



## Personalien

**Professor Dr. Philipp Schade** (32) übernimmt die Professur für Mathematik, Statistik und Wirtschaftsinformatik an der Ende 2008 auf dem Campus **Bochum-Springorum** gegründeten privaten Wirtschaftshochschule **EBZ Business School**. Drei neue Berufungen erfolgten mit Teilnahme von Studierenden. Neben Lehr- und Forschungstätigkeiten an der TU Dortmund gründete und leitet Schade eine Unternehmensberatung, die sich auf die betriebliche Altersvorsorge spezialisiert hat. Die EBZ Business School bietet in dualen Studiengängen akkreditierte Bachelor- und Masterstudiengänge in den Bereichen Business Administration und Real Estate an.

**Olaf Scholz, Bundesminister für Arbeit und Soziales**, tritt dem Kuratorium der Stiftung „Lebendige Stadt“ bei. Gründer und Vorsitzender der Stiftung ist **Alexander Otto**, der Vorsitzende der Geschäftsführung der ECE. Weitere Kuratoriumsmitglieder sind neben hochrangigen Politikern der Polarforscher Arved Fuchs und der Generaldirektor des Deutschen Olympischen Sportbundes, Dr. Michael Vesper, ehemals Bauminister des Landes NRW. Die Jahrestagung 2009 findet vom 9.-11. September in Köln statt, Thema **Bunte Stadt, Kinder Medien und Kulturen**.

## Sehr geehrte Damen und Herren,

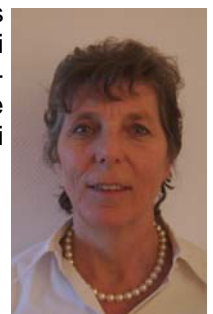
Was haben kleine, lokale Entwicklungen mit der großen Immobilienmesse **Expo Real** – die im Jahr zwei der Krise wohl doch weniger schrumpft als erwartet – zu tun? Wer interessiert sich da für Viersen-Dülken oder Essen-Katernberg? vermutlich niemand (vgl. gesonderte Berichte). Das Schielen auf die große Welt der Immobilienwirtschaft, wie es von Städten und Regionen jahrelang mit teils hohem Werbeaufwand betrieben worden ist, hat sich oft genug als Luftnummer herausgestellt und wo die internationale Finanzwelt sich engagierte wie bei der Wohnungssparte der **LEG NRW** wird man auch nicht so recht glücklich, zumindest beobachtet die Presse einschließlich des DIB Ruhr aufmerksam, wie es weiter geht. Die Katernberger haben gelernt sich selbst zu helfen, gegen Widerstände und die üblichen Kassadrücker nach dem Motto "das kann doch nie gut gehen". Sie haben die Neupositionierung und gemeinsam mit **RAG Montan Immobilien** die Vermarktung im lokalen Umfeld erreicht und dies, obgleich der Beginn 1996 in die Phase der IBA Emscherpark fiel, ohne deren öffentlichkeitswirksame Unterstützung. Das Dülkener Konzept einer Aktiengesellschaft geht noch einen Schritt weiter und wendet tatsächlich immobilienwirtschaftliche Verfahren an, hier sogar ohne die Anschubfinanzierung durch öffentliche Körperschaften wie in Katernberg. Dass die vielgepriesenen ISGs, **Immobilien Standort Gemeinschaften**, die bisher zumeist als Verein organisiert sind und von denen es im Ruhrgebiet 12 gibt, nur ein Tropfen auf den heißen Stein sein können, ist eine vielleicht bittere Wahrheit. Nach Landesgesetz von 2008 begrenzt auf 5 Jahre und mit Geldmitteln ausgestattet, die die Kommune bei den jeweiligen Grundstückseignern einzieht, nicht ohne dabei einen Eigenanteil für Verwaltungsaufgaben abzurechnen, haben ISGs gar nicht den Handlungsspielraum, um mehr als kosmetische Verbesserungen zu erreichen. Da ist mehr Einsatz erforderlich. Wenn dann der Stadtteil oder Standort – in Katernberg immerhin 74.000 qm Fläche – auf profitablen Füßen steht, ist das wieder eine Größenordnung, die aufhorchen lässt, die in die Gewerbeflächenstatistiken auf der Positivseite einfließt und dann zu jener Transparenz beiträgt, die Eckhard Brockhoff als ein Kenner des Marktes anmahnt und die es externen Entscheidern erleichtert, sich ein Bild zu machen. Zollverein z.B. liegt auch in Katernberg und hat noch eine Menge Potenzial für Neuansiedlungen.

