



# Der **IMMOBILIEN** *Brief*

## Ruhr

Fakten – Meinungen – Tendenzen

Nr.: 3

13. KW / 27.03.2009

Kostenlos per E-Mail

ISSN 1860-6369

### Inhaltsverzeichnis

Editorial	1
Büromarkt in den Niederlanden	2
Nachträge zu Büromärkten Duisburg u. Bochum	2
Flughafen Essen-Mülheim die Zweite	3
Kölbl Kruse: Projektentwickler im Ruhrgebiet	4
U-Turm: Wahrzeichen für Dortmund	5
Kaufhof verlässt Mülheim a. d. Ruhr	6
Quantum: Wohnimmobilien als Anlage	6
Ruhrgebiet profitiert von starkem Logistiksektor	7
Impressum	7

### Sehr geehrte Damen und Herren,

die MIPIM 2009 ist vorbei und die Metropolregion Ruhr kann mit ihrem siebten MIPIM Auftritt am traditionellen Stand im vierten Obergeschoss des Palais des Festival – Balkon mit Nachmittagssonne inklusive! – zufrieden sein.

Natürlich war auch die Delegation aus dem Ruhrgebiet kleiner ausgefallen als in den letzten Jahren, kleinere Städte wie Mülheim haben ganz verzichtet und auch die Zahl der Standpartner aus der Wirtschaft war geschrumpft. Im Wesentlichen beteiligten sich die Unternehmen, die Interessen in den aktuellen Projekten haben, angefangen bei **aurelis**, deren Umzug von Köln nach Duisburg bevorsteht, und endend bei **RAG Immobilien**, deren Umzug innerhalb Essens nach Zollverein beschlossene Sache ist. Neben den Städten Dortmund, Bochum, Essen und Duisburg mit ihren Wirtschaftsförderern waren die **Hellmich Unternehmensgruppe** präsent, die **Europa-Center AG**, die mehrere Objekte in Essen besitzt bzw. entwickelt, und die Duisburger **Stüdemann Grundbesitz Entwicklungs GmbH**, um nur die wichtigsten zu nennen. Dennoch oder gerade deswegen: Das allgemeine Resumée fiel deutlich positiv aus, da es ohne das sonst übliche Gedränge zahlreiche konstruktive Gespräche gegeben habe. Die Krise jedenfalls war in Cannes kein Thema, auch wenn zu Hause inzwischen einige Großvorhaben sich verzögern, wie die Erweiterung des CentrO Oberhausen um 10 000 qm Verkaufsfläche, oder der Bau des Landesarchivs NRW in Duisburg. Die **Wirtschaftsförderung metropoleruhr**, die als Dachorganisator agiert, hatte als Leitmotiv in diesem Jahr die Logistik aufgerufen mit dem Ziel, die Kunde von den Potentialen des integrierten Vermarktungskonzeptes "logistik.ruhr" als eine der herausragenden Stärken der Region in die Welt zu tragen - dieses Spezialgebiet wird der "DIB Ruhr" in einer der nächsten Ausgaben aufgreifen. Allerdings so richtig international war dann die Zuhörerschaft doch nicht. Nicht dass das an anderen Ständen anders wäre, auch zu den Pariser Gesprächen über nachhaltige Perspektiven kamen nur Franzosen, andere hätten auch den rasch vorgetragenen, muttersprachlichen Vorträgen kaum folgen können. So bleiben die Informationen eben doch im heimischen Netzwerk hängen. Wie in Gesprächen heraus zu hören war, wissen Immobilienfachleute, die sich bisher nicht mit der Ruhrregion beschäftigt haben, kaum mehr, als dass es da Kohle gibt und hohe Arbeitslosenquoten, eben das, was die Fernsehnachrichten so transportieren. Und das Immobiliengeschehen werde weitgehend von der öffentlichen Hand und wenigen Eigennutzern bestimmt.

**immowelt.de**

Genau meine Welt

eFonds24.de®

Der Marktplatz für geschlossene Fonds

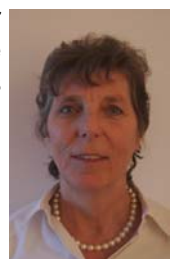
**IMMOBILIEN**  
**SCOUT 24®**

In Immobilien die Nr.1 im Netz

Vielleicht hat ja das mehr überregionale Wirkung: Zeitgleich mit der MIPIM fand in Berlin die **internationale Tourismusmesse ITB** statt – ein Grund übrigens, warum viele Marktteilnehmer aus dem Hotel- und Tourismusgeschäft diesmal nicht nach Cannes gekommen sind. Dort konnte die Metropole Ruhr einen großen Erfolg verbuchen, denn künftig werden die führenden Reiseanbieter wie **DERTOUR**, **Thomas Cook/NUR** und **Ameropa** die Metropole Ruhr als Ganzes in ihren Katalogen präsentieren und nicht nur einzelne Städte. Dumm nur, wenn dann Michael Miller aus Kentucky im Atlas oder bei Google Earth nach "Metropole Ruhr" sucht. Geografisch gibt's die noch nicht.

