die **Duisburger Hafen AG** (duisport) bauen ihre Zusammenarbeit für die Entwicklung moderner Logistikkonzepte sowie die nachhaltige Standortentwicklung und Stärkung der Wirtschaftsregion NRW weiter aus. Bereits seit 2006 betreiben Evonik und duisport mit dem Umschlagterminal Marl (UTM) zu gleichen Teilen ein öffentliches Kombiterminal im Chemiepark Marl.

Dabei liegt das Augenmerk auf Chemiestandorten mit Schiffsanlegestellen, Pipelines, Anschluss an das Schienennetz sowie weiteren wichtigen Infrastruktureinrichtungen, die optimale Voraussetzungen für die chemiespezifische und allgemeine Logistik bieten. Dieses Potenzial wollen Evonik und duisport analysieren und nutzen.

**Ahnsbeck eG** rd. 588 Mio. Euro, für Wohnprojekte rd. 315 Mio. Euro und für ökologischen Landbau rd. 238 Mio. Euro. Schon 1992 wurde ein Landwirtschaftsfonds aufgelegt, der es möglich machte, landwirtschaftliche Flächen zu kaufen und an Bio-Landwirte zu verpachten. Das soll über eine „Biobodengenossenschaft“ ausgebaut werden, um der zunehmenden Spekulation mit Anbauflächen etwas entgegen setzen zu können. Bis Ende 2014 wird mit weiteren Kooperationspartnern die Genossenschaft vorbereitet. Die 2011 gegründete GLS Bank Stiftung habe es sich unter anderem zum Ziel gemacht, Bürgergenossenschaften vorwiegend im Bereich regenerative Energien zu stärken.

### Neue Kredite mit einem Volumen von 551 Mio. Euro



Stand: 31.12.2013

Anlässlich der Feierlichkeiten zum 40jährigen Jubiläum bestätigte Jorberg, der einst als Lehrling in der Bank begonnen hatte, dass die GLS Bank auch für das laufende Jahr ein Wachstum im zweistelligen Bereich erwarte. Das gelte ebenso für die Beteiligungsmodelle, die die Bank anbiete, etwa den Aktienfonds, den Bio-Bodenfonds oder Beteiligungen an ökologisch ausgerichteten Gewerbeimmobilien. Das Kundeninteresse an alternativen Anlagen zusätzlich zu Einlagen in die Bank sei groß, denn die GLS Bank biete das Bankengeschäft verbunden mit einer ausgeprägten Werteorientierung. Insofern sieht sich die GLS Bank nicht als Wegbereiterin, aber als kontinuierliche Wegbegleiterin von gesellschaftlichen Bewegungen hin zu mehr Nachhaltigkeit und zu Zukunftsbranchen. Und sie trifft damit auf Zustimmung bei immer mehr Menschen. Erstmals reichte das Schauspielhaus Bochum, in unmittelbarer Nachbarschaft zum Unternehmenssitz der Bank, nicht mehr für die Hauptversammlung aus und man zog um in das Kongresszentrum, dessen Saal 3.500 Plätze bietet – schon wieder etwas knapp für die 4.500 angemeldeten Mitglieder und Gäste der 40. HV. Die erlebten allerdings nicht nur eine regelgerechte HV, umrahmt von Show-Programm und Ansprachen, sondern auch einen Marktplatz der Ideen, Akteure und Anbieter von Produkten und Dienstleistungen, für die die GLS-Bank die Einlagen ihrer Mitglieder einsetzt.

Jorberg ebenso wie der Finanzchef der Bank **Andreas Neukirch** sind überzeugt, dass eine Wende in der Finanzbranche selbst vonnöten sei und vertreten den Standpunkt auch international. Um sozial, ökologisch und ökonomisch nachhaltige Bankgeschäfte auf globaler Ebene voranzutreiben, ist die GLS Bank Teil der **Global Alliance for Banking on Values** (GABV) mit aktuell 26 Partnerbanken auf allen Kontinenten. In seiner Festansprache hob Bundespräsident a.D. **Horst Köhler** darauf ab, dass „Banking at its best“ sich künftig einer Transformationspolitik für den ganzen Planeten verschreiben müsse und verwies auf eine Studie der Rockefeller-Foundation 2012, wonach Banken, die sich an den Gedanken der Nachhaltigkeit und der Entwicklung ausrichten, bei fast allen Kennziffern bessere Werte aufwiesen, als die „too big to fail“-Institute des Mainstreams, wie er es ausdrückte. Und er fuhr fort: „Die Transformation, die im Bankwesen, im Finanzsystem und in der Wirtschaft nötig ist, braucht Weltverbesserer mit Banklehre“ – und gratulierte damit zugleich allen Mitarbeitern und Mitarbeiterinnen, dass sie sich auf den Weg gemacht haben, konsequent für ökologische, ökonomische und Soziale Nachhaltigkeit zu arbeiten.





## Duisburg

Das Projekt „logport II Duisburg“ der **duisport-Gruppe** ist von der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen mit dem **DGNB** Zertifikat „Silber“ ausgezeichnet worden, nach dem Logix Award bereits die zweite Auszeichnung. Betroffen ist das Logistikzentrum für die von **Audi** beauftragten Automobillogistiker **Schnellecke Logistics** und **Thimm Schertler** mit rund 53.000 qm Hallenfläche auf 106.500 qm Grundstück. Ausschlaggebend für die Zertifizierung waren u.a. die Reaktivierung einer alten Industriebrache, energiesparende Technologien sowie die trimodale Anbindung über die umweltfreundlichen Verkehrsträger Schiff und Bahn.

