



Der IMMOBILIEN *Brief*

Ruhr

Fakten – Meinungen – Tendenzen

Nr.: 12

50. KW / 08.12.2009

Kostenlos per E-Mail

ISSN 1860-6369

Inhaltsverzeichnis

Editorial

Interview mit Burkhard Drescher	2
Wohnimmobilien- märkte im Fokus	4
Standortentwicklung: Gewerbegebiet Graf Schwerin	6
Mark Hotel Duisburger Hof bereit für Session 2010	7
Bochum: Wichtiger Standort für Wohnungswirtschaft	7
Inkubator für Innovationen in der Wohnungswirtschaft	8
EnEV 2009	9
Termine	10
Impressum	10

Sehr geehrte Damen und Herren,

diese zwölfte Ausgabe des Immobilienbriefes für das Ruhrgebiet widmet sich als Schwerpunktthema dem Wohnen. Wohnen ist ein Grundbedürfnis der Menschen, von denen immerhin 5,3 Millionen im engeren Ruhrgebiet leben, Wohngebiete lebenswert, menschenwürdig und wirtschaftlich tragfähig auszugestalten ist eine Grundaufgabe der Städte und Gemeinden, Wohnraum nachhaltig anzubieten ist Aufgabe der Wohnungswirtschaft. Vieles, von dem hier berichtet wird, klingt hoffnungsfroh und eröffnet positive Aussichten. Da entwickelt sich das **EBZ** in Bochum zu einem international anerkannten Kompetenz-Cluster der Wohnungswirtschaft, da beobachten Makler einen lebhaften Markt für Mehrfamilienhäuser, da etablieren sich grenzüberschreitende Netzwerke für Innovationen. Und **Burkhard Drescher**, einer der führenden Köpfe des Ruhrgebiets, meldet sich zurück in der Wohnungswirtschaft, jetzt mit einem eigenständigen Beratungsangebot. Natürlich muss das Rad der Kommunalentwicklung sich im Verein mit den wirtschaftlich Verantwortlichen weiter drehen, auch wenn die makroökonomischen Aussichten nicht rosig sind und die massiven Einbrüche im Gewerbesteueraufkommen sich erst im nächsten Jahr in den öffentlichen Haushalten so richtig bemerkbar machen werden. Mit welchen skurrilen Auswirkungen jetzt bereits Städte zu kämpfen haben, die mangels deckungsfähiger Haushalte unter Nothaushaltsrecht stehen, macht eine Pressemitteilung der Stadt Duisburg deutlich. Dazu der verantwortliche Dezernent Stadtbaurat **Jürgen Dressler: "Unser Handeln reduziert sich momentan auf Wursteln!"**

Die Fakten in Kürze: Die Förderzusage für den Neubau der Vinckekanal Brücke für die Straßenbahnlinie 901 liegt vor, ist aber mit der Auflage verbunden, dass auch die anderen Brücken im Zuge der Ruhrorter Straße erneuert werden. Der Neubau soll aus Fördermitteln des Landes und Bundes für den Öffentlichen Nahverkehr zu 90% bezuschusst werden. Zu den anderen Brücken gehört die "Oberbürgermeister Karl-Lehr-Brücke", bestehend aus Teilstücken der Kölner Hohenzollernbrücke, die 1949 in Duisburg wiederaufgebaut wurden. Auch deren Neubau wäre zu 65% förderfähig. Aber: Die Kommunalaufsicht darf armen Städten wie Duisburg nur Ausgaben genehmigen für Bestandserhaltung, nicht für Neubau, außerdem kann Duisburg den erforderlichen Eigenanteil von ca. 17,5 Mio. Euro nicht aufbringen, ohne die angelaufene Sanierung von Schulen zu gefährden. Wenn aber die eine Brücke nicht erneuert wird, ist auch die Zusage der 90%igen Förderung für die andere gemäß den Förderrichtlinien hinfällig – was wiederum dazu führen könnte, dass alle bereits in die Beschleunigung der Straßenbahnlinie investierten Fördermittel zurück gefordert werden könnten, da das Ziel nicht erreicht ist, weil die neuen Brücken fehlen... Die Planungen für die Vinckekanalbrücke sind jedenfalls erst einmal gestoppt.

Das Wursteln wird weiter gehen müssen, auch bei vielen Unternehmen der Immobilienwirtschaft, aber vielleicht ist die Strategie am Ende nachhaltiger als alle hochfliegenden Pläne, die auf unrealistischen Ausgangsparametern beruhen.

In diesem Sinne wünscht die Redaktion allen bisherigen Lesern und Leserinnen und allen denjenigen, die das noch werden wollen, eine frohe Weihnachtszeit und, so gestärkt, einen guten Start in das Neue Jahr. Das Ruhrgebiet zumindest darf noch ein ganzes Jahr lang bis zum nächsten Weihnachtsfest feiern, denn ab 9. Januar, wenn auf Zollverein in Essen das Auftaktfest steigt, ist Kulturhauptstadtjahr!