Den aktualisierten Immobilienmarktbericht für das ganze Ruhrgebiet, also nicht nur die drei oder vier größten Städte, präsentiert Andreas Schulten von **BulwienGesa** zum Auftakt des Standprogramms der Metropole Ruhr auf der **Expo Real** und auch der seit kurzem vorliegende Überblick über Qualität und Menge der verfügbaren Gewerbeflächen wird dort ein Thema sein. "Diese Tür kann niemand wieder schließen", meint der Geschäftsführer der **Wirtschaftsförderung Metropol Ruhr** Ludwig Brauser. Alle 41 Städte und die 3 Kreise werden den eingeschlagenen, gemeinsamen Weg weiter gehen, unabhängig von der "politischen Farbenlehre" in den Kommunen – Anmerkung: In Dortmund regiert seit der Kommunalwahl weiter die SPD mit dem bisherigen Planungsamtsleiter an der Spitze, aber wer weiß wie lange, nachdem plötzlich und unerwartet 100 Mio, vielleicht sogar 230 Mio Euro im Haushalt abhanden gekommen sind -. Bei so vielen Beteiligten in der Metropole Ruhr ist Masse vorprogrammiert: Als das gemeinsame Strategiepapier **Konzept Ruhr** im Frühjahr 2008 erstmals präsentiert wurde, waren 274 konkrete Vorhaben aus 620 Planideen, strukturiert in fünf Themenfeldern aufgelistet. Heute ein Jahr später sind es 508 Entwicklungsprojekte, davon 197 bereits in der Umsetzung. Mit dabei 82 interkommunale Projekte, die von zwei oder mehr Städten gemeinsamen unterstützt werden wie in Katernberg bei Triple Z. Vernetzung ist, so mühsam sie bleibt, längst keine Phrase mehr. Das, gepaart mit der Fähigkeit, neue Lebensqualität in alten Industriestädten zu wecken, ist eine Kompetenz, die international Aufmerksamkeit erregt. Dass die Kenntnis über große Entwicklungen wie Detailstandorte auch tatsächlich bei den Beratungsfirmen ankommt, von denen Investoren ihre Informationen beziehen, sieht die Wirtschaftsförderung Metropol Ruhr als eine ihrer Hauptaufgaben. In diesem Jahr wird sie auf der Messe dabei unterstützt von dem neuen Standpartner RWE.

Das ganze Messeprogramm unter [www.business.metropol Ruhr.de](http://www.business.metropol Ruhr.de)

*Guudrun Escher*

**Dr. Gudrun Escher, Chefredakteurin**





## **LEG NRW bekräftigt Kontinuität in der Wohnungsbewirtschaftung**

*Der Weg der LEG zurück aus dem politischen Rampenlicht zum wohnungswirtschaftlichen Tagesgeschäft ist mühsam.*

### **Statement**

„Eine ökologische Industriepolitik braucht keine einmaligen Modellprojekte und Politikdenkmäler“ warnt Prof. Lehner, Leiter des IAT Institut Technik und Arbeit in Gelsenkirchen. Er fordert wirtschaftlich selbsttragende Prozesse und wettbewerbswirksame Beispiele. Wesentlich sei es, **den raschen Transfer und die breite Diffusion von Innovationen zu fördern**, langfristig flankiert von High-Tech-Entwicklungen.

Nach Jahren heißer Diskussionen über das Für und Wider eines Verkaufs der landeseigenen Wohnungsgesellschaft **LEG NRW**, mit rund 92.000 Wohneinheiten eine der großen im Lande (THS 75.000, Gagfah 170.000, Dt. Annington 189.000, davon 80.000 im Ruhrgebiet), und gut ein Kalenderjahr nach dem tatsächlichen Verkauf an ein Fonds-Konsortium unter Führung von Whitehall (vgl. Graphik zur Beteiligungsstruktur) liegt der Geschäftsbericht über das Rumpf-Geschäftsjahr 2008 vor. Strategisch entschied man sich für die Flucht nach vorne gegen die Unkenrufe von Mietervereinen, die der neuen LEG gerne das Etikett der Heuschrecke ankleben möchten, und praktiziert Offenheit: Nicht verdeckt wurden die Bilanzverluste durch Neubewertungen der Bestände (Konzernverlust, berechnet auf pro-forma-Basis für das Gesamtjahr von 197 Mio Euro, ohne Sondereffekte Jahresüberschuss 35,7 Mio Euro etwa auf Vorjahresniveau). Auch nicht verschwiegen wird die Entscheidung, die Aufwendungen für Instandhaltung und Erneuerung von durchschnittlich 19,54 Euro je qm Wohnraum im Jahr 2008 künftig auf die Größenordnung zwischen 12,70 Euro und 14,90 Euro zurück zu fahren. Im Vorfeld des Verkaufs waren die Investitionen außerordentlich hoch gewesen (68 Mio für Instandhaltung allein 2008 und 45,9 Mio für wertverbessernde Maßnahmen). **Jetzt man kehre zum Niveau des Zehnjahresdurchschnitts von 12 bis 13 Euro je qm zurück**, erklärt Jens Schönhorst, Leiter der Unternehmenskommunikation.