## Essen

Die private Investorengruppe **Convention Hall Zollverein GbR** um **Claus Dürscheidt**, der 1996 das Casino Zollverein auf Schacht XII des UNESCO-Welterbes Zollvereins mitgegründet hat, baut die denkmalgeschützte ehemalige Sauger- und Kompressorenhalle auf der Kokerei Zollverein für 6 Mio. Euro zu einer Veranstaltungshalle aus. Der Eröffnungstermin ist Ende 2015 geplant.

Für die Wertermittlung im Immobilienbereich arbeitete die GLS Bank bereits länger schon mit ImmoWert zusammen. Inzwischen ist die Fusion zur **GLS ImmoWert** mit Sitz in Nürnberg vollzogen und man arbeitet gemeinsam mit den Bankexperten an eigenen Bewertungskriterien, die den Werten, die die GLS-Bank vertritt, besser Rechnung tragen als gängige, vorwiegend auf technische Aspekte bezogene Ökolabel. *Der Immobilienbrief Ruhr wird darauf zurückkommen.*

## Governance und Mobilität – worauf es künftig an der Ruhr ankommt

*Nach dem Ideenwettbewerb „Zukunft Metropole Ruhr“ läuft die Analysephase als letzter Schritt in einem langen Abwägungsprozess vor der Aufstellung der neuen Regionalpläne.*

Mit der Übertragung der Regie für die Fortschreibung der regionalen Entwicklungspläne für das Ruhrgebiet auf den Regionalverband **RVR** hat die Landesregierung NRW die Städte und Kreise im Ruhrgebiet selbst in die Pflicht genommen. Nach mehr als 40 Jahren, während derer die Planungshoheit in Düsseldorf bzw. bei den beiden weiteren für das Ruhrgebiet zuständigen Bezirksregierungen in Münster und Arnsberg lag, wird der RVR mit Sitz in Essen wieder einen gemeinsamen Regionalplan für die räumliche Entwicklung der Metropole Ruhr aufstellen. Der Regionalplan soll als integrierter und übergeordneter Plan für die nächsten 15 Jahre sowohl wertvolle Landschafts- und Naturschutzflächen sichern als auch zukünftige Standorte für Wohnbauflächen, Gewerbe und Industrie benennen. In den mehrstufigen Prozess wurden bei drei sog. Zukunftsforen Bürgerinnen und Bürger, Verwaltungen und politische Gremien einbezogen. Den Schlusspunkt setzte der Ideenwettbewerb „Zukunft Metropole Ruhr“, ausgeschrieben als Gutacherverfahren, für das sich 20 interdisziplinäre Teams beworben haben. Voraussetzung war, dass die Teams Kernkompetenzen auf den drei Fachgebieten Stadt- und Regionalplanung, Verkehrsplanung sowie Freiraumplanung aufweisen. Weitere Fachrichtungen waren ausdrücklich erwünscht. Fünf Teams wurden ausgewählt und je mit 60.000 Euro honoriert. Bei einem solchen Verfahren gibt es keine Gewinner und keinen Anspruch auf Umsetzung der Vorschläge.

Die Ergebnisse wurden inzwischen aufbereitet, publiziert und in einer Wanderausstellung der Öffentlichkeit präsentiert. Nach ersten Stationen im Haus des RVR in Essen, in Duisburg, Bochum, Oberhausen und Hattingen gastiert die Ausstellung noch bis zum 6. Juli im Rathaus von Witten und vom 14. – 25. Juli im Geographischen Institut der **Ruhr-Universität Bochum**, nach der Sommerpause voraussichtlich ab 09. September in Dortmund. Dort an der **TU** wird die Thematik zusätzlich in der Reihe der „Städtebaulichen Kolloquien“ aufgegriffen. „In den zurückliegenden Jahren hat es in der Metropole Ruhr keinen so intensiven Dialog über die Zukunft der Region gegeben, wie in den vergangenen sechs Monaten, davon zeigt sich **Karola Geiß-Netthöfel**, Direktorin des RVR, überzeugt. „Besonders die Planungsteams haben den Blick von außen mitgebracht. Gleichzeitig hat unsere erfolgreiche Aktion der ‚1.000 Ruhrideen‘ die Bürgerinnen und Bürger zu Wort kommen lassen. Die nun vorliegenden Arbeiten liefern wichtige Hinweise für die zukünftige Entwicklung der Metropole Ruhr, die der Regionalverband zusammen mit den Städten und Kreisen aufgreifen und weiter entwickeln wird.“

Parallel ist das zuständige „Team Masterplanung“ von **Claas Beckord** damit befasst, die sehr vielfältigen, z.T. weitreichenden und stark divergierenden Vorschläge darauf hin zu analysieren, welche Projekte realisierbar wären, was in die Regionalpläne einfließen könnte und welche Ideen es unabhängig davon festzuhalten gilt. Damit kein Impuls verloren geht, hat die Verbandsversammlung des RVR offiziell die Verwaltung damit beauftragt, ergänzend zum Regionalplan Ruhr einen „Strategieband“ zu erarbeiten, der diejenigen Themen und Aspekte aus dem Regionalen Diskurs und dem Ideenwettbewerb aufgreift, die über die Inhalte des Regionalplanes hinausgehen. Das hätte den Vorteil, dass dem rechtlich bindenden Rahmen des Regionalplanes ein eher informelles Instrument an die Seite gestellt wird, das nochmal Inhalte