Gudrun Escher

Dr. Gudrun Escher, Chefredakteurin

immowelt.de

Genau meine Welt

eFonds24.de

Der Marktplatz für geschlossene Fonds

IMMOBILIEN

SCOUT 24



Personalien

Die **EBZ Business School**, Bochum, hat zum 1. Dezember 2009 **Dr. Michael Worzalla**, bisher Lehrbeauftragter, als Professor für Wirtschaftsrecht berufen. Der promovierte Jurist ist seit 1995 als geschäftsführendes Vorstandsmitglied des **Arbeitgeberverbandes der Deutschen Immobilienwirtschaft AGV** tätig. Er hat Rechtswissenschaften an der Universität Münster studiert und war u. a. bei der **Bundesvereinigung der Deutschen Arbeitgeberverbände** und in der Ausbildung von Fachanwälten tätig. Er ist Mitherausgeber der Fachzeitschrift **Personal und Recht** und darüber hinaus regelmäßiger Autor von Fachbeiträgen, -kommentaren und Büchern im Bereich des Arbeits- und Sozialrechts.

Im Gespräch: **Burkhard Drescher**



Der studierte Wirtschaftswissenschaftler **Burkhard Drescher**, erfahren in Verwaltung und Politik der Großstadt Oberhausen, Spezialist für die Unternehmensrestrukturierung zunächst für die **RAG – Immobilien AG** und dann von 2006 bis Frühjahr 2009 als CEO der **GAGFAH Group**, sprach mit Der Immobilienbrief Ruhr über seinen neuartigen Beratungsansatz für die Wohnungswirtschaft durch die **BDC Consulting**.

DIB Ruhr: Was hat Sie bewogen, mit einem selbstständigen Beratungsunternehmen noch einmal neu anzufangen?

Burkhard Drescher (BD): Professionelle Beratung mit immobilienwirtschaftlicher und speziell auch noch wohnungswirtschaftlicher Kompetenz ist bei den großen Anbietern noch viel zu wenig vorhanden. Schließlich ist die Wohnungswirtschaft ja auch erst seit etwa fünf Jahren auf der immobilienwirtschaftlichen Agenda. Hier sehe ich eine deutliche Marktlücke.

DIB Ruhr: Warum besteht überhaupt Beratungsbedarf?

BD: Der deutsche Wohnungsmarkt ist von einer kontinuierlichen Zunahme des Wohnungseigentums geprägt, verbunden mit wachsender Bereitschaft, die Wohnung zu wechseln, wenn die Ansprüche nicht erfüllt werden. Das führt für die Wohnungswirtschaft zu einer verschärften Konkurrenz um die Kunden als Mieter. Nur Kosten herunter zu fahren reicht unter heutigen und künftigen Bedingungen nicht aus, um langfristig auch Renditen zu erwirtschaften.

DIB Ruhr: Was bieten Sie den Unternehmen?

BD: Meiner Erfahrung nach sind die Potentiale zur Restrukturierung und Neupositionierung auf einem nachfrageorientierten Wohnungsmarkt für die Wohnungsunternehmen groß. Wir weisen nach, dass es möglich ist, die drei Ziele Werterhalt, Kundenbindung und Kosteneffizienz gleichzeitig zu verfolgen und helfen dabei, sie auch zu erreichen.

DIB Ruhr: Wer sind Ihre Partner?

BD: Die **Consultants Horvath & Partners**, mit denen ich bereits bei der **Gagfah** zusammen gearbeitet habe, verfügen über eine hohe Expertise in der effizienten



aurelis. Ideen finden Stadt.

Flächen für Ihre Projekte – Raum für Ihre Ideen.

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





Personalien

Philip La Pierre hat zum 1. Oktober die Leitung des Asset Management-Bereiches Deutschland bei der **Union Investment Real Estate GmbH**, Hamburg, übernommen. In dieser Position ist der studierte Jurist für den An- und Verkauf, die Vermietung sowie das Bestandsmanagement von Büro-, Logistik- und Geschäftshäusern in Deutschland verantwortlich. Das entsprechende Portfolio umfasst derzeit 138 Immobilien mit rund 1,6 Mio. qm Mietfläche und einem Gesamtvolumen von ca. 3,49 Mrd. Euro. **Dr. Reinhard Kutscher**, bislang Sprecher der Geschäftsführung, wurde mit Wirkung zum 2. November 2009 von den zuständigen Aufsichtsgremien zum Vorsitzenden der Geschäftsführung der Union Investment Real Estate GmbH bestellt. Der Wert der von Union Investment im Immobilienbereich gemanagten Vermögensgegenstände konnte seit Jahresbeginn um 17% bzw. 2,6 Mrd. Euro (Stichtag 17.11.2009) gesteigert werden. Das in vier Immobilien-Publikumsfonds und zwei Immobilien-Spezialfonds betreute Volumen überstieg damit erstmals die 18-Milliarden-Euro-Marke. Mit einem Marktanteil von derzeit 19,2% (Stichtag 30.9.2009) - nach 16,9% zu Jahresbeginn - ist Union Investment die unangefochtene Nummer Zwei unter den deutschen Kapitalanlagegesellschaften für Offene Immobilienfonds.