Kontinuität bestimmt auch die Unternehmensausrichtung insgesamt. Zwar verfolge man eine Portfoliobereinigung, aber Zukäufe sollen mögliche Verkäufe aufwiegen. An einzelnen Standorten wie z.B. in Rheinberg, wo Wohnungen, die den heutigen An-

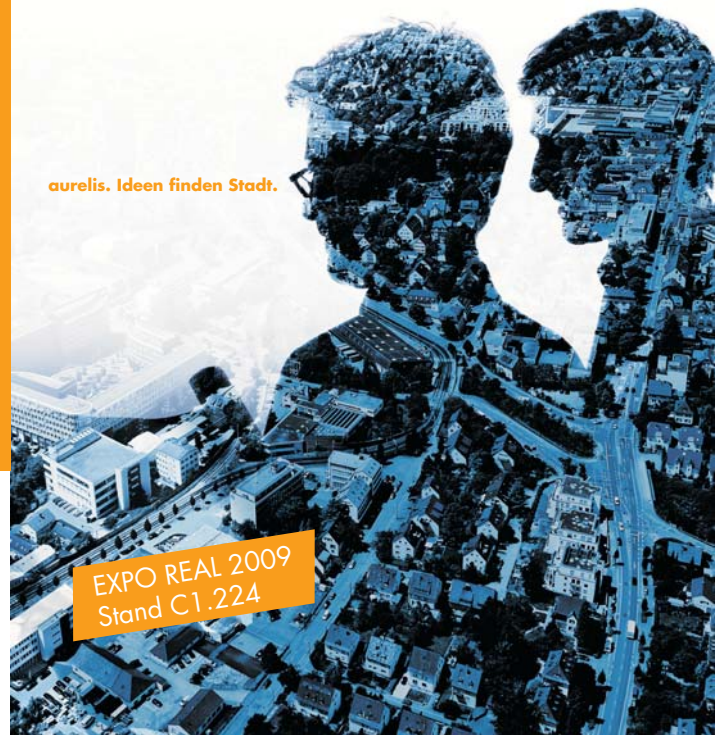
**Ideen** entwickeln und Nutzungskonzepte erarbeiten. Für rund 23 Millionen Quadratmeter Flächen. Bundesweit und citynah. Standortgerecht, marktorientiert, im Dialog mit den Kommunen. Und unsere Kunden füllen die Projekte anschließend mit Leben. So entstehen lebendige, neue Quartiere und Stadtviertel.

**Finden** statt suchen. Denn wir vermieten auch: Flächen, Hallen und Gebäude für gewerbliche Nutzungen an vielen Standorten.

**Stadt** liegt im Trend. Aus ökologischen und ökonomischen Gründen. Und aus Lebenslust. Denn hier zu leben und zu arbeiten heißt: ein Café um die Ecke, ein Fitnesscenter in der Mittagspause, Theater am Abend, Kindergarten und Schule in der Nähe. Ganz ohne Pendeln.

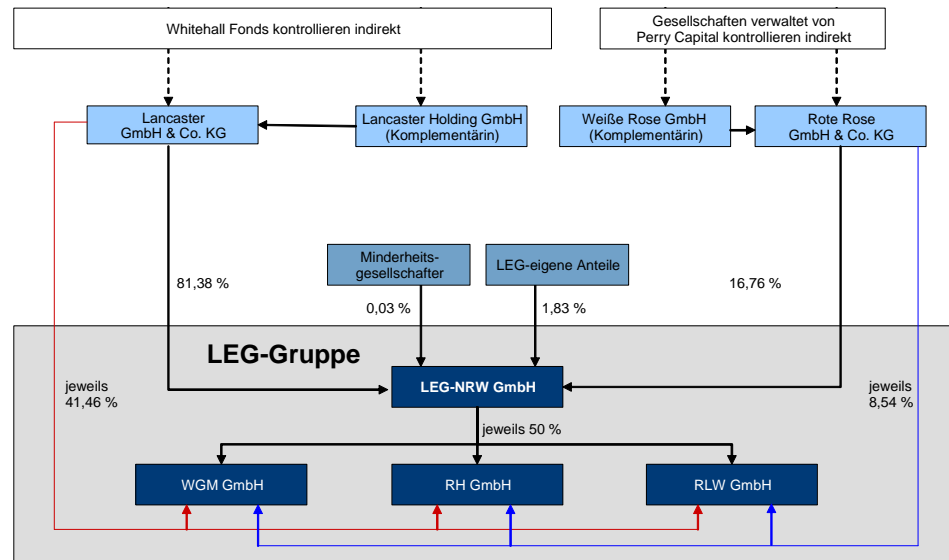
Sprechen Sie uns an – gemeinsam lassen wir Ideen Stadt finden!

aurelis Real Estate GmbH & Co. KG  
Mercatorstraße 23 (Hbf. Südseite)  
47051 Duisburg  
Tel: +49 (0)203 70 90 28-0  
Fax: +49 (0)203 70 90 28-19  
info@aurelis-real-estate.de  
www.aurelis-real-estate.de





## Übersicht Eigentümerstruktur LEG-Gruppe



### Unternehmens-News

**Aurelis Real Estate** hat im Düsseldorfer Neubauviertel "Le Quartier Central" den ersten Spatenstich für die Erschließungsarbeiten gesetzt. Mit einem Investitionsvolumen von rd. 40 Mio. Euro entstehen bis Mitte 2013 zwei Stadtgärten mit insgesamt 8 ha Fläche, eine Entlastungsstraße, eine Straße für Anlieger, die Kanalisation sowie Lärmschutzwände. Die Arbeiten werden von einer Arge umgesetzt, die aus der **Strabag AG**, der **W. Fenners Bau GmbH** und der **Schäfer-Bauten GmbH** besteht. Nachdem die Wohnbaugrundstücke im "Le Quartier Central" an **Hochtief Projektentwicklung** und die **Interboden-Gruppe** verkauft wurden, konzentrierte man sich nun auf die Vermarktung der Büroflächen nördlich des Wehrhahns. Dort können Gebäude mit 158.000 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche realisiert werden. Geplant sind Büroflächen für rd. 9.000 Arbeitsplätze sowie Hotel- und Gastronomieflächen.