*Gudrun Escher*

Dr. Gudrun Escher, Chefredakteurin





## Personalien

Die Geschäftsführung der **Kölbl Kruse Projektentwicklung**, Essen, ging zum Jahreswechsel von den Inhabern **Stefan Kölbl** und **Dr. Markus Kruse** an die Mitarbeiter **Markus Ufer** (Vorsitzender), **Michael Fink**, **Thomas Fink** und **Ulrich Leowald** über.

Die **BÖRSEN ZEITUNG** berichtet am 21.3., **Burkhard Drescher**, der seit August 2006 der **Gagfah** vorsteht, scheidet mit Ablauf seines Vertrages Ende Juli aus dem Unternehmen aus. Es habe "unüberbrückbare Differenzen" zu **Fortress** gegeben. Neuer CEO wird **William Joseph Brennan**.

## Unternehmensnews

### London/Frankfurt am Main:

Das Immobilienberatungsunternehmen **CB Richard Ellis** (CBRE) ist von **Nokia**, dem weltweit größten Mobiltelefonproduzenten, zum exklusiven Immobilienberater ernannt worden. CBRE wird damit zum strategischen Berater von Nokia und ist zudem für das Transaktionsmanagement und das Anmietungs-geschäft verantwortlich. Die Vereinbarung umfasst das gesamte, rund 1,8 Mio. qm umfassende Immobilienportfolio von Nokia mit 380 verschiedenen Firmen in 60 Ländern in Europa, dem Mittleren Osten, Afrika und Amerika. Am Standort des im vorigen Jahr geschlossenen Werkes Bochum betreibt Nokia noch ein Vertretungsbüro.

## Büromarkt beim Nachbarn in den Niederlanden

Im vergangenen Jahr sank die Vermietungsleistung in ganz Holland um 40%, dennoch ist das Beratungsunternehmen **Jones Lang LaSalle** für den Kernbereich der **Randstad** optimistisch, so das Ergebnis des jährlichen Länderreports, der in diesem Jahr anlässlich der **MIPIM** vorgestellt wurde.

An Ruhr und Niederrhein ist es gute Sitte, die Nachbarn im Westen in die Berichterstattung einzubeziehen, denn die Verflechtungen sind vielfältig und unmittelbar. So ist die wichtige Sparte der Logistik im Ruhrgebiet ganz wesentlich abhängig davon, wie die Dinge etwa im Hafen von Rotterdam laufen. In der Bewertung fokussiert JLL auf die sogenannte Randstad, die küstennahe Region mit den Großstädten Amsterdam, Utrecht, Den Haag und Rotterdam rings um den **Flughafen Schiphol**, denn hier konzentrieren sich die Büronutzungen. Und hier wird insbesondere die Teilregion Amsterdam auch künftig die größte überregionale Nachfrage auf sich ziehen, verbunden mit dem Entwicklungsgebiet um den Flughafen, dem auch vom Ministerium für Wohnen, Raumplanung und Umwelt VROM höchste Priorität beigemessen wird.

In Randstad fiel das Vermietungsvolumen nur um 14% gegenüber 40% landesweit und die Leerstandsrate beträgt lediglich 5,5% gegenüber 12% im Landesdurchschnitt. Die Höchstmieten werden im Schiphol Centre erzielt mit 375 Euro/qm/Jahr gefolgt von Amsterdam Süd mit 335 Euro. Die Durchschnittsmieten im oberen Segment lagen 2008 5 - 25% unter diesen Spitzenwerten. Das Investitionsvolumen im Büromarkt betrug 1,5 Mrd. Euro in den vier größten Städten entsprechend 30% des Gesamtvolumens in den Niederlanden, wobei die Zahl der Transaktionen um – nur könnte man fast sagen – 25% gegenüber dem Vorjahr zurückgegangen sind. Bei der begrenzten Dynamik des niederländischen Marktes dürfte jedoch, so die Überzeugung von **Marijn Snijders** von JLL Niederlande, die Randstad am wenigsten von der Krise betroffen sein. Dies gilt, obgleich bei einer Umfrage immerhin 55% der Büronutzerangaben, dass sie Veränderungen erwarten sowohl in Richtung auf größere Flächeneffektivität als auch den Wechsel zu preiswerteren Standorten.

## Nachträge zu den Büromärkten

Erst jetzt vorgelegte Büromarktzahlen aus Duisburg und Bochum für das Jahr 2008 bestätigen insgesamt unsere Schlussfolgerungen in Der Immobilienbrief Ruhr Nr. 2: Stabile Erträge, geringe Leerstände.

Aus **Duisburg** legte das Maklerunternehmen **Armin Quester** Anfang März gemeinsam mit der **Wirtschaftsförderungsgesellschaft** den Immobilienmarktbericht 2008 vor. Demnach wird der Büroflächenumsatz mit 73 000 qm um 1 000 qm höher angegeben als bei den Kollegen **Brockhoff** und **Cubion**. Bei der Leerstandsrate ist man sich jedoch einig, sie liegt bei 2,1% so niedrig, dass bei der Wirtschaftsförderung die Alarmglocken schellen. Potentiellen Interessenten kann man kaum mehr geeignete Flächen anbieten. Armin Quester ist sogar überzeugt, dass in 2008 20 000 qm mehr hätten vermietet werden können, wenn sie zur Verfügung gestanden hätten, dies habe die Auswertung der Nachfragesituation ergeben. In diesem Jahr wird sich die Situation dank rund 39 000 qm Neubaufäche und Entwicklungsgebieten wie am Bahnhof wieder entspannen. Als Spezialist für Wohnimmobilien fügt Quester noch die weitere Beobachtung hinzu, dass zwar 2008 die Umsätze auf dem Duisburger Immobilienmarkt insgesamt um 360 Mio. Euro zurück gegangen seien, jedoch weiterhin Nachfrage nach Mehrfamilienhäusern als relativ stabile Kapitalanlage bestehe. Dabei lösten private Geldgeber die institutionellen Paketkäufer ab.