Strukturierung industrieller Prozesse und ihrer Kontrolle. Gemeinsam haben wir ein idealtypisches Wohnungsunternehmen entwickelt. Daran lässt sich nun, wie in der Industrie üblich, messen, wo in einem realen Unternehmen Defizite bestehen und welche Komponenten wie verändert werden müssen.

DIB Ruhr: Das klingt nach einem interessanten Modell.

BD: Meiner Überzeugung nach ist zweierlei erforderlich: Zum einen muss der Kunde mit seinen Wünschen wieder im Zentrum stehen und zwar nach dem Prinzip "one face to customer", d. h. mit dezentralen, wohnungsnahen Kundencentern. Zu dem Personal dort kann auch der Sozialdienst oder die Altenpflegerin gehören, wenn dies für das Wohnquartier sinnvoll erscheint. Das hat nichts mit Sozialromantik zu tun, denn oberstes Ziel muss die Kundenbindung sein. Auf der anderen Seite können alle verwaltungstechnischen Dienste im back office konzentriert und straff organisiert werden. Hierfür gibt unser Modell benchmarks vor, die Leistungen vergleichbar machen. Deshalb kalkulieren wir z. B. die Kostenrelation des Unternehmens nicht pro Mieter oder Quadratmeter Mietfläche, sondern je Euro netto Kaltmiete. Die tatsächlich erzielbaren Mieteinnahmen sind die Basis der Unternehmensfinanzen.

DIB Ruhr: Haben nicht schon die meisten Unternehmen auf rechnergestützte Verwaltung umgestellt?

BD: Auf dem Gebiet sind eine ganze Anzahl Anbieter unterwegs, aber auch hier sind die Systeme noch verbesserungsfähig mit Schnittstellen für spezielle wohnungswirtschaftliche Themen.

DIB Ruhr: Im Zentrum der öffentlichen Kritik stehen immer wieder die Aufwendungen für Instandhaltung. Welchen Ansatz verfolgen sie hier?

BD: Grundsätzlich sollte so viel wie möglich in die Instandhaltung investiert werden, nach meiner Auffassung mindestens 12 Euro je Quadratmeter nur um den Wert zu erhalten. Wir schlagen Instandhaltungsmodule vor, vom Anstrich in Flur und Treppenhäuser bis zur Grundsanierung barrierearm und energetisch optimiert oder dem Umbau ganzer Wohnquartiere mit neuen, der Nachfrage angepassten Wohnungszuschnitten. Das hängt von den Beständen ab und von dem, was die Mieter akzeptieren oder fordern. In Dresden an der Prager Straße haben wir für die Gagfah Wohnungen von einer Durchschnittsmiete von 2,30 Euro auf 5,30 Euro aufgewertet. So rechnet sich der Aufwand in jedem Falle. Und Instandhaltung darf sich nicht nur auf die Wohnung selbst beziehen, sondern auch auf alle Nebenräume, den Hauseingang, den Vorgarten, das Wohnumfeld. Für viele Menschen ist doch die entscheidende Frage: "Kann ich meine Freunde zu mir nach Hause einladen"!

DIB Ruhr: Da greifen Sie ziemlich weit.

BD: Ich gehe sogar noch weiter. Wohnungsunternehmen haben, anders als Eigentümer von gewerblichen Immobilien, eine hohe soziale Verantwortung. Sie müssen nicht zuletzt aus eigenem, wirtschaftlichem Interesse verhindern, dass ganze Wohnviertel abrutschen. Die Gefahr besteht vor allem für Wohnquartiere von Unternehmen, die in der Hand von Finanzinvestoren sind.

DIB Ruhr: Wie meinen Sie das?

BD: Ganz einfach: Bedingt durch den hohen Kostendruck durch Zinslasten gepaart mit hohen Renditeerwartungen sind sie gezwungen, gute Bestände zu veräußern, sei es als Mieterprivatisierung oder in Paketen. Und für den Rest werden die Instandhaltungsaufwendungen so gering wie irgend möglich gehalten. Da bleibt dann nicht mehr viel Werthaltiges übrig und die solventen Mieter werden mit den Füßen abstimmen.

DIB Ruhr: Mit welcher Konsequenz, wenn die Laufzeit der investierten Fonds endet?