## Essen

Die „Zeche Bonifacius“ in E-Kray hat einen neuen Eigentümer. Das über weite Teile denkmalgeschützte Ensemble



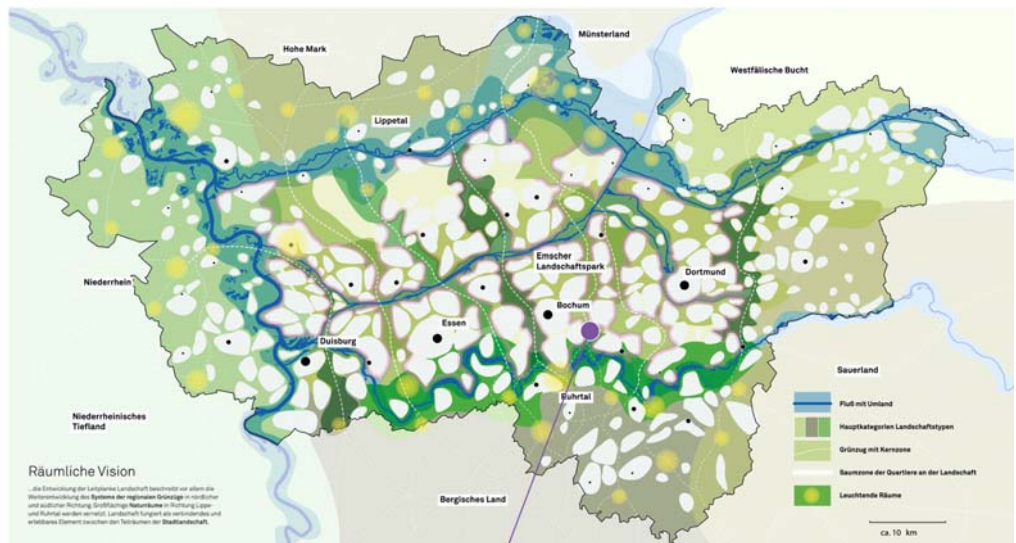
Quelle: Cubion

beheimatet heute auf über 50.000 qm diverse Büro- und Einzelhandelsnutzer sowie Hotel- und Gastronomiebetriebe wie das Kultur- und Tagungshotel "Alte Lohnhalle". Die veräußernde Immobiliengesellschaft hat die Restaurierung und Entwicklung des Geländes über Jahrzehnte erfolgreich verantwortet. Käufer ist ein Family Office aus der Region, welches diese Tradition nun fortsetzen möchte. Beratend war **Cubion Immobilien AG** tätig.

**Hochtief und Kondor Wesels** haben fünf geplante Mehrfamilienhäuser mit 140 Mietwohnungen bzw. fast 10.500 qm Wohnfläche des Projektes „Cedelia“ in Berlin-Zehlendorf an **Aberdeen Asset Management** verkauft. Insgesamt entstehen auf 3,2 ha Gelände 274 Wohneinheiten in sechs Stadtvillen, drei Gartenhäusern und sieben Mehrfamilienhäusern sowie ein Wohn- und Geschäftshaus mit insgesamt etwa 27.000 qm Nutzfläche. Von den 134 Eigentumswohnungen habe Hochtief bereits gut 60% vermarktet. Die Fertigstellung ist für 2017 geplant.

und Ziele hervorhebt und mögliche Handlungsstränge mit Blick auf die Zukunft benennt. Auf diese Weise soll versucht werden, ein eher starres, gesetzlich geregeltes Verfahren mit einem prozesshaften, flexiblen eng zu verzahnen - keine leichte Aufgabe zumal wenn die Abteilung nur in kleinster Besetzung arbeiten kann. Wie Beckord jedoch erläutert, komme es darauf an, den Input weiter zu geben an andere Abteilungen des RVR, an kommunale Stellen – mit denen man im Konsens zusammen arbeite - oder z.B. an den Verkehrsverbund VRR. Dem kommt in Bezug auf das große Feld der Mobilität eine entscheidende Rolle zu. Nach übereinstimmender Feststellung der Planungsteams bestehen hier die meisten Defizite und neue Mobilitätskonzepte z.B. mit kombinierten Ringverkehren, kürzeren Takten und besserer Koordination zwischen den einzelnen Städten könnten die größten Impulse für die Region generieren.

### Regionale Leitplanke Landschaft



Ideenwettbewerb Zukunft Metropol Ruhr: Team C, Regionale Leitplanke Landschaft

Flexibel zu bleiben, ist umso wichtiger, da Zielstellungen sich auch unerwartet verändern können. Man ziehe nur die Ansätze im Rahmen des Projektes „**CultNature**“, in das die **RAG Montan Immobilien** mit bisher brach liegenden Flächen involviert ist, in Betracht. Wenn auf solchen Brachen „Energiewälder“ als eine neue Art von Landschaft wachsen, lässt sich „Wirtschaftsraum“ und „Landschaftsraum“ nicht mehr scharf im Sinne traditioneller Regionalplanung trennen.