**Orco Germany** wird für das 1. Hj 2009 einen Verlust von 104 Mio. Euro ausweisen. Hierfür seien im Wesentlichen Abwertungen von Immobilien im Anlagevermögen (-60 Mio. Euro), Abschreibungen auf Vorräte (-35 Mio. Euro) sowie auf die Marktbewertung von Zinssicherungsinstrumenten (-8 Mio. Euro) verantwortlich. Derweil bezieht die internationale Anwaltssozietät **Lovells LLP** hat ihre Büroräume im neuen **Sky Office** am Kennedydamm.

sprüchen nicht mehr genügen, nicht vermietbar sind, wird zurückgebaut ohne Mittel aus dem Programm Stadtumbau West, denn selbst eine Aufwertung rechne sich hier nicht. Kritik in der Tagespresse, die die Vernichtung von preiswertem Wohnraum befürchtet, ist da vorprogrammiert. An anderer Stelle in Wulfen Bakenberg, einem Stadtteil von Dorsten, finden die Maßnahmen der LEG zum Stadtumbau breiten Konsens und werden seit 2007 nach einem gemeinsamen Rahmenplan von LEG und Stadt mit den Bewohnern umgesetzt. Auch in Ratingen West ist in den vergangenen Jahren erfolgreich investiert worden und das Viertel konnte "gedreht" werden, von einem Problemquartier zu einer fragten Wohnlage.

Zu dem aktuellen Vermietungsstand von 96,8% bei Mietrückständen im zu vernachlässigenden Bereich von 1,14% haben die 28 Kundenzentren wesentlich beigetragen. Sie bleiben in vollem Umfang erhalten - nicht zuletzt wegen der Arbeitsplatzgarantie als Teil der Sozialcharta. **Trennen will man sich dagegen von der Sparte Projektentwicklung**, die sich vornehmlich mit dem Bauträgergeschäft beschäftigt – nicht zu verwechseln mit der früheren **LEG Standortentwicklung**, die 100%ige Landesgesellschaft bleibt und zur **Expo Real** ihren Namen ändern wird!

## Verlässlichkeit von Marktberichten im Ruhrgebiet

Gastbeitrag von Eckhard Brockhoff, Brockhoff & Partner Immobilien, Essen

*Viele unterschiedliche Zahlenangaben über Vermietungsleistungen, Leerstände und auch Flächenbestände verunsichern Investoren.*

Brockhoff hat im Zuge des damaligen Einstiegs der **Zadelhoff Gruppe** Anfang der 1990-er Jahre die ersten Berichte über Büromieten im Ruhrgebiet überhaupt veröffentlicht. Der damalige Büroflächenbestand in den wichtigsten Ruhrgebietsstädten war nicht zu greifen, da es hierüber kein statistisches Material gab. Damals war es üblich, die Anzahl der Bürobeschäftigten mit 30 qm zu multiplizieren, um den Gesamtbüroflächenbestand der jeweiligen Stadt zu ermitteln. Später wurde unterschieden nach Top-Bürolagen und den weniger fragten B-Lagen und auch Hallen- und Einzelhandelsmieten einbezogen, um Kunden differenzierte Unterlagen an Hand zu geben. Dies griffen die neu entstehenden Wirtschaftsförderungsgesellschaften der Städte gerne auf, so z.B. Essen für eine Informationsveranstaltung bei der Bayerischen Landesbank in München. Hieraus sind einige wesentliche Investitionen im Ruhrgebiet hervorgegangen, u.a. vermittelten wir das Bürohaus Holle-Karree an den damaligen Fonds der Bayerischen Landesbank, heute **Real.I.S.**, die das Gebäude immer noch im Bestand hält, oder die Zusammenarbeit der **mfi AG** mit der **Bayerischen Landesbank**. Inzwischen hat Real.I.S. u. a. auch die Steag Hauptverwaltung erworben.



## Deals Deals Deals

Die Firma **Pro Casa Immobilien** hat in **Oberhausen** in der Centroatlee 263 Büroflächen in der Größe von 188 m<sup>2</sup> angemietet. Eigentümer des Objekts ist eine Privatperson. Vermittelnd tätig war die **Brockhoff & Partner** mit Sitz in Essen.

Der US Green Building Council hat dem im Bau befindlichen Bürogebäude **2-Scheiben-Haus** in der Balcke-Dürr-Allee in Ratingen als erstem Bürogebäude in Deutschland das Vorzertifikat **LEED Platin-Status** zugesprochen. **Jones Lang LaSalle** Project & Development Services Deutschland begleitet im Auftrag des Bauherrn **RS & Partner Immobilien-gesellschaft mbH** die Entwicklung und den Bau des Gebäudes. Auch die Einhaltung von Lösungsmittelvorgaben (VOC Level) nach EU Standard 2010 ist gewährleistet. Mieter des Gebäudes, ebenfalls von JLL vermittelt, ist **Coca-Cola**.