BD: Dann kann nur noch mit hohen Abschlägen weiter veräußert werden, was die Spirale abwärts beschleunigt. Auf die Städte kommen da enorme Probleme zu, denn sie können sich nicht aus der Verantwortung stehlen.

DIB Ruhr: Würde der homo politicus Burkhard Drescher heute noch die Privatisierung von Wohnungsbeständen befürworten?



Personalien

Ira von Cölln wird neue Bundesgeschäftsführerin des **BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V.** Sie tritt zum 1. Januar 2010 die Nachfolge von **Alexander Rychter** an, der nach elf Jahren zum **vdw Rheinland-Westfalen** wechselt. Die Rechtsanwältin und Steuerberaterin ist seit 2006 für den BFW als Referentin für Finanzen und Steuern tätig. Als Bundesgeschäftsführerin des BFW vertritt von Cölln die Interessen von rund 1 600 vorwiegend mittelständischen Mitgliedsunternehmen in Deutschland.

Oberhausen

Deutschlands zweitgrößte Polstermöbelkette **Uni-Polster/Polster Trösser** ist auf Expansionskurs. Seit der Übernahme von Polster Trösser durch Uni-Polster verfügt das mittelständische Unternehmen mit rund 250 Mitarbeitern über ein Filialnetz von 17 Verkaufshäusern. Jetzt will der kapitalstarke Polstermöbel-Spezialist organisch weiterwachsen und für den Verkauf von Markenprodukten wie **Rolf Benz**, **brühl**, **Gío Mano** oder **Galleria Nieri** zusätzliche Standorte vorrangig in Nordrhein-Westfalen und in Rheinland-Pfalz eröffnen. Hierfür hat das vor 84 Jahren gegründete Unternehmen die unabhängige Beratungsgruppe **NAI apollo** exklusiv mit der Vermittlung aller neuen Verkaufsflächen mit nicht innenstadtrelevantem Sortiment beauftragt.

BD: Nein, jedenfalls nicht an Finanzinvestoren mit kurzfristigen Verwertungsstrategien.

DIB Ruhr: Im Ruhrgebiet mit seiner schrumpfenden und immer älter werdenden Bevölkerung sind die Bedingungen besonders schwierig. Kann Wohnungswirtschaft hier überhaupt noch profitabel betrieben werden?

BD: Hier wie überall ja: Wenn die Renditeerwartungen maßvoll bei etwa 3,5% bleiben und nicht mehr als 25% der Nettokaltmiete für Zinsen aufzuwenden sind, sind Werterhalt und Wertsteigerung möglich. Gerade jetzt bei beispiellos niedrigen Zinsen bestehen gute Chancen, die drei oben genannten Ziele aus eigener Kraft zu erreichen: Werterhalt, Kundenbindung und Kosteneffizienz.

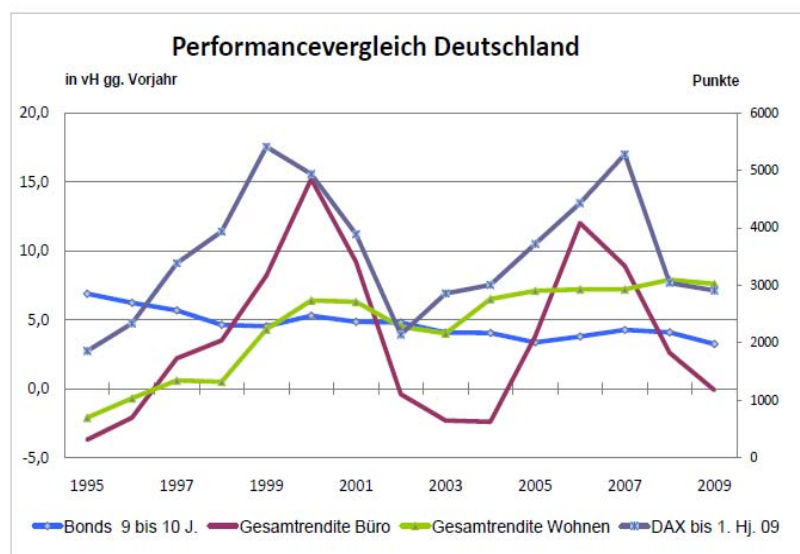
Das Gespräch führte Gudrun Escher

Wohnimmobilienmärkte im Fokus

Dem allgemeinen Trend folgend hat sich der Markt für Wohnimmobilien deutlich belebt. Das gilt auch für die Städte des Ruhrgebietes, die sich gerade auf diesem Sektor als vitale Märkte erweisen. Umso interessanter sind Mikrostandorte, an denen Neuentwicklungen neue Anreize schaffen.