Die Ansätze reichen von der Netzwerkkommune über Neuland Ruhr bis zur WIR-Metropole Ruhr. So vertritt Team B mit Planern aus Rotterdam und Deventer sowie dem profunden Kenner des Ruhrgebietes **Thomas Sieverts** die Meinung, dass der Niedergang der Region in Folge Klimawandel und Überalterung durchaus nicht unausweichlich und Schicksal gegeben sei. „Wenn wir die Größe, die Lage und die heutigen Eigenschaften des Ruhrgebietes analysieren, sehen wir eine Chance dafür, seine bisherigen Strukturen so zu verändern, dass eine wirtschaftlich belastbare Region mit Wachstumspotenzial entsteht. Diese Chance haben wir mit dem Titel ‚Ruhr-Evolution‘ bezeichnet. Er bedeutet, dass sich der Charakter des Ruhrgebietes und bestimmter Sektoren der Wirtschaft erheblich ändern.“ Die Gruppe konstatierte auch einen starken Willen der „Menschen im Ruhrpott“ in eine gemeinsame Zukunft zu investieren. Das Team C mit insgesamt 13 Partnern aus aller Welt von Osaka und Tokio bis Havanna, Mailand, Stuttgart, Duisburg, Dortmund und Berlin um das Büro für Raumplanung **Reicher Haase Assoziierte**, Aachen, setzt mit „Next-Ruhr“ auf das Teilen und Vernetzen, kurz die besondere „Ruhrbanität“ als Handlungsebene. D.h. Impulse gehen vom Quartier in die Stadt und in die Region. Dabei könne temporäres Verdichten und Intensivieren Wege ebnen. Landschaft und Freiräume seien als Regionale Leitplanken für die Zukunft zu definieren.





## Essen

Die **RAG-Stiftung** übernimmt das restliche Aktienpaket von **Morgan Stanley** an der **DIC Asset AG** und hält nun 4,8%. Das Investment der RAG-Stiftung erfolgt über ihren Masterfonds bei der **Deka Investment GmbH**. Der Streubesitz an der DIC beträgt unverändert 66,8%, darunter das deutsche Family Office **solvia Vermögensverwaltung** (5,1%), **EII Capital Management** (4,9%) oder die niederländische Pensionskasse **APG Asset Management** (3,2%).

## Gelsenkirchen

Ein institutioneller Investor aus Bochum hat ein Immobilienportfolio von acht Wohn- und Geschäftshäusern mit 119 Wohneinheiten und acht Gewerbeeinheiten über eine Gesamtnutzfläche von ca. 8.315 qm erworben. Vermittelnd war **Engel & Völkers** tätig.

## Wuppertal

Ein privater Investor hat ein Mehrfamilienhaus mit elf Wohneinheiten auf 707 qm Nutzfläche in W-Barmen erworben. Verkäufer ist ein institutioneller Bestandshalter. Ein weiteres Mehrfamilienhaus mit sieben Wohneinheiten auf ca. 475 qm Fläche wurde an privat verkauft. Ein weiterer Verkauf aus institutionellem Bestand an privat erfolgte in W-Vohwinkel, wieder ein Mehrfamilienhaus mit fünf Wohneinheiten auf ca. 473 qm. Vermittelnd war **Engel & Völkers** tätig.

Ein Aspekt scheint bei Durchsicht der Ergebnisse durchgängig unterrepräsentiert, obgleich gerade darin das starke Identitätsgefühl der Menschen im Revier verankert ist: das historische Erbe sowohl baulicher Art als auch im Landschaftsgefüge mit der Antinomie von Lebensraum in den Stadtquartieren und industriell geprägtem Arbeitsraum. Die beiden Landschaftsverbände für Westfalen **LWL** und die Rheinlande **LVR** haben mit dem RVR und in Abstimmung mit der Staatskanzlei NRW mit ihrem „Fachbeitrag Kulturlandschaft zum Regionalplan Ruhr“ in dieser Hinsicht die Grundlagen für den neuen Regionalplan ergänzt. Erstmals werden damit wesentliche kulturlandschaftliche Entwicklungslinien erfasst einschließlich der raumwirksamen Bau- und Bodendenkmäler, bäuerlicher Kulturlandschaften und historischer Freiräume. Auch werden hier konkrete kulturlandschaftliche Ziele als Empfehlung für die Aufnahme in den Regionalplan formuliert.

Näheres zum Wettbewerb unter [www.ideenwettbewerb.metropoleruhr.de](http://www.ideenwettbewerb.metropoleruhr.de)

## Der globale Verband FIABCI stellt sich dem Wandel

*"Building Humanity", so lautete das Motto des Weltkongresses der FIABCI in Luxemburg. Mit dem Prix d'Excellence will auch die Deutsche Sektion Zeichen setzen für nachhaltiges Handeln in der Immobilienwirtschaft.*

**FIABCI**, 1948 in Paris gegründet als „Fédération Internationale des Administrateurs de Biens, Conseils et agents Immobiliers“, kurz FIABCI, ist ein weltumspannendes Netzwerk von Akteuren, die sich mit Immobilien beschäftigen, von der technischen, administrativen oder finanziellen Seite aus. Heute ist die Bezeichnung verkürzt auf „**Fédération Internationale des Professions Immobilières**“, Internationale Vereinigung der Immobilienberufe, aber die Abkürzung blieb. Zu den Mitgliedern aus 65 Ländern weltweit zählen auch 100 Berufsverbände und 45 akademische Institutionen. An dem 65. Jahreskongress, der diesmal in Luxemburg stattfand, nahmen rund 1.000 Mitglieder aus aller Welt teil, darunter viele lokal agierende Makler. Sie kamen aus Europa und Übersee, aus Nigeria und Macao, Russland und Panama, China und Korea, von den Philippinen und aus der Golfregion - allein 30 Länderpräsidenten waren vertreten. Ebenso viele Übersetzerkabinen im Kongresszentrum auf dem Kirchberg, gegenüber vom Europäischen Gerichtshof, waren besetzt, um Referate und Statements in die jeweiligen Landessprachen zu übersetzen.