Die **Stadt Bochum** wartet traditionell die **MIPIM** ab, um ihren Büromarktbericht vorzulegen, in diesem Jahr sogar mit beigefügten Kurzfassungen in englisch und französisch. Statt der von Brockhoff genannten 78 100 qm Gesamtflächenumsatz werden hier sogar stolze 81 700 vermeldet, was eine Umsatzsteigerung von 40% gegenüber dem Vorjahr bedeute, mit einem Eigennutzeranteil von 35%. Bei Spitzenmieten von 11 Euro und Leerstandsquote von 5,6% ist man sich hingegen einig, letztere sei sogar gegen den sonstigen Trend im Ruhrgebiet leicht gestiegen. Mit einem Büroflächenbestand von 1,45 Mio. qm nach **gif**, an zweiter Stelle hinter Essen im Ruhrgebiet, wurde Bochum im letzten Städteranking von **Bulwien Gesa** in die B-Städte



## Unternehmensnews

### Bochum:

Mit der Grundsteinlegung für ein neues Gebäude für die Ingenieurwissenschaften startete die **Campus-Modernisierung an der Ruhr-Universität Bochum**. In den rund 70 Mio. Euro teuren Neubau ziehen die Fakultät für **Elektrotechnik und Informationstechnik** und das **Materialforschungszentrum ICAMS**. Das dann frei gezogene Gebäude soll komplett saniert werden. In den folgenden 13 bis 16 Jahren werden nach und nach sämtliche Gebäude der Hochschule saniert. Im Juli 2010 soll der vierstöckige Neubau, der von einer Geothermieanlage versorgt wird, fertiggestellt sein.

### Herten:

Die Entwicklung des **Zukunftstandortes Ewald 1/2/7** im Süden der Stadt Herten geht für die **RAG Montan Immobilien** in die nächste Runde. Die **H2Herten GmbH**, ein Unternehmen der **Solar Millennium Gruppe**, legte jetzt den Grundstein der Demonstrationsanlage Blauer Turm. In der 42 Meter hohen Anlage soll Straßenbegleitgrün aus dem Ruhrgebiet zur Wasserstoff- und Stromproduktion verwertet werden. Das Investitionsvolumen beträgt rund 24,6 Mio. Euro. Nach Fertigstellung wird die Anlage Wasserstoff produzieren und zugleich rund 12 000 Haushalte, etwa ein Drittel der Haushalte der Stadt Herten, mit umweltfreundlichem Strom versorgen.

aufgenommen. Da lohnt es sich, näher hinzusehen, und es wird deutlich, welchen enormen Stellenwert hier der Bereich Forschung, Bildung und Gesundheitswesen im Umfeld von **Ruhruniversität** und **Fachhochschulen** hat. So setzen sich die Bürofertigtellungen, die Brockhoff pauschal und im Umfang richtig mit knapp 29 000 qm angibt, zusammen aus lediglich 12 800 qm Neubaufäche und 16 300 qm allein im sanierten **Uni-Tech-Center**. In der Auflistung der Büroteilräume erscheinen nur im Bereich Innenstadt Süd 4 680 qm spekulative Fläche im Bau von insgesamt 68 290 qm. Alles andere bezieht sich auf Selbstnutzer oder alleinige Mieter wie der laufende Umbau des Rathauscenters mit 23 800 qm (Investor **CLS Holdings**) für die Stadt Bochum. Die Nachfrage aus dem Bereich Bildung sei von 6% im Vorjahr auf 28% gestiegen (2007 entfielen 48% auf die öffentliche Hand). Dieser Trend wird sich fortsetzen, denn es wurde mit der Sanierung des gesamten Gebäudebestandes der Ruhruniversität einschließlich ergänzenden Neubauten begonnen. Das ist bedeutsam für die Stadt Bochum, ergibt aber wohl kaum ein für den Immobilienmarkt relevantes Volumen.

## Flughafen Essen-Mülheim die Zweite

Befürworter einer Öffnung des bestehenden **Flughafens Essen/Mülheim** für den Geschäftsflugverkehr gehen in die Offensive.