In Wohnimmobilien zu investieren, gilt als typische Reaktion von Anlegern in Krisenzeiten und es spricht vieles dafür, dass die aktuelle Krise noch über das Jahr 2010 hinaus andauern wird. Worin die Attraktivität von Wohnimmobilien besteht, nämlich in ihrer geringen Volatilität bei maßvollen, aber nicht uninteressanten Renditen, belegte einmal mehr das Analysehaus **Feri** auf seiner Herbsttagung 2009. Schon ein Blick auf den Performancevergleich verschiedener Asset Klassen in Deutschland spricht Bände. Da haben die Gesamtrenditen Wohnen schon 2003 die 10jährigen Bonds locker überholt, von der Gesamtrendite Büro, die hier aktuell bei 0% angegeben wird, ganz zu schweigen. Mit 3 000 Punkten und etwas über 5,5% für Wohnimmobilien würden, so Feri, sogar die Aktienrenditen getoppt. Um solche Renditen für Wohnhäuser zu erwirtschaften, muss man allerdings schon mal das Augenmerk in die Regionen richten, weg von den big five und weg von den allseits bekannten 1A – Lagen. Deutliches Anzeichen dafür, dass lt. der jährlichen Feri-Umfrage nicht nur verstärkt Investitionen in den Wohnungssektor geplant sind, sondern institutionelle Investoren 50%, entsprechend knapp 1,5 Mrd. Euro, außerhalb der bekannten Metropolregionen anlegen wollen. In diese Nische der "Chancenmärkte" zielt

Deutschland Performancevergleich





Essen

Hochtief AG sagt den für den 4.12. geplanten Börsengang ihrer Tochter **Hochtief Concessions** ab. Das Kapitalmarktumfeld habe sich durch die Dubai-Krise und die dadurch ausgelösten Verwerfungen an den internationalen Kapitalmärkten entscheidend verschlechtert. Unter diesen Voraussetzungen sei ein Börsengang nicht mehr ohne Einschränkungen realisierbar, so der Konzern. Bereits am Vortrag hatte sich lt. Medienberichten angedeutet, dass das Investoreninteresse an dem Börsengang gering ist. Hochtief wollte über ein Bankenkonsortium 49% der Concessions-Aktie zwischen 24 u. 29 Euro platzieren. Damit wäre ein Emissionserlös von bis zu 1 Mrd. Euro möglich gewesen.

Die Immobiliensparte des **Evonik**-Konzerns zeigte sich im 3. Quartal stabil. Der Umsatz erhöhte sich gegenüber dem Vorjahreszeitraum leicht um 1 Mio. Euro auf 95 Mio. Euro. Das Ebitda stieg um 3 Mio. Euro auf 49 Mio. Euro. Die ersten 9 Monate des laufenden Geschäftsjahres schließt die Evonik-Immobilientochter, die zu den größten privaten Wohnungsbestandhaltern in Deutschland gehört, mit einem Ebitda von 133 Mio. Euro ab, was einen Rückgang um 17% ggü. dem Vorjahr bedeutet.

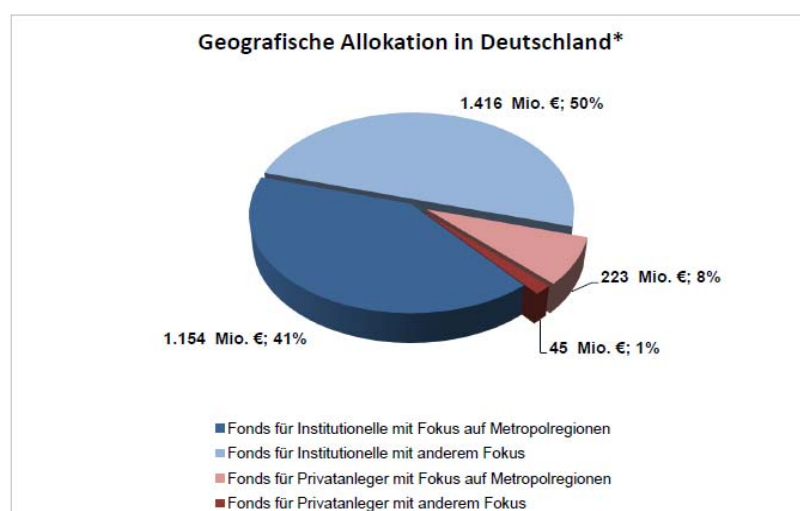
Die Berliner **KondorWessels Holding** will bis zu 70 Mio. Euro in ein neues Wohn- u. Gewerbeprojekt am Promenadenweg in E-Kettwig investieren. Auf dem ehem. Areal der **Scheidt'schen Tuchfabrik** am Stauseeufer sind unter dem Namen "See-Promenade" 3 Bereiche mit Wohnbebauung sowie ein sogenanntes Kreativquartier geplant.

auch ein Wohnimmobilienfonds, den **Engel & Völkers Capital** gemeinsam mit einer Hamburger Privatbank auflegt.