Diese gelebte Internationalität in einem dichten Kommunikationsnetzwerk sieht **René Blume**, im Hauptberuf Inhaber zweier Unternehmen für Heizung und Sanitärinstallation und Umwelttechnik in Mannheim, als wichtigstes Pfund, mit dem der Verband wuchern könne. Alle Mitglieder arbeiten für den Verband ehrenamtlich und bezahlen ihre Reisekosten zu den 20-30 FIABCI-Terminen jährlich aus eigener Tasche, sogar den Tagungskaffee. Aus demselben Geist initiierte ein früherer Weltpräsident die „Housing Foundation“, die in Armenregionen dieser Welt den Menschen praktische und über Mikrokredite auch finanzielle Hilfe leistet, um mit einem eigenen Haus und legalem Strom- und Wasseranschluss eine legale Adresse zu bekommen und damit die Möglichkeit, am legalen Arbeitsmarkt teilzunehmen. FIABCI bietet seinen Mitgliedern ein verlässliches Netzwerk des Vertrauens, das manchem bei dem Schritt in die Internationalisierung schon geholfen habe. Andererseits eröffne der Austausch von Erfahrungen die einzigartige Chance, sozusagen von außen auf das eigene Land zu schauen. Blume ist schon seit 15 Jahren Mitglied, war zwischenzeitlich „Young Member World President“ und engagierte sich für den Nachwuchs in Kooperationen mit Hochschulen und Bildungseinrichtungen wie dem **Europäischen Bildungszentrum der Immobilienwirtschaft** EBZ in Bochum. Auch in Luxemburg waren Studierende dabei. Für die Durchführung des eigenen Immobilienpreises „**Prix d'Excellence**“ wird FIABCI Deutschland vom Verband **BFW** unterstützt, die Schirmherrschaft hat **Klaus Töpfer**, ehemals Bundesumweltminister, übernommen. Die Ausschreibung ist erfolgt, Preisvergabe am 12. September in Berlin. Näheres unter [www.fiabci.de](http://www.fiabci.de)



## Hagen

Die **STRABAG Property and Facility Services GmbH** vermietet in einem bisher leer stehenden Bürohaus 6.000 qm über 36 Monate an die **Hildegardis-Schule**. Ab August 2014, nach den Sommerferien, nutzen über 800 Schüler und 70 Lehrer die ersten vier Stockwerke zum Unterricht, weil das Erzbistum Paderborn die Schule in den nächsten drei Jahren grundsaniert wird. An dem Mietvertrag war die städtische Wirtschaftsförderung **HAGENagentur** beteiligt. **CORPUS SIREO** ist mit dem Asset Management des Objektes betraut.

## Mönchengladbach

**Goodman** hat von **Union Investment** zwei Logistikimmobilien mit zusammen 112.000 qm Fläche erworben. In Mönchengladbach handelt es sich um den rd. 53.000 qm großen **Esprit-Regionalpark**, der 2009 für den Offenen Publikumsfonds **Unilmmo** erworben wurde (Verkehrswert rd. 38 Mio. Euro). Die Immobilien gehen in den **Goodman European Logistics Fund (GELF)** ein.

## Remscheid

**AENGEVELT** vermittelte rd. 300 qm Einzelhandelsfläche in sehr guter City-Lage an einen Finanzdienstleister, der seine Niederlassung innerhalb der Stadt hierher verlegt. Vermietet ist die **RS-87 Verwaltungs-GmbH**. Mietbeginn ist im Januar 2015.

Auf ihrem 65. Kongress zeigte sich die FIABCI im Vergleich zu anderen Verbänden erstaunlich offen für neue Ideen und Zukunftskonzepte. Man probte den Schritt raus aus der reinen Gegenwartsbetrachtung und der Diskussion tagespolitischer Positionen über das Großprojekt einer „grünen“ Wende. Impulse aus der Konferenz, wie sie der Eröffnungsredner **Jeremy Rifkin**, Forscher in der **Foundation of Economic Trends** und u.a. Berater von **Angela Merkel**, mit der Vision einer „3. Industriellen Revolution“ ausbreitete – sein neuestes Buch trägt den Titel: „Zero marginal cost society“ - oder **Michael Braungart**, Chemiker an der Universität Lüneburg, mit dem System der Kreislaufwirtschaft „Cradle to Cradle“, eröffneten weitreichende Perspektiven, wobei der gebaute Umwelt eine entscheidende Rolle zufiele. Wie wir leben, sei die wichtigste Frage der Zeit, sie zu lösen könne nur gelingen mit einer radikalen Wende vom bisherigen Herrschaftsdenken hin zu Teilhabe und Teilen von Leistungen, von Wissen, von Dingen – wie es z.B. die Gruppe Münchner Architekten und Innenarchitekten mit der Internetplattform „**popularc.com**“ versuchen. Nach dem Verfahren einer crowdsource werden hier Projekte in Architektur und Design ausgeschrieben und Kreative von irgendwo auf der Welt können sich mit ihrer Idee bewerben. Wie in einem Wettbewerb werden Preise für die besten Entwürfe vergeben. Die Realisierung wird dann vor Ort organisiert. Das Ziel ist die Verbesserung bzw. ein Wandel im Umgang zwischen Auftraggebern und Kreativen sowie die grenzenlose Förderung von Kreativität und Innovation.

Blume setzt darauf, dass innovative Aspekte im persönlich geprägten Austausch über das Netzwerk der FIABCI tatsächlich auch international positioniert würden und der Nachhaltigkeitsgedanke in der täglichen Arbeit der Mitglieder nachhaltig verinnerlicht werden könne.