**Manufactum** mit Hauptsitz in Waltrop im nördlichen Ruhrgebiet hat 1.400 m<sup>2</sup> Einzelhandelsfläche im Büroturmprojekt von **Tishman Speyer** gegenüber der Alten Oper in Frankfurt angemietet. Das Unternehmen will sowohl ein Warenhaus als auch einen so genannten "Brot-&-Butter"-Laden mit Bistro im Erdgeschoss des im Bau befindlichen "Operturms" eröffnen. Bei der Vermietung beriet **Activ Consult Real Estate** den Eigentümer, **CB Richard Ellis** war als Vermittler tätig. Das 170 m hohe Bürohochhaus mit 66.000 m<sup>2</sup> Mietfläche soll Ende 2009 fertig werden.

Die heutigen Marktberichte für die großen Ruhrgebietsstädte Duisburg, Essen, Bochum und Dortmund liegen im Büroflächenbestand wie in den zu erzielenden Mieten erstaunlich weit auseinander. Besonders gravierend unterscheiden sich die Berichte der großen Makler von denen des **IVD** (ehemals RDM-Makler), die zum Teil um EUR 5,00-6,00/qm von den Spitzenmieten abweichen. Die Makler wie u.a. **Brockhoff & Partner Immobilien GmbH** vermieten die Spitzenobjekte, für die Spitzenmieten zu erzielen sind, und regionale Makler haben meist preiswertere Lagen im Angebot. Außerdem publizieren inzwischen auch die Wirtschaftsförderungsgesellschaften bzw. Ämter eigene Marktberichte mit wiederum abweichenden Angaben. Und es gibt Makler, die gar nicht in allen Städten tätig sind, aber dennoch – oft nicht nachprüfbar - Zahlen veröffentlichen und an die Presse geben.

Eine Besonderheit ist im Ruhrgebiet der hohe Anteil der Eigennutzer wie z. B. **ThyssenKrupp, e.on/RuhrGas** oder **mfi AG**. Diese Investitionen gehen am Immobilienvermittlungsmarkt vorbei und müssen gesondert betrachtet werden. Zudem werden gelegentlich einzelne Ansiedlungen mehrmals mitgezählt, bei der Entscheidung einen Standort zu belegen, dann noch einmal beim Richtfest und beim Einzug. Dies verfälscht jedoch die tatsächlichen Zahlen - schade, denn dadurch verlieren die Marktberichte an Glaubwürdigkeit. Wenn dann noch in Berichten einzelner Städte sogar Studien über mögliche Projekte auftauchen, sieht der Interessent vor lauter Bäumen den Wald nicht mehr und befürchtet den Wettbewerb der Standorte untereinander. Zu viele Projekte wirken nicht motivierend für neue Ansiedlungen.

Das Ruhrgebiet kann noch viel lernen und es ist wie in sovielen anderen Bereichen schwer, alle Beteiligten unter einen Hut zu bekommen. Deshalb hat **Brockhoff & Partner** mit dem RVR und der Wirtschaftsförderung Metropole Ruhr angeregt, dass von neutraler Seite der Immobilienmarkt des gesamten Ruhrgebiets aufgearbeitet und präsentiert wird. Dies leistet seit 2008 **BulwienGesa** einmal jährlich jeweils zur Expo Real. Daneben erarbeiten die Städte weiterhin und zunehmend professionell eigene Zahlen. Wenn sich jedoch jemand über das ganze Ruhrgebiet und dessen Kernmärkte informieren will, ist sicherlich die Studie von **BulwienGesa** die aussagekräftigste.

## Standortentwicklung Nr. 1: Triple Z AG

*Das **Zukunfts Zentrum Zollverein Triple Z** ist kein Teil des Weltkulturerbes Zollverein, dafür aber ein erfolgreicher neuer Gewerbestandort auf ehemaligem Zecheengelände. 1996 war sie die erste Aktiengesellschaft mit Bürgerbeteiligung.*

Die Schächte 4 und 5 der Schachanlage Zollverein im Essener Stadtteil Katernberg wurden zwischen 1891 bis 1896 abgeteuft, Schacht 11 zwischen 1922 und 1926. Dann kam 1932 der neue Zentralschacht 12 – heute Weltkulturerbe Zollverein. Schacht 4 wurde umgebaut, Schacht 5 abgebrochen und verfüllt und das Fördergerüst von Schacht 11 zur Schachanlage Holland 4 in Bochum-Wattenscheid verlegt. Nach dem Ende der Kohleförderung auf Zollverein 1986 verblieb bis Ende 1994 auf Zollverein 4/5/11 die Zentrale Ausbildungswerkstatt der Ruhrkohle. In mehreren international besetzten Workshops, ermöglicht durch die Initiative **Essener Konsens**, kristallisierte sich ein neues Nutzungskonzept heraus mit Richtung auf eine Beschäftigungsförderungsgesellschaft und einen breiten Branchenmix. 1996 kam es zur Gründung der Aktiengesellschaft Triple Z als Betreiber, beauftragt mit Vermarktung und Vermietung, Verwaltung und Ausbau des umfangreichen Gebäudebestandes auf rund 74.000 qm Fläche.