Schon in der Januarausgabe von „Der Immobilienbrief Ruhr“ berichteten wir von einer Studie, die die Vorteile, die der Flughafen auf den Ruhrhöhen zwischen den beiden Ruhrstädten bietet, eindeutig belegt. Die **Wirtschaftsförderung metropoleruhr** hat sich das Thema zu Eigen gemacht und eine Umfrage bei 45 großen, sehr großen und kleinen Unternehmen der Region gestartet. Die überwiegende Mehrheit äußerte sich positiv und 19 bekennen sich öffentlich als Befürworter. Die Liste reicht von **ThyssenKrupp**, die bekanntlich von Düsseldorf nach Essen umziehen, und **Mannesmann** über **RWE**, **Grillo-Werke** und **Tengelmann** bis zu der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft **RST HANSA** und **Sondermann Rechtsanwälte**, für die die Flexibilität bei der Kundenbetreuung unschätzbare Vorteile bietet. Mit von der Partie ist auch **ifm electronic**, die gerade im Glückaufhaus in Essen eine neue Firmenzentrale einrichten lassen (vgl. **Bericht Kölbl Kruse**). Zwar gibt es bereits werkseigenen Flugverkehr am Standort, wo neun entsprechende Flugzeuge stationiert sind, aber unsinnigerweise sind bisher nur laute und veraltete Propeller- bzw. Turboprop-Maschinen zugelassen und nicht die leisen Düsen der modernen Baureihen. Dabei bietet der Flughafen ohne zusätzlichen Ausbaubedarf bereits alle notwendigen Einrichtungen angefangen bei einer Start- und Landebahn von 1 500 m – nur Dortmund ist in der Region mit 2 000 m länger – und für den Schlechtwetterflug fehlen nur die Genehmigungen. Alle sind sich einig darüber, dass Düsseldorf keine Alternative ist, weil dort schon jetzt die Wartezeiten für Privatmaschinen länger ausfallen können als die eigentliche Flugdauer und im Linienflug viele Ziele zumal in Ost- und Nordeuropa nicht in einem Tag hin und zurück erreichbar sind. Da würde der Zeitgewinn die höheren Kosten in jedem Fall rechtfertigen. **Hans-Ludwig Brauser**, Geschäftsführer der wmr, brachte es auf den Punkt: "Die Wirtschaft entwickelt sich internationaler und globaler. Wenn diese Region wettbewerbsfähig bleiben und Investoren anziehen will, muss sie sich auch in der Mobilität mithalten können."

Nicht zuletzt könnte der mit soviel Vorschusslorbeeren angekündigte interkommunale Büroпарк profitieren und damit der Fiskus in beiden beteiligten Städte: Statt Zuschüssen zu den Betriebskosten Gewinne aus dem Flughafenbetrieb plus Gewerbesteuer-einnahmen. Das Ministerium in Düsseldorf würde genehmigen, aber bisher lehnen beide Städte weiter ab.

Noch etwas: Einem Hinweis unseres Lesers **Thomas Noy** von **European Business Parks** folgen wir gerne und berichtigen, dass von dort aus nicht Zeppeline starten, sondern sogenannte Blimps, die ballonartig aufgeblasen werden und keine feste, tragende Konstruktion aufweisen. Er ist zudem der Auffassung, dass der Bürostandort am Flughafen dank der nahen Anbindung an die A 52 auch ohne weiteren Flugbetrieb überdurchschnittlich interessant sei.



## Projektentwickler im Ruhrgebiet

Mit zwei Großprojekten, dem Eurogate am Duisburger Innenhafen und der neuen Zentrale der **RAG Immobilien** auf Zollverein in Essen, starten die Essener Projektentwickler **Kölbl Kruse GmbH** in diesem Jahr durch. Begonnen haben sie 1997 mit dem Umbau der Zeche Minister Stein im Dortmunder Norden in ein modernes Bürogebäude.

Schon damals vor über zehn Jahren war das **Architekturbüro Bahl & Partner** aus Hagen mit von der Partie bei der anspruchsvollen Aufgabe, eine sogenannte Hängebank, ein hoch über dem Boden aufgeständertes Betriebsgebäude des Bergbaus, für Büros des Instituts für Stadt- und Landesplanung umzunutzen. Seither hat sich die Zusammenarbeit vielfach bewährt, ob mit eigenen Entwürfen oder als Partnerbüro vor Ort für Entwürfe internationaler Kollegen. Dies war am Duisburger Innenhafen der Fall, als es darum ging, das Bürohaus Five Boats nach Plänen von **Nicolas Grimshaw**, London, an Markterfordernisse anzupassen oder jetzt wieder, wo die Umsetzung der Pläne von **Lord Norman Foster** für das **Eurogate** ansteht. Anlässlich der **MIPIM** in Cannes verkündete die **Innenstadt Duisburg Entwicklungsgesellschaft IDE** die Entscheidung des international ausgeschriebenen Investorenwettbewerbs (wir berichteten) für Kölbl Kruse und damit auch für Bahl & Partner. Demnach soll um die Rundung des Holzhafens ein bis zu 14 Geschosse hohes, sichelförmiges Gebäude entstehen, nutzbar für Büros, Hotel, Gastronomie und Geschäfte und teilbar in sukzessive Bauabschnitte. Mieter stehen derzeit nicht fest. Zu Füßen der Solararchitektur mit integrierter Photovoltaik und Temperaturspeicher im Hafenwasser öffnet sich eine **open-air-Arena** für ca. 10 000 Menschen auf den Stufen zum Wasser. Eine schwimmende Bühne könnte eine Situation wie bei den Bregenzer Festspielen ermöglichen. Das aber ist Zukunftsmusik, denn ohne Vorverträge wird es keinen Baubeginn geben. Aber schon mehrfach haben die Essener einen langen Atem bewiesen, zuletzt bei der Verwertung des Traditionsobjektes **Glückaufhaus** in Essen, ehemals Hauptsitz der Ruhrkohle, das derzeit hinter den denkmalgeschützten Fassaden als Dreiflügelanlage komplett neu errichtet wird für das Elektronikunternehmen **ifm** aus Tettngang am Bodensee, die das Objekt voriges Jahr gekauft haben und auch einziehen werden.