Anlässlich des Kongresses in Luxemburg unterzeichnete die derzeitige Weltpräsidentin **Robyn Waters** eine Vereinbarung mit dem **Global Compact Cities Programme der UNO** über die strategische Zusammenarbeit an einer „**Charta für nachhaltige Immobilienentwicklung**“ und der dafür erforderlichen Maßnahmen – eine komplexe Aufgabe angesichts tausender unterschiedlicher Regularien und Verfahren in den unterschiedlichen Ländern und Erdteilen. Gegenwärtig gibt es keine verbindliche Vereinbarung darüber, wie all das in einheitlichen Prozessen koordiniert werden könne.

„Tatsächlich nachhaltige Immobilienentwicklung kann nicht einigen ‚guten‘ Projektentwicklern und innovativ handelnden Städten überlassen bleiben“, erklärte Robyn Waters. „Wir brauchen verlässliche Strukturen und Richtlinien, um Best Practice Projekte rund um den Globus miteinander zu vernetzen. Zum Beispiel gibt es alleine über 50 verschiedene Zertifikate für „Grüne Gebäude“. Unter einer gemeinsamen Direktion soll die Zusammenarbeit sich auf „Nachhaltigkeitszirkel“ konzentrieren zu den verschiedenen Aspekten der Immobilienentwicklung. Die Arbeit soll beim nächsten Weltkongress im Mai 2015 in Kuala Lumpur fortgesetzt werden. Zuvor aber nimmt FIABCI an einer für Oktober bei den Vereinten Nationen in New York anberaumten Konferenz teil, um die vom RICS initiierte Internationale Ethik-Vereinbarung von Immobilienorganisationen auf den Weg zu bringen. Bis dahin sind alle Mitglieder aufgerufen, ihre Vorschläge und Kommentare einzubringen.“

[www.fiabci.org](http://www.fiabci.org)

[www.citiesprogramme.org](http://www.citiesprogramme.org)

## Premiere in Essen: 1. „Deutsche Immobilien-Messe“

*Die erste Fachmesse für die mittelständische Immobilien-, Finanz- und Wohnungswirtschaft soll nicht die letzte bleiben.*

Bewusst hatte der **Bundesverband für die Immobilienwirtschaft BVFI** für das neue Veranstaltungskonzept einer „Deutschen Immobilien-Messe“ die Stadt Essen gewählt: nicht im Norden und nicht im Süden der Republik und auch nicht in Frankfurt oder Berlin, sondern „mitten drin“. Statt der Messe Essen, die wegen ins Stocken geratenen Umbauplänen nicht zur Verfügung stand, entschied man sich gemeinsam mit dem Dienstleister **messe.ag** für das



## Mülheim a.d. Ruhr

Die luxemburgische Fondsgesellschaft **AviaRent Capital Management** hat den "Wohnpark Dimbeck" für ihren Fonds **CareVision II** erworben. Dazu gehören ein 2008 errichtetes Wohnstift mit 95 vollstationären Pflegeplätzen sowie zwei Häuser mit insgesamt 51 Apartments für betreutes Wohnen. Das Investitionsvolumen liegt bei 19 Mio. Euro. Betreiber ist die **Alloheim-Gruppe**. Sie übernimmt gleichzeitig die Betreuung der Seniorenwohnungen.

## Oberhausen

Der französische Reit **Foncière des Régions** kauft über seine deutsche Tochter **Immeo AG** 3.400 Wohnungen für ca. 240 Mio. Euro in Berlin und Dresden mit jährlichen Mieteinnahmen von 15 Mio. Euro. Finanziert wird die Transaktion durch Bankkredite und eine Kapitalerhöhung der Immeo AG.

Die Vision des aus Oberhausen stammenden, 2010 verstorbenen Künstlers **Christoph Schlingensief**, ein Operndorf in Burkina Faso zu errichten, wird Realität. Jetzt ist nach Plänen des Architekten **Diébédo Francis Kéré** die Krankenstation fertig gestellt worden. Im ersten Bauabschnitt waren vor vier Jahren die Schule, das Tonstudio und die Kantine entstanden.

Welterbe Zollverein. Diese Wahl fiel bei Ausstellern und Besuchern auf unerwartet großen Zuspruch, Zollverein sei bekannt, mal was anderes als Messehallen, ein interessanter Ort, an dem es was zu sehen gibt. Vermutlich wird jedoch die zweite Immobilien-Messe im kommenden Jahr nicht mehr hier stattfinden, weil die Räumlichkeiten in der ehemaligen Lesebandhalle Halle 12 zu klein werden. Auf Anhieb hatten ca. 65 Aussteller gebucht und bereits im Vorverkauf wurden 1.500 Tickets geordert, mehr als erwartet. Die Preisen lagen allerdings mit 39,- Euro für das Tagesticket weit unterhalb des auf der Expo Real Üblichen.

Aber das alleine dürfte den Erfolg nicht ausgemacht haben. Als reine „B2B“ Veranstaltung, wie **Jürgen Engelberth**, Vorstandsvorsitzender des BVFI, erläutert, stand das Netzwerken unter Fachleuten im Vordergrund, unterstützt von einem vielfältigen Vortragsprogramm zu Erbschafts- und Bewertungsfragen bei Immobilieneigentum, zu Steuerrecht bei Vermietungen, Mietrechtsreform und Vertragsrecht, zu Zwangsversteigerungen oder Marketing für Makler. Unter den Ausstellern waren Finanzierer, z.B. auch die **NRW-Bank** mit ihren Förderangeboten und die Essener **Geno-Bank** vertreten, Makler, Ausrüster, Versicherer, Fachkanzleien und Betreiber von Immobilienportalen. Selbst ein Software-Spezialist wie **realax** war mit der Besucherfrequenz aus den Reihen seiner Zielgruppe der professionellen Immobilienverwalter sehr zufrieden.