Engel & Völkers bietet mit seinem breit gestreuten Netz örtlicher Makler einen der wenigen Marktreports für Wohnimmobilien aus einzelnen Städten. Dafür interessieren sich private ebenso wie institutionelle Anleger, aber auch die Banken, um Finanzierungsentscheidungen zu untermauern. Dabei zeigt sich, dass ältere Bestände in wenig attraktivem Umfeld in Düsseldorf genau so schlecht zu vermarkten sind wie in einer der Ruhrgebietsstädte. "Nach dem Einbruch 2008, als die Märkte praktisch zum Erliegen gekommen waren, verzeichnen wir im Ruhrgebiet einen dramatischen Anstieg der Verkäufe von Mehrfamilienhäusern. Dabei stehen private Anleger bereits in einem Wettbewerb um renommierte Lagen, wogegen Profis sich wegen der besseren Renditen durchaus für B- und C-Lagen interessieren", erläutert **Ulrich Dahl**, Geschäftsführender Gesellschafter von **Engel & Völkers Rheinland GmbH** in Düsseldorf. So habe man einen Investor für Essen begeistern können und nun schaue der sich weiter im Umkreis um u. a. in Bottrop. Der Vorteil der Ruhrgebietsstädte: Hier sind auch in besten Lagen die Preise um den Faktor 2-3 niedriger als etwa in Düsseldorf.

Ein Vergleich der Ruhrgebietsstädte mit Düsseldorf ist aufschlussreich. Während die Anzahl der Haushalte in Düsseldorf nach Jahren des Wachstums erst ab 2007 sinkt, sind die Ruhrstädte und stärker noch Duisburg von Schrumpfung geprägt. Das Wohnungsangebot ist deshalb in Dortmund, Essen und Duisburg höher als die Nachfrage, nur in der Universitätsstadt Bochum gibt es einen Nachfrageüberhang. Der Düsseldorfer Wohnungsmarkt ist fast ausgeglichen. Bezüglich der Anzahl der verkauften Mehrfamilienhäuser mit geringem gewerblichem Anteil (Zahlen der jeweiligen Gutachterausschüsse) liegt Duisburg mit voraussichtlich 480 Verkäufen deutlich vorne und wird in 2009 das Niveau der beiden letzten Jahre sogar noch leicht übertreffen, dicht gefolgt von Dortmund. Essen wie Düsseldorf hatten 2008 einen starken Rückgang zu verzeichnen und bleiben 2009 unter dem Vorjahresniveau, Bochum wird das Niveau von 2007 nur knapp verfehlen. Bezogen auf das Verkaufsvolumen kehren sich die Verhältnisse, wie zu erwarten, um, da liegt Düsseldorf mit erwarteten 575 Mio Euro bis Jahresende (2007 noch über 1 Mrd. Euro) überproportional weit vorne, gefolgt von Dortmund mit ca. 300 Mio. (Spitze 2006 mit 453 Mio.). In Essen dürften es statt 157 Mio. Euro 2008 nur noch 150 Mio. werden und in Duisburg statt 126 Mio. bis Ende 2009 vielleicht wieder 127 Mio. Euro. Die hohe Nachfrage nach guten Verkaufsobjekten hat in allen Städten zu sinkenden Renditen in diesem Segment geführt, einfache Lagen bieten jedoch gute Renditen. Für Duisburg wie Bochum und Dortmund rechnet Engel & Völkers mit gleichbleibenden Mietniveaus in allen Lagen, für Essen

Metropolen fokussiert?



* Bezogen auf das potentiell noch zu investierende Volumen.



Essen

Die **Deutsche Telekom** hat an der Kettwiger Straße 47 ca. 520 qm Einzelhandelsfläche langfristig angemietet. Die derzeit noch von **More and More** genutzten Räumlichkeiten werden Ende des Jahres übernommen und nach entsprechenden Um- und Ausbaumaßnahmen Anfang 2010 neu eröffnet. Eigentümer der Liegenschaft ist ein institutioneller Anleger aus Deutschland. Vermittelnd war das Immobilienunternehmen **storescouts** tätig.

Für die RWE Service GmbH, Tochterunternehmen des Essener Energiekonzerns, vermittelte **Aengevelt** Berlin in dem Wohn- und Geschäftshaus „Mondo Plaza“ in der Friedrichstraße 56 in A-Lage von Berlin Mitte ein Ladenlokal mit rd. 283 qm Einzelhandelsfläche. Im Rahmen des Projektes „e-mobility Berlin“ soll hier der bundesweit erste Shop eröffnen, in dem das zukunftsweisende Konzept für die Einführung klimaschonender Elektroautos wirkungsvoll vorgestellt und den Bürgern erläutert wird. Der Projektpartner **Daimler** stellt hierfür die Fahrzeuge zur Verfügung. Eigentümer des Objektes ist ein schwedischer Investor.