Die Rechtsform der Aktiengesellschaft wurde gewählt, weil das öffentliche Interesse an dem Projekt groß und eine Beteiligung von Bürgern erwünscht war, Triple Z aber wirtschaftlich selbständig agieren sollte. Das Gründungskapital in Höhe von 61.440 Euro (1996 noch 120.000 DM) wird von der **Bfz-Essen GmbH** (ehemals Berufsförderungszentrum Essen e.V.), der **Stadtwerke Essen AG**, **ETEC GmbH**, der **EWG mbH** (Wirtschaftsförderung Essen) und der **Sparkasse Essen** gehalten. Einer der weiteren Aktionäre ist **e.on**. Durch die Ausgabe von 18.000 Stückaktien (Ausgabepreis je Aktie 15,36 Euro, d.h. ursprünglicher Nennwert 5,- DM plus Aufgeld), wurde das Grundkapital um 46.080 Euro erhöht, weitere Aktien werden ausgegeben. Unter den derzeit etwa 1.000 Aktionären spielen die Bewohner in Essen-Katernberg und der weiteren Umgebung, darunter auch ehemalige Kumpel, die hier gearbeitet hatten, eine besondere Rolle, denn sie stehen für die inzwischen sehr erfolgreiche Verknüpfung des neuen



## Märkte

### Essen/Luxemburg

Die **JP-Morgan-Tochter Highbridge Capital** ist beim Immobilienkonzern **Gagfah SA** ausgestiegen. Der Stimmrechtsanteil der von der J.P. Morgan Chase & Co über die Highbridge Capital Management LLC gehaltene Gagfah-Anteil sei am 11. August unter die meldepflichtige Schwelle von 5 % auf 0 % gefallen, teilte der Luxemburger Konzern mit. Laut der letzten Stimmrechtsmitteilung hatte die Highbridge-Beteiligung an Gagfah am 21. Januar bei 5,24 % gelegen. Die US-Bank Goldman Sachs hatte in der vergangenen Woche 12,5 Mio. Aktien der börsennotierten Wohnungsgesellschaft Gagfah für 5,50 Euro je Stück auf dem Aktienmarkt angeboten.

### Gelsenkirchen

Der **Mammutbaum** wird Leitbaum der **Parkautobahn A42**. Rund 83% der Online-Wähler haben sich für das Urgewächs ausgesprochen. Als Alternativen standen die Zypresse und der Gingko zur Auswahl. Schon im Herbst will der Landesbetrieb Straßen.NRW mit der Pflanzaktion entlang der Strecke durch den Emscher Landschaftspark beginnen. In der Arbeitsgemeinschaft Parkautobahn sind der Regionalverband Ruhrgebiet (RVR), die RUHR.2010 GmbH, die Emshergenossenschaft, die Anrainer-Städte, das Umweltministerium und das Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen sowie **Strassen.NRW** vertreten.

Gewerbestandortes mit der Stadtteilentwicklung. **Die Dividende wird lokalspezifisch nach der Hauptversammlung in Pils und Würstchen umgesetzt.**

Eigentümerin des früheren Zechenstandortes war die **RAG Montan Immobilien GmbH**. Sie konnte jetzt den **Verkauf des letzten freien Grundstücks** von rund 6.200 qm an die EWG - Essener Wirtschaftsförderungs-gesellschaft mbH vermelden, die die Flächen zur weiteren Vermarktung der Triple Z AG für ihr Gründerzentrum anvertraut hat. Diese letzte Fläche überschreitet zudem die Stadtgrenze zu Gelsenkirchen, sodass hier das **erste interkommunale Gewerbegebiet realisiert** wird. "Dies ist ein sehr bedeutsamer Schritt im Rahmen der städteübergreifenden Zusammenarbeit – nicht nur zwischen Essen und Gelsenkirchen," betont Georg Arens, Geschäftsführer der Essener Wirtschaftsförderung. Auf dem Gelände sind inzwischen 90 Unternehmen unterschiedlichster Branchen angesiedelt, darunter der Heimtierbedarf-Logistikspezialist Franz Schulte GmbH sowie der **Verband Deutscher Brieftaubenzüchter**. Auch die Triple Z selbst konnte aus ihrem Betriebskapital 25.000 qm Grund und Boden erwerben einschließlich der denkmalgeschützten Gebäude darauf.

## Standortentwicklung 2: die Dülkener Entwicklungs AG

*Baron Münchhausen zog sich am eigenen Schopf aus dem Sumpf. Die Bürgerinnen und Bürger des Stadtteils Dülken in Viersen nehmen die Erneuerung ihrer Innenstadt selbst in die Hand, denn auf Investoren von außen kann das kleine Dülken nicht warten.*