Das Messekonzept versteht sich als Ergänzung zu der bestehenden online-Plattform des BVFI für kleine und mittlere Unternehmen – und damit nicht als Konkurrenz zur Expo Real, aber auch nicht zu den lokalen Immobilienmessen, die sich an Endkunden richten. Für die nächste Messe hätten schon verschiedene Einzelhandelsketten ihr Interesse angekündigt, denn auf der Expo Real in München fänden sie ihre Ansprechpartner aus den kleineren Kommunen nicht. Vermeiden will man die Flut der Selbstdarstellungen von Städten und Regionen wie in München, aber regionale Geschichten dürfte es schon geben. Nur: Weder bei der Stadt Essen noch bei der **Wirtschaftsförderung Metropole Ruhr wmr** stieß die Anfrage auf Gegenliebe. Da ist wohl eine glänzende Gelegenheit, den Ruhm des Ruhrgebiets und seiner Kompetenzen nach draußen zu tragen, gründlich vermässelt worden.

## Weitere Nachrichten

**Essen:** Die **BNP Paribas Real Estate Property Management GmbH** (BNPP REPM) wurde von der **WestFonds Immobilien-Anlagegesellschaft mbH** mit dem Property Management von 16 meist als Büros genutzte Liegenschaften mit gesamt 235.000 qm beauftragt. Neun der Objekte befinden sich in Düsseldorf, Ratingen, Hürth, Essen, Dortmund und Aachen. Das Mandat umfasst auch das gesamte Projektmanagement. Für einen Teil der Immobilien koordiniert BNPPRE auch die Vermietung.

**Salz&Brot**, das Immobilienportal für provisionsfreie Mietwohnungen bietet kostenfreie Inserate von Wohnungen. Dadurch würden Vermarktungskosten auf Anbieterseite gesenkt und mehr provisionsfreie Mietwohnungen angeboten. Wohnungssuchende können kostenlos nach Wohnungen suchen. Mit einem kostenpflichtigen Premium-Pass sind weitere Funktionen erhältlich. Das Portal ist zunächst für den Raum Köln – Düsseldorf freigeschaltet. [www.salzundbrot.com](http://www.salzundbrot.com)

Der Spitzenverband der Wohnungswirtschaft **GdW** baut sein Kompetenznetzwerk weiter aus: Acht weitere Unternehmen aus den Bereichen Finanzdienstleistungen, Energietechnik und -versorgung, Verlagswesen, Multimedia, Bauträger und Gebäudedienstleistungen wurden als Fördermitglieder aufgenommen. Dazu gehören die **Bosch Thermotechnik GmbH**, die **B&O-Gruppe**, die **Deutsche Kautionskasse AG**, die Mediengruppe **Haufe**, die **Münchener Hypothekbank eG**, die **PrimaCom Berlin GmbH**, die **RWE Vertrieb AG**, sowie die **WTC Wohnen- und TeleCommunication GmbH & Co. KG**. Von der Ausweitung des Kompetenznetzwerks erhofft sich der GdW Synergieeffekte für die Mitgliedsunternehmen und deren Mieter.





## Neuss

Einen Monat vor Fertigstellung ist der in zwei spekulativ errichteten Bauabschnitten, 44.000 qm große Gewerbepark Ratingen nach Auskunft des Entwicklers und Investors **Alpha Industrial** voll vermietet. Die ersten 30.000 qm wurden auf Vermittlung von **Realogis** an den Sanitärkeramikerhersteller **Keramag** vergeben. Für den zweiten Bauabschnitt hat der Logistikdienstleister **ComPass** einen Mietvertrag für eine 11.000 qm große Halle zuzüglich 3.000 qm Büro- und Mezzaninflächen unterschrieben. Der Mieter ComPass wurde von **JLL** vermittelt.

## 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.*

Die rund 3.000 im **GdW** organisierten Wohnungsunternehmen verzeichneten im Jahr 2013 erneut einen Rückgang bei den Mietschulden. Diese seien bundesweit um 7,6% gesunken und lägen nun bei 411 Mio. Euro. Damit ist es den Unternehmen gelungen, die Mietschulden seit dem Jahr 2003 (757 Mio. Euro) um über 45% zu senken. Bei den GdW-Unternehmen machen die Mietschulden im Bundesdurchschnitt einen Anteil von 2,3% der Jahressollmiete aus. Auch die Mietausfälle seien deutlich auf rd. 884,5 Mio. Euro Ende 2013 gesunken.

In Tübingen wurde mit der **nestbau AG** eine „Bürger-AG“ für den Wohnungsbau gegründet. Der erste Neubau mit 1.200 qm Wohn- und Gewerbefläche wurde jetzt bezogen. Das Projekt hat Modellcharakter. Anleger ab einer Einlage von 1.000 Euro unterstützen damit regionale Strukturen und übernehmen Verantwortung für bezahlbaren Wohnraum durch Verzicht auf maximale Gewinne. Ein ähnliches Modell in Viersen-Dülken, die **Dülken AG**, ist inzwischen an mangelndem Engagement von Bürgern und Verwaltung gescheitert.