OB Sauerland, Stefan Kölbl und Dr. Markus Kruse mit dem neuen Modell Eurogate Duisburg

Insgesamt haben die Essener Projektentwickler bereits mehr als 150 000 qm Bruttogeschossfläche (BGF) in Nordrhein-Westfalen und Dresden (Bürohaus an der Prager Straße) entwickelt. Zudem befinden sich weitere knapp 70 000 qm BGF bei den Projekten Cäcilium in Köln (für **Fortis Bank**), Glückaufhaus in Essen (Eigentümer **ifm Electronics GmbH**) und Loofer in Duisburg (Mieter u. a. **SBB Cargo**) im Bau, Fertigstellung noch in diesem Jahr. In 2008 hat Kölbl Kruse eine Niederlassung in Köln eröffnet und Räume in dem selbst entwickelten Objekt The Bench angemietet, direkt am Rheinauhafen zwischen dem südlichen und dem mittleren Krankenhaus (MIPIM Award 2009). Das Projekt Rater Tor in Düsseldorf ruht derzeit und auch eine Entscheidung für einen zweiten Bauabschnitt des **Hitachi Power Office** am Duisburger Innenhafen steht noch aus. In der Planungsphase befindet sich dagegen der Um- und Ausbau der Duisburger RWSG-Speicher zum **Landesarchiv NRW** ebenfalls mit Kölbl Kruse als Entwickler, allerdings wird das Volumen gerade abgespeckt und die Fertigstellung um ein Jahr verschoben.

### Unternehmensnews:

#### Mülheim an der Ruhr:

Beratungshilfe für Unternehmen in Krisenzeiten über Maßnahmen zur Liquiditätsstärkung und -sicherung sowie zu Finanzierungs-, Förder- und Unterstützungsangeboten bietet die **Mülheimer Wirtschaftsförderung** in ihren **Mülheim & Business News** vom 11.03.2009 an.

#### Düsseldorf:

**BBE Retail Experts** berichten: Das Stimmungsbarmeter der deutschen Einzelhändler verharrt mit knapp 75 Punkten auf niedrigem Niveau; so ist der Abwärtstrend der Indexkurve zunächst gestoppt. Ob es sich dabei bereits um das Ende der Talfahrt der Zukunftsaussichten handelt und die Trendwende eingeleitet ist, bleibt allerdings abzuwarten.

#### Finnland:

**Google Europa** plant das dritte neue Datacenter in Europa nach St Ghislain in Belgien und Kronstorf, Österreich. Für ca. 15,5 Mio. Euro wurde kürzlich die Anfang 2008 geschlossene, defizitäre Papiermühle Summa Mill in Südfinnland vom Betreiber **Stora Enso** erworben. Dies sei ein weiterer Schritt zur Internationalisierung des Unternehmens, heißt es. Insgesamt bleibt der Markt für Datacenter in Europa lebhaft, der Bedarf übersteigt das Angebot.



## Bochum

Die in Bochum ansässige Unternehmensgruppe **HÄUSER-BAU** hat eine weitere Bürofläche in ihrer Projektentwicklung **Kortum-Karree** in der Bochumer Innenstadt vermietet. Die Bochumer **Agenturen Radar und DACAPO** mieteten in der 2. Etage des Bauteils rd. 460 qm Mietfläche an. Die beiden Event- u. Werbeagenturen planen ihren Einzug für Juni 2009. Als weitere Mieter im Medienhaus standen bereits vorher die **WAZ-Gruppe** und der Bochumer Lokalrundfunksender **Radio Bochum 98,5** fest. In dem zur Hue- und zur Luisenstraße gelegenen Bauteil C des Gebäudekomplexes eröffnet voraussichtlich ab April 2009 die **MediPlaza AG** eines ihrer medizinischen Versorgungszentren. Bochum ist nach Berlin und Koblenz der dritte Standort.



Kortum-Karree

## Duisburg

Das Schulungsunternehmen **Context WAE GmbH** mit Hauptsitz in Berlin mietet 265 qm Bürofläche in der Königstr. 57 in Duisburg an in unmittelbarer Nähe von Citypalais und Forum Duisburg. Hinsichtlich der Standortwahl beratend und vermittelnd tätig war **Brockhoff & Partner Immobilien GmbH** mit Sitz in Essen.