Die **DE-AG**, Dülkener Entwicklungs Aktiengesellschaft, erscheint auf den ersten Blick wie ein Narrenstück der berühmten Dülkener Narrenakademie – der immerhin auch Geheimrat Goethe angehörte -, gegründet 1554 als „erleuchtete Monduniversität“ („Illuminata universitas lunaris“), an der Hofnarren zu akademischen Graden kommen konnten. Heute hat die Akademie ihren Sitz in der Narrenmühle im Süden der Stadt. Die jedoch gar nicht so aberwitzige Idee ist die: Wenn nur 11% der ca. 20.000 Dülkener im Durchschnitt 11 Aktien im Wert von 100,- Euro erwerben, ergäbe das ein Kapital von ca. 2,5 Mio Euro. Plus Kredite und projektbezogene Fördergelder ein schönes Sümmchen, mit dem die Innenstadterneuerung in Gang gebracht, der bereits längerfristige Leerstand in Geschäften – z.Zt. ca. 2.000 qm in 30 Lokalen – mit neuen, pfiffigen Ideen angegangen und auf die Überalterung in der Kernstadt reagiert werden könnte. Heute ist ein Drittel der 4.000 Bewohner dort über 60 Jahre alt, aber einerseits fehlen Angebote für das Wohnen im Alter, andererseits Anreize für Jüngere, in die Innenstadt zu ziehen. Dülken, einst stolze freie Stadt mit langer Geschichte, ist heute ein Stadtteil von Viersen. Drei neue Einkaufszentren an der Peripherie sowie der Wegzug von Behörden, Versorgern und Banken nach Viersen ließen die Frequenz in der Innenstadt dramatisch zusammenbrechen. Einzelhändler mussten aufgeben und Versorgungslücken entstanden. Für Arbeitsplätze fährt man Kilometer weit bis Mönchengladbach oder Düsseldorf und Ausbildungsplätze sind Mangelware. Was blieb, ist ein Schulzentrum, zu dem täglich 6.000 Schüler nach Dülken pendeln. Die Folge für Hauseigentümer: **Die Immobilienwerte in der Stadt sind um mindestens 30% zurück gegangen und Leerstände nehmen zu, das Kapital für Bestandernerneuerungen fehlt.** All' dies spiegelt die Gemengelage der Probleme kleiner Städte und Stadtteilzentren in Nebenlagen landauf und landab.

Statt den Kopf in den Sand zu stecken, wurde Walter Fleuth aktiv, der in Dülken seit fast 35 Jahren als Versicherungs- und Finanzmakler tätig ist und im eigenen Bestand ca. 400 Wohn- und Gewerbeeinheiten mit über 40.000 qm Fläche betreut. Die erste Idee war, eine Immobilienstandortgemeinschaft ISG zu begründen, wie sie vom Land NRW inzwischen gefördert werden. Nähere Beschäftigung mit den Bedingungen ergab jedoch die ernüchternde Erkenntnis, dass zwar 90.000 Euro für zwei Jahre an Fördergeldern in Aussicht stehen, die aber bei der Größe der Innenstadt nur für kosmetische Eingriffe ausreichen und keine Nachhaltigkeit erzeugen. Dennoch, die ISG steht und wird tätig, wenn die im Dezember 2007 beantragten Gelder dann im September oder Oktober 2009 freigegeben werden. Parallel dazu verfolgte Fleuth die Strategie, über eine Art bürgerschaftlichen Fonds das notwendige Eigenkapital einzusammeln, um tatsächlich substanzförmig handlungsfähig zu werden und über den Förderzeitraum hinaus auch zu bleiben. Die Einrichtung eines Immobilienfonds schied aus, da die Vorlaufkosten unverhältnismäßig hoch gewesen wären und auch eine Genossenschaft hätte zu viel Verwaltungsaufwand bedeutet. Deshalb also die nicht



## Essen

**HOCHTIEF Projektentwicklung** und **HAMBURG TEAM** Gesellschaft für Projektentwicklung verwandelt das Gelände des ehemaligen Allgemeinen Krankenhauses Barmbek in Hamburg in das Quartier 21 mit Wohnen, Gewerbe, Einzelhandel, Dienstleistung und Bildung. Im Teilprojekt Parkyard auf dem Baufeld 10 hat **HOCHTIEF** die gesamte Bürofläche angemietet, um dort auf etwa 15 000 qm Mietfläche seine Hamburger Einheiten zu konzentrieren.

Der Baukonzern **HOCHTIEF** will lt. Bericht von **THOMAS DAILY** Geschäftsfelder der deutschen **Honeywell Building Solutions GmbH**, einer Tochter des US-amerikanischen Honeywell-Konzerns, übernehmen. Das Bundeskartellamt prüfe die grundsätzliche Genehmigung des Kaufs. Mit dem Zusammenschluss würde **HOCHTIEF** den Bereich Facility-Management weiter ausbauen.

**avm mfi partners**, ein joint venture mit **mfi AG**, konnte Mitte August in Istanbul das Outlet Center **212 Istanbul** mit 67,380 qm Mietfläche eröffnen. **avm mfi partners** übernimmt auch die weitere Vermietung. Ankermieter sind **Carrefour**, **Media Markt** und **Praktika** auf einer gemeinsamen Verkaufsfläche. Das Angebot ergänzen fünf Restaurants, ein Multiplex Kino und ein Kinderspielplatz auf 3.000 qm. Erwartet werden 35.000 Besucher an Werktagen und 50.000 an Wochenenden.

gemeinnützige Aktiengesellschaft mit Namensaktien zu je 100 Euro, die jeder kaufen kann, deren Anteile vererbbar sind und auch zurückgegeben werden können. Der Nominalwert wurde bewusst mit 100 € klein gehalten, damit die Dülken-Aktie sich auch als Geschenk anbietet. Nach menschlichem Ermessen werden auch Dividenden erwirtschaftet, geplant sind 3-6%.