## Ausschreibung

**Deloitte** führt jährlich die Benchmark-Analyse für die Wohnungswirtschaft durch. Sie basiert auf der „Value Map für die Wohnungswirtschaft“ mit den vier Kernbereichen des ökonomischen Unternehmenswerts für Wohnungsunternehmen – Mieterlös, Betriebsergebnis, sonstiges Betriebsvermögen sowie Strategie – und liefert den Teilnehmern wertvolle Denkanstöße zur Prozess- und Ablaufoptimierung. Die Datenerfassung erfolgt anonym in einem passwortgeschützten Internetportal (<https://www.baurevision-wowi-kennzahlen.de/>). Das effizienteste Wohnungsunternehmen wird mit dem **Deloitte Ikanos-Award** ausgezeichnet.

Bewerbungen für den **FIABCI Prix d'Excellence Germany** können noch bis zum 8. Juli eingereicht werden. **FIABCI Deutschland** und der **BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen** zeichnen damit Projektentwicklungen (auch Umbau im Bestand) in Deutschland aus, die zwischen dem 1.1.2011 und dem 31.12.2013 bezugsfertig waren. Wettbewerbsunterlagen unter [www.fiabciprixgermany.com](http://www.fiabciprixgermany.com)

**Firmen, die in der Immobilienbrief Ruhr erwähnt werden:** AENGEVELT (6,10), Aberdeen Asset Management (8), agiplan GmbH (3), Alloheim-Gruppe (11), Alpha Industrial (11), Altro Mondo (2), APG Asset Management (9), Audi (7), AviaRent Capital Management (11), BFW (9,12), Blackstone (5), BLB NRW (2), BNPPRE (5,11), Brost Stiftung (3), BVFI (10), Capgemini Deutschland Holding GmbH (4), Catella Konzern (2), Clifford Chance (5), Colliers (4), ComPass (11), Convention Hall Zollverein GbR (7), Corpus Sireo (4,10), COR-RECTIV (3), Cubion Immobilien AG (8), Deka Investment GmbH (9), Deloitte (12), Deutsche Bank (5), Deutsche Post (5), DGNB (7), DIC Asset AG (9), DOEGO Fruchthandel und Import eG (4), Duisburger Hafen (6), Dülken AG (11), duisport-Gruppe (7), Eastdil Secured (5), EffizienzCluster Management GmbH (3,4,5), Elektrizitätswerke Schönau (5), Ell Capital Management (9), Energiegenossenschaft Ahsbeck eG (5,6), Engel & Völkers (9), Esprit (10), Europäisches Bildungszentrum der Immobilienwirtschaft (9), Evonik Industries AG (6), FIABCI (9,10), Foncière des Régions (11), Foundation of Economic Trends (10), Fraunhofer-Institut für Materialfluss und Logistik (3), GdW (11,12), Geno-Bank (11), Global Alliance for Banking on Values (6), Global Compact Cities (10), GLS Bank Bochum (5), GLS Bank Stiftung (6), GLS ImmoWert (7), Goodman (10), GS1 Germany GmbH (4), HAGENagentur (10), Hildegardis-Schule (10), Hines Immobilien (5), Hochtief (8), Immeo AG (11), Initiativkreis Ruhr (3), JLL (3,5,12), Keramag (11), Kondor Wessels (8), Landgard Blumen und Pflanzen GmbH (4), Lekkerland GmbH & Co. KG (4), Logiball GmbH (4), LVR (9), LWL (9), Meriten (5), messe.ag (10), Metro AG (4), Mitsui & Co. Deutschland GmbH (5), Momeni Gruppe (3), Morgan Stanley (9), nestbau AG (12), Nokia (4), NRW Bank (11), NRW.INVEST (2), Pöllath + Partners (5), Portigon (5), Prologis (3), PwC (5), RAG Montan Immobilien (8), RAG-Stiftung (9), relax (11), Realogis (11), Reicher Haase Assoziierte (8), REWE-Zentralfinanz eG (4), Rheinblick (4), RICS (10), Rockpoint (5), RS-87 Verwaltungen-GmbH (10), Ruhr Universität Bochum (7), RVR (4,7,8), Savills (5), Schnellecke Logistics (7), solvia Vermögensverwaltung (9), Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH (2), STRABAG Property and Facility Services GmbH (10), Thimm Schertler (7), Unilmmo (10), Union Investment (10), Urban Retail Logistics (3), Verband Rheinwohnungsbau (4), Verkehrsverbund VRR (8), WestLB (5), Wüest & Partner

**Personen, die in „Der Immobilienbrief Ruhr“ erwähnt werden:** Beck, Rasmus C. (1); Beckord, Claas (7,8); Beyerle, Dr. Thomas (2); Blume, René (9); Braungart, Michael (10); Chaumet, Martin (2); Dürscheidt, Claus (7); Engelberth, Jürgen (11); Fischer, Tim (3); Fromberger, Karl-Heinz (2); Geiß-Netthöfel, Karola (7); Jacobi, Christian (3); Jakoby, Dr. Herbert (2); Jorberg, Thomas (5,6); Kéré, Diébédo Francis (11); Köhler, Horst (6); Krähmer, Rolf (2); Lemberg, Jörg Richard (4); Merkel, Angela (10); Neukirch, Andreas (6); Rifkin, Jeremy (10); Schlingensief, Christoph (11); Schraven, David (3); Sieverts, Thomas (8); ten Hompel, Michael (3); Töpfer, Klaus (9); Tum, Carsten (2); Wassner, Petra (2); Waters, Robyn (10);