Ende 2008 zogen sich die Gründer **Stefan Kölbl** und **Dr. Markus Kruse** aus dem operativen Geschäft zurück, treffen jedoch weiterhin die wichtigen Entscheidungen. Dazu zählt sicherlich nicht nur das Duisburger Eurogate, sondern auch die Zusammenarbeit mit **RAG Immobilien** am Standort des **Weltkulturerbes Zeche Zollverein**, die ebenfalls anlässlich der **MIPIM 2009** verkündet wurde. Nachdem die RAG Immobilien als Grundstücksbesitzer auf der Expo Real im Herbst die Führungsrolle in der **Stiftung Zollverein** übernommen hat, folgen nun die ersten konkreten Schritte zur weiteren Vermarktung von Flächen. Für Neuansiedlungen stehen insgesamt 220 000 qm zur Verfügung. Der Umzug der RAG Immobilien von drei Standorten in Essen hier nach Zollverein in einen Neubau (Investition 15 - 20 Mio. Euro) wird als Signal für einen Neuanfang gewertet und als Auftakt für eine jetzt auch wirtschaftlich tragfähige weitere Entwicklung. Warum soll es nicht gelingen, mit herausragender Architektur das Welterbe so zu ergänzen, dass die Standortvorteile auch Unternehmensvorteile nach sich ziehen? Schon jetzt gibt es auf dem Gelände 1 000 Arbeitsplätze mit einer Wertschöpfung von ca. 30 Mio. Euro. Die Fokussierung auf die Kreativwirtschaft in Nachbarschaft zur Design-Abteilung der **Folkwanghochschule**, die in die Design-School und einen noch zu errichtenden Neubau umzieht, und zum **Design-Museum NRW** in der ehemaligen Kraftzentrale, erscheint nahe liegend, könnte sich aber langfristig als Hemmnis entpuppen. Auch am Düsseldorfer Medienhafen sind die Medienunternehmen inzwischen in der Minderzahl.

## Wahrzeichen für Dortmund

Mit aktuell 75 Mitarbeitern und Mitarbeiterinnen ist das Dortmunder Architekturbüro von **Eckhard Gerber** mit Zweigbüros in Hamburg und im russischen Jekaterinenburg nicht nur das größte im Ruhrgebiet, sondern auch eines der größten in Deutschland.

Am 1. April 1979 eröffnete Prof. Eckhard Gerber am Tönnishof in Dortmund-Kley sein Büro, das er 13 Jahre zuvor im Sauerland gegründet hatte. Seit mehr als vier Jahrzehnten ist das Büro im In- und Ausland tätig. Zu den Bauten von Gerber Architekten zählen in Dortmund der **RWE Tower** und der laufende Umbau des bekannten Dortmunder U, Wahrzeichen der Stadt und Reminiszenz an die Brauerei der Dortmunder Unionbiere. Benachbart zum Bahnhof liegt das **Harenberg City-Center**, ehemals Sitz des Harenberg-Verlages und inzwischen zu einer festen Größe für Kulturveranstaltungen in der Stadt geworden. So ist es nur konsequent, dass eine Ausstellung zum Gesamtwerk des Architekten auch hier gezeigt wird. (27. April – 21. Mai 2009). Zu den international beachteten Bauten zählen die **Neue Messe Karlsruhe**, der Umbau für das Ministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen in Berlin, das Landesfunkhaus in Magdeburg, die **King Fahad Nationalbibliothek** in Riad, Saudi-Arabien, die sich derzeit in der Realisierung befindet, sowie Universitätsinstitute und Bibliotheken. Der spektakulärste Entwurf gilt dem **Burj Al-Taqa** für den



U-Turm

arabischen Raum, einem Wolkenkratzer, der ohne Primärenergie auskommen soll. Den hatte das Büro zum deutschen Standareal "**made in Germany**" auf der **MIPIM 2009** mitgebracht. In Kürze erwartet man den Vertragsabschluss mit einem Investor über die umfangreichen Voruntersuchungen für die Entwurfsarbeit. Darüber, wo der Turm gebaut werden soll, ist noch nicht entschieden.



## Essen

Die Essener Sprachschule **école nicole** hat zum 01.05.2009 rund 200 qm Bürofläche im Objekt Alfredstraße 182 angemietet. Vermieter ist die „**Alfredstraße Entwicklungs- und Beteiligungs GbR**“. Vermittelnd tätig war die **Brockhoff & Partner Immobilien GmbH**.

Im Büropark an der Ruhrallee 311 mietet eine **Steuerberatungskanzlei** rund 475 qm Bürofläche von privater Seite. Im selben Gebäude übernimmt **COPARTS Autoteile GmbH**, eine europäisch ausgerichtete Gruppe von Kfz-Teile-Spezialisten im Handels- und Werkstattbereich, 1 700 qm Bürofläche. In beiden Fällen war **CUBION Immobilien AG Essen/Mülheim** vermittelnd tätig.

Im Industriedenkmal **Zeche Bonifacius** an der Rotthäuser Str. 36 vermittelte **CUBION Immobilien AG** einen Mietvertrag über rund 1 300 qm Gewerbefläche an die **bma ERGONOMICS Deutschland GmbH**, einen europäischen Hersteller und Spezialist für ergonomische rückenfreundliche Sitzmöbel. **bma ERGONOMICS** wird in der ehemaligen Magazinhalle der über 160 Jahre alten Zeche Bonifacius in historischem Ambiente Büroflächen und Showrooms einrichten. In diesem Zuge wird die **deutsche Niederlassung des Unternehmens aus Kempten (Allgäu) nach Essen verlegt**. Eigentümer der Zeche ist die **Bonifacius Grundstücks-gesellschaft mbH**.

## Kaufhof verlässt Mülheim an der Ruhr – mit Folgen für die Stadtentwicklung

Für Mülheim bedeutet die Schließung des Kaufhauses **Kaufhof** am Fuße der Schloßstraße als der zentralen Einkaufsstraße zugleich das Wegbrechen eines Ankers für das **Stadtentwicklungsprojekt Ruhrbania**.