Im ersten Schritt bei Gründung vor zwei Jahren betrug das Stammkapital 65.000 Euro. Nach einer ersten Kapitalerhöhung sind daraus 150.000 Euro geworden und es liegen weitere Absichtserklärungen vor für die nächste Kapitalerhöhung. Durch dieses Verfahren ist die Liquidität der Aktie gesichert. Da diese Aktien nicht an der Börse gehandelt werden, bleibt der Nominalwert erhalten. Denkbar ist zudem eine Ausweitung durch die Übertragung von Immobilien ganz oder teilweise gegen Aktien, denn **das Ziel ist es, notleidende Objekte in der Stadt anzukaufen und über die DE-AG passgerecht für den Dülkener Markt zu entwickeln**. Dülkener engagieren sich für Dülken, "aktie-mit-herz.de" ist der Name der eigenen Internetseite. Als erste Maßnahme sind vor einem Jahr mehrere Grundstücke zwischen Lange Straße und Schöpfungsgasse erworben worden, die Abrissgenehmigung für frühere Betriebsgebäude einer Druckerei erwirkt und Neubaupläne für elf barrierefreie und den neuesten Energieeinsparvorschriften entsprechende Wohnungen mit gesamt 719 qm Wohnfläche aufgestellt worden, Wohnungen, die es in dieser Qualität bislang in der Innenstadt nicht gibt. Die sollen dann vermietet oder verkauft werden, um mit dem Erlös nächste Projekte anzugehen. Dass dabei die gesamte Klaviatur der Fördermittel und Kreditvergaben ausgeschöpft werden soll – was zuweilen kreative Lösungen erfordert! – ist Teil der Strategie. Hier war Bernhard Faller (ehem. **empirica**) mit seiner Unternehmensberatung Quaestio eingebunden. Die kleine DE AG ist jetzt bereits Thema einer betriebswirtschaftlichen Forschungsarbeit und Vorzeigeprojekt der Nationalen Stadtentwicklungspolitik des Bundesbauministeriums! Auch wir werden beobachten, wie es weiter geht.

## Standortentwicklung 3: Ruhrbanium Mülheim an der Ruhr

**Kölbl Kruse Projektentwicklung** plant die Umwandlung des jetzigen Kaufhofgebäudes zum Einkaufszentrum Ruhrbanium. Das Projekt ist Dreh- und Angelpunkt für den Erfolg der Stadtentwicklung an der Ruhr.

Ruhrbanium ist mit Ruhrbania verwandt, soweit ist die Beziehung grammatikalisch korrekt. **Ruhrbania** bezeichnet das umfassende Stadtentwicklungskonzept, mit dem die Stadt Mülheim sich der Ruhr zuwenden will, die tatsächlich mitten durch die Stadt fließt, bisher jedoch eingebettet in grüne Uferzonen städtebaulich keine Rolle spielte. Während dort noch ein neuer Stichkanal für die Sportbootmarina gegraben wird, ist das erste Projekt, der Ausbau des früheren Stadtbades mit neuem Erweiterungsbau zu hochwertigen Kaufwohnungen durch **Vivacon AG**, bereits fertig gestellt. Mit dem Abverkauf der rückwärtigen und unteren Wohnungen hapert es allerdings immer noch. Ein Haken dabei: Der Komplex hat keine eigene Tiefgarage, Stellplätze wurden gegenüber im Parkhaus von Kaufhof zur Miete angeboten. Ab Mitte 2010, wenn der **Kaufhof** seine Pforten schließt, ist dort jedoch Großbaustelle, denn Parkhaus und Kaufhaus werden vollständig entkernt und zu dem neuen Einkaufszentrum Ruhrbanium umgebaut. Erst nach Fertigstellung voraussichtlich Oktober 2011 gibt es dann wieder Parkraum oben auf dem Dach.

Nach Auskunft des Architekten **Ulf Hestermann** aus Erfurt (in Mülheim aufgewachsen) reichen die Geschosshöhen von 4,50 bis 4,80 m für heutige Ansprüche aus, so dass das Betonskelett von 1963 weiter genutzt werden kann. Auch die Verkaufsfläche für ca. 35 Ladeneinheiten bleibe insgesamt etwa gleich, dann aber in der Mitte für ein großzügiges Foyer aufgebrochen und mit neuer diagonalen Erschließung von der Einkaufszone Schlossstraße hinunter zum Kanal versehen. Das Konzept erarbeitete Silvio Fleischer von **Meteor Real Estate GmbH** ebenfalls aus Erfurt, mit dem Kölbl Kruse bereits beim Umbau des Kaufhauses Breuninger in der Prager Straße in Dresden erfolgreich waren und der auch für die Vermietung zuständig ist. Eigentümer ist der Mülheimer Immobilienunternehmer **Jochen Hoffmeister**, der das Objekt vor vier Jahren von der **Metro AG** erwarb. Nicht nur er, auch die Stadtspitze begrüßte die Entscheidung für das 100 Mio Euro Investment – rein zufällig wenige Tage vor den Kommunalwahlen – als Bestätigung für ihr Großvorhaben Ruhrbania.