Die **Gorbit GmbH** aus Overath mietete rund 500 qm Bürofläche im Girardet Haus. Der Software-Spezialist bietet Entwicklungs- und Beratungsleistungen für spezifische IT-Lösungen und wird die neuen Räumlichkeiten voraussichtlich im März 2010 beziehen. Eigentümerin des Gebäudes ist die **R & R Gebäudeverwaltung GmbH & Co.** aus Essen.

seien in den Top-Lagen von Rüttenscheid bis Kettwig sogar noch Mietsteigerungen realisierbar, was für Düsseldorf auch nur in den mittleren bis einfachen Lagen gelte.

Neue Impulse können die Städte mit einer klugen Entwicklungspolitik geben. Da sehen die Makler von Engel & Völkers besonders Duisburg gut aufgestellt, wo nach der beispielhaften Entwicklung am Innenhafen und in der Innenstadt auch in Stadtteilen Akzente gesetzt werden. So entstehen etwa in Hochfeld einzigartige Wohnlagen direkt am Rhein, eingebettet in einen neu angelegten Park auf ehemaligem **Mannesmann-Areal**. Solche Entwicklungsimpulse können den Wohnimmobilienmarkt langfristig beleben mit positiven Auswirkungen für die Gesamtstadt.

Das gelingt nicht nur in den beherrschenden Großstädten, sondern z. B. auch in Gelsenkirchen. Dort hat **aurelis real estate** ehemaliges Güterbahngelände in fußläufiger Entfernung zur Innenstadt wie zum Stadtpark schrittweise zu dem Wohngebiet "Am Stadtgarten" entwickelt. Der Trick dabei heißt Zwischennutzung: Statt Zäune um eine Brache zu ziehen, bis Käufer sich finden, wurde das noch freie Gelände als Bolzplatz für Spiel und Sport aufbereitet und in einer übrig gebliebenen Lagerhalle gibt es Spielgeräte und Anregungen durch einen geschulten Sozialarbeiter. Das geordnete Umfeld machte den Standort so attraktiv, dass früher als erwartet ein Bauträger in größerem Umfang eingestiegen ist. Laut Festsetzung im Bebauungsplan, wurde nur für dieses Gebiet ein Gestaltungsbeirat einberufen, der zu jedem einzelnen Bauvorhaben seine Zustimmung geben muss. Damit soll hochwertiges Wohnen dauerhaft gewährleistet werden.

Standortentwicklung: Gewerbegebiet Graf Schwerin in Castrop-Rauxel

Bereits ein Jahr nach Beginn der Sanierungs- und Erschließungsarbeiten auf dem Gelände der 1975 stillgelegten Schachtanlage Graf Schwerin 1/2 startet die RAG Montan Immobilien die Vermarktung des neuen Gewerbegebietes.

Im September letzten Jahres hatte die **RAG Montan Immobilien** die Sanierung und Erschließung der letzte Zechenbrache in Castrop-Rauxel eingeleitet. Schon nach rund einem Jahr statt geplanter 30 Monate sind die Arbeiten abgeschlossen. Es entstanden 16 000 qm Einzelhandels- und 65 000 qm Gewerbefläche sowie eine neue Haupteerschließungsachse und ein Landschaftsbauwerk. Die beteiligten Unternehmen in der Arbeitsgemeinschaft waren die Baufirmen **Heinrich Walter Bau, Eurovia Teerbau** und **Remex**. Ein erster Nutzer steht mit dem **Edeka-Markt**, der 2010 neu gebaut werden soll, bereits fest.

Für die Aufbereitung des Bodens wurden die belasteten Massen unter einer Oberflächenabdichtung in das Landschaftsbauwerk eingebracht, darüber werden zur Zeit 56 Bäume und 1 500 Blütensträucher und Rosen gepflanzt. Der so begrünte Hügel überragt die umgebende Stadt und bietet nicht nur Spazierwege, sondern auch eine weite Aussicht. Die Gewerbeansiedlungen können dagegen auf komplett frei geräumtem, unbelastetem und von Fundamenten im Untergrund bereinigtem Gelände erfolgen. Neue Wegeverbindungen in Nord-Süd wie auch in West-Ost-Richtung erschließen das Areal, eingebunden auch ein Regenrückhaltebecken, die Haupteerschließung erfolgt über die Mengeder Straße. Das neue Gewerbegebiet Graf Schwerin bietet Flächen für mittlere bis große Unternehmen zu Quadratmeterpreisen ab 45 Euro und entspricht damit einem Bedarfsüberhang an Gewerbeflächen im nördlichen Ruhrgebiet.



Wolfgang Bahde, Bauleiter der ausführenden Bauunternehmen ARGE, Johannes Beisenherz, Bürgermeister der Stadt Castrop-Rauxel und Prof. Dr. Hans-Peter Noll, Vorsitzender der Geschäftsführung der RAG Montan Immobilien GmbH

Das neue Gewerbegebiet Graf Schwerin bietet Flächen für mittlere bis große Unternehmen zu Quadratmeterpreisen ab 45 Euro und entspricht damit einem Bedarfsüberhang an Gewerbeflächen im nördlichen Ruhrgebiet.