Bisher machten meist die angeschlagenen Warenhausketten **Karstadt** und **Hertie** mit Filialschließungen von sich reden – jetzt zieht Konkurrent Kaufhof nach. Die Kölner Tochter der Düsseldorfer **Metro AG** wird im nächsten Jahr auf jeden Fall vier ihrer 141 Häuser schließen, nämlich die in Krefeld am Ostwall, Mülheim an der Ruhr, Ludwigshafen und in Leipzig-Paunsdorf. In den vier Häusern sind 301 Mitarbeiter beschäftigt. „Die Marktbedingungen und das Umfeld an diesen Standorten haben sich verändert. Den vier Filialen fehlt langfristig das Potential, profitabel zu sein“, begründete Kaufhof-Chef **Lovro Mandac** jetzt die geplanten Warenhaus-Schließungen. Künftig sollten Standorte gefördert werden, an denen noch Wachstum möglich sei.

Nach Erfahrungen des Maklers **Eckhard Brockhoff**, Essen, haben sich in der Vergangenheit Unternehmen wie **C&A**, **Karstadt**, oder **Kaufhof** häufig am Anfang oder am Ende einer Fußgängerzone angesiedelt. Manchmal wichen sie sogar in die Seitenstraßen aus, da sie soviel Frequenz erzeugten, dass automatisch der Bereich zwischen dem Wareneingang und der Fußgängerzone sich zur 1a-Lage entwickelte. Heute hat sich diese Situation geändert. **Karstadt, Kaufhof und auch C&A haben nur noch bedingt eine solche Magnetfunktion**, so dass auch diese Unternehmen sich im Rahmen von Neuanmietungen gerne in die Mitte einer Fußgängerzone setzen. Das wäre in Mülheim räumlich nicht möglich.

Die Lage des Mülheimer Hauses ist charakteristisch: Gleich hinter der Schloßbrücke über die Ruhr begann mit dem Kaufhauskomplex einschließlich Parkhaus die Innenstadt mit ihrer Flaniermeile. Im Zuge der Stadtentwicklungsplanung **Ruhrbania** am benachbarten Ruhrufer kam dem Kaufhaus zudem die Funktion eines städtebaulichen Gelenks und Ankers zu, denn hier sollten die Besucherströme aus der Innenstadt an den neuen Hafenkai und in die neuen Geschäftsviertel gelenkt werden bzw. umgekehrt. Entsprechend war die frühere **Kaufhof AG, heute Arcandor** eng in die Vorplanungen nach Entwurf der Düsseldorfer **Architekten RKW** einbezogen. Jetzt muss manches neu überdacht werden. Zudem ist auch an anderer Stelle eine neue Situation entstanden durch den Zuschlag einer **Fachhochschule Westliches Ruhrgebiet** für Mülheim. Der bisher dafür vorgesehene Standort liegt im nördlichen Bereich der künftigen Ruhrpromenade nahe der Konrad-Adenauer-Brücke. Damit würde man sich der Probleme entheben, die die Vermarktung von großen Mengen Bürofläche an einem Stück bereitet hätte. Andererseits ließe man die Chance ungenutzt, mit der Hochschule an anderer Stelle mehr in Bahnhofsnähe uralte Brachen zu schließen – und den Studierenden kurze Wege zum ÖPNV anzubieten. Mit den Bauarbeiten für die Infrastruktur von Ruhrbania einschließlich des Hafenbeckens wurde bereits begonnen, wegen zahlreicher Einschränkungen zum jetzigen Zeitpunkt eher zum Nachteil der Innenstadt, die weiter an Attraktivität einbüßt.

## Wohnimmobilien als Anlage

Die **Quantum Immobilien Kapitalanlagegesellschaft GmbH**, eine Gesellschaft der Quantum Immobilien AG, plant für ihren Immobilien-Spezialfonds **Habitare** Investitionen von rund 300 Mio. Euro in den kommenden zwei Jahren. Zu den Fondsbeständen zählen Wohnobjekte in Dortmund.

Im vergangenen Geschäftsjahr 2008 konnte eine Ausschüttung von 5% erwirtschaftet werden. Damit will man dem steigenden Interesse auf Seiten institutioneller Anleger an deutschen Wohnimmobilien entgegenkommen. **Habitare** wurde Ende 2005 als erster Spezialfonds für Wohnimmobilien in Deutschland aufgelegt. Die Fondsstruktur von **Habitare** gliedert sich in die drei Teilssegmente Neubau, Hochwertiger und Renditeorientierter Bestand. Zielstandorte sind neben den Top6 auch Mittelstädte ab 75 000 Einwohnern in den westdeutschen Metropolregionen. Der Fonds verfügt derzeit über ein Portfolio von knapp 300 Mio. Euro und einen Bestand von rund 3 200



**Essen**

Die **Human Office Deutschland GmbH** ist mit ihrem Unternehmenssitz von Köln nach Essen auf das **Welterbe Zollverein** umgezogen. In der Halle 10 haben die Dienstleister für innovatives Kabelmanagement einen passenden Standort gefunden. Was hier auf Zollverein passiert, beschreibt ziemlich genau, was wir unter einem Human Office verstehen“, kommentiert Gilbert Köhne, Geschäftsführer der Human Office Deutschland GmbH. „Alte Strukturen werden überprüft und nach dem Umbau staunt man immer, wie es vorher ausgesehen hat.“

**Impressum**

**Chefredaktion:**  
Dr. Gudrun Escher (V.i.S.d.P.)

**Kontakt:**  
Gudrunescher  
@hotmail.com

**Herausgeber:**  
Werner Rohmert

**Verlag:**  
Research Medien AG,  
Lippstädter Str. 133,  
33378 Rheda-Wiedenbrück,  
T.: 05242 - 901-250,  
F.: 05242 - 907-9899  
E.: info@rohmert.de  
**Vorstand:** Werner Rohmert

**Aufsichtsrat:** Prof. Volker Hardegen (Vorsitz), Univ. Prof. Dr. jur. habil. Karl-Georg Loritz, Petra Rohmert  
**Bank:** KSK Wiedenbrück  
BLZ 478 535 20  
Kto.-Nr.: 53 207

**Namens-Beiträge geben die Meinung des Autors und nicht unbedingt der Redaktion wieder.**

Wohnungen. **Holger Eickhoff**, Geschäftsführer der Quantum Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH: „Als Teil unseres Portfolios in Nordrhein-Westfalen sind wir **im Ruhrgebiet mit 8% des gesamten Fondsvolumens** aktuell bereits gut investiert und haben unsere geplante Asset Allocation erreicht. Die Bestände entwickeln sich positiv. Das geplante Investitionsvolumen von 300 Mio. Euro in den kommenden zwei Jahren werden wir daher sukzessiv für Akquisitionen an unseren anderen Zielstandorten einsetzen. In Nordrhein-Westfalen sind dies die Städte Köln, Bonn und Düsseldorf.“ Der überwiegende Teil der Immobilien des Portfolios NRW befindet sich aktuell an verschiedenen Standorten in Dortmund. z. B. in **Dortmund-Wellinghofen** im landschaftlich reizvollen Dortmund Süden. Das Portfolio in Nordrhein-Westfalen ist Teil des renditeorientierten Bestandes des Quantum-Fonds Habitare, d. h. hier rechnet man sich nicht durch Mieteinnahmen, sondern durch Umstrukturierung und Verkauf Renditen aus. Die Rechnung könnte langfristig sogar aufgehen, denn nicht allzu weit entfernt entsteht auf ehemaligem Stahlwerksgelände der neue, attraktive Stadtteil **Phoenix-West**.

**Ruhrgebiet profitiert von starkem Logistiksektor**

Laut einer Untersuchung von **BulwienGesa** im Auftrag der **Wirtschaftsförderung Metropole Ruhr**, die auf der Mipim in Cannes vorgestellt wurde, wird die Region zwischen Duisburg und Dortmund als Immobilienstandort immer ernster genommen. Gerade der Anteil an Handels- und Dienstleistungsbeschäftigten legte seit 2005 um über 20 000 Arbeitnehmer zu. Der Anteil der Bürobeschäftigten liegt mittlerweile bei knapp 700 000 Beschäftigten. Zugferde der Metropolregion bleiben Essen, Dortmund und Duisburg. Das Transaktionsvolumen dieser drei Städte machte 2007 51% des Transaktionsvolumens der Metropolregion Ruhr aus. Lediglich Bochum bleibt mit 10% noch im zweistelligen Bereich. Beim Büroflächenumsatz lag im vergangenen

Jahr Essen mit 32% des Gesamtumsatzes der Metropolregion deutlich auf Platz 1. Allerdings war der gesamte Büromarkt 2008 erstmals seit 2004 wieder rückläufig. Die Spitzenmiete hat sich seit 1990 kaum verändert. Kratzte die Büromiete zu Anfang des Jahrtausends mal an der 15 Euro/qm Marke, hat sie sich inzwischen bei 14 Euro/qm eingependelt. Die Durchschnittsmiete liegt seit 1998 unverändert bei etwas mehr als 8 Euro/qm.

Bei Gewerbeimmobilieninvestments bleibt die Metropolregion Ruhr unbedeutend. Ihr Anteil lag im vergangenen Jahr bei 2% des Deutschlandumsatzes. Damit liegt

die Region hinter Berlin (6%), Düsseldorf (4%), Frankfurt (5%), Hamburg (7%), München (6%), Köln (5%) und Stuttgart (2%). 65% floss in den Rest der Republik. Die Nettoanfangsrenditen für Büroimmobilien liegen in Dortmund bei ca. 6,5% und in Essen bei ca. 6% und damit noch vor Standorten wie Barcelona, Köln, Stuttgart oder Mailand.

Metropole Ruhr			
Stadt	Transaktionsvolumen	Büroflächenumsatz	Verkaufsfläche
Essen	17%	32%	17%
Dortmund	18%	15%	15%
Duisburg	16%	16%	11%
Bochum	10%	17%	11%
Mühlheim	6%	7%	5%
Oberhausen	4%	3%	6%
Gelsenk.	5%	2%	7%
Recklingh.	3%	1%	4%
Herne	4%	1%	4%
Witten	3%	1%	3%
Bottrop	3%	1%	3%
Moers	2%	1%	3%
Hagen	5%	2%	6%
Hamm	4%	1%	5%



Redaktionsauffahrt Haus Aussel