Essen

In der Topetage des „EUROPA-CENTER Essen-City“ am III. Hagen 30 mietet **National-Bank AG** Essen 340 qm Bürofläche. Das vollständig revitalisierte Bürohaus im Besitz der **Europa-Center Immobiliengruppe**, Hamburg, ist damit voll vermietet. Vermittelnd tätig war **Cubion Immobilien**.

Die Immobilie Teichstraße 4 in der Innenstadt mit rd. 3 500 qm Nutzfläche wurde auf Vermittlung von **Cubion** an eine Vermögensgesellschaft des **Deutschen Gewerkschaftsbund** veräußert. Das Haus wird nach umfangreicher Modernisierung ab dem Jahr 2012 acht Einzelgewerkschaften beherbergen, die übergangsweise in der Nachbarschaft Flächen angemietet haben. Verkäufer war die **E Tower Management GmbH**, Grünwald. Die Immobilie aus den sechziger Jahren diente zuvor als Zentrale des Ingenieurbüros für Messtechnik (ifm), welches aktuell das „Glückaufhaus“ in Essen-Rüttenscheid bezieht, eine Entwicklung von **Kölbl Kruse**, Essen.

Bochum

Die Unternehmensgruppe **Häusser-BAU** hat zwei weitere Einzelhandelsflächen in ihrer Projektentwicklung Kortum-Karree in der Innenstadt vermietet. Rund 350 qm Verkaufsfläche im Erdgeschoss mietete die **Stadtparfümerie Pieper**, weitere 200 qm Einzelhandelsfläche der **Modeanbieter G-Star**.

Mark Hotel Duisburger Hof bereit für die Session 2010

*Rechtzeitig zur Ball- und Karnevalssaison erstrahlen die Festsäle im Mark Hotel Duisburger Hof in neuem – und zugleich altem - Glanz. Damit haben die **Mark Hotels & Resorts** den ersten Abschnitt eines beträchtlichen Investitionsprogramms für den Duisburger Hof abgeschlossen.*

Der krisengeplagten deutschen Hotellerie stehe das Schlimmste wohl noch bevor, weil der Individualtourismus noch nicht gelitten habe, meint **Dirk Feid**, Geschäftsführer der **Hotelberatung Treugast**. Er rechnet wegen steigender Arbeitslosigkeit und weiter sinkenden Zahlen der Business-Gäste mit dem Tiefpunkt in 2010 und drei bis fünf Jahren Erholungsphase. Bis dahin würden wahrscheinlich um die 2 000 Privathotels vom Markt verschwinden, weil die Krise den Verdrängungswettbewerb weiter verschärfe. Dazu wird voraussichtlich das ehemalige **Steigenberger Hotel Duisburger Hof**, das traditionell "Erste Haus am Platze" nicht gehören, aber die Probleme sind dennoch gewaltig. Das in den späten 1920er Jahren unter dem Eindruck der damaligen Weltwirtschaftskrise mit sparsamen Mitteln gebaute und nach Beschädigungen im Zweiten Weltkrieg ebenso sparsam wieder hergerichtete Haus litt unter Renovierungsstau. Noch unter Steigenberger waren erste Maßnahmen für eine Grundsanierung begonnen worden, die blieben jedoch auf halbem Wege stecken, als sich massive bauliche Probleme bemerkbar machten. Dann kam die Übernahme durch die Berliner **Mark Hotels & Resorts** (in einem Paket mit dem **Badischen Hof** in Baden-Baden) und neuerliche Ungewissheit, wie es weiter gehen soll. Schließlich entschied man sich, zunächst die Gesellschaftsräume im Erdgeschoss in einen präsentablen Zustand zu versetzen, um wenigstens das Veranstaltungsgeschäft wieder zu beleben. Wer es trendig liebt, kann jetzt hier originales Art Deko erleben, denn die Räume wurden denkmalgerecht saniert.

Der zweite Schritt des Investitionsprogramms steht nun noch bevor, denn bisher können nur 32 Zimmer vermietet werden, aber bis zu 150 müssten es sein. "Wir sind hier in Duisburg angetreten, um das Hotel zu sanieren und auf Dauer erfolgreich zu betreiben. Dieses Ziel verfolgen wir konsequent weiter," erklärte **Bodo Sikora**, Geschäftsführer der Mark Hotels & Resorts, anlässlich der Eröffnung der Säle. Wieviel bisher investiert wurde blieb dabei ebenso ein Geheimnis wie der Zeitpunkt für den weiteren Ausbau. Zum Kulturhauptstadtjahr 2010 wird dies, wie es aussieht, nicht mehr gelingen. Mark Hotels & Resorts sind eine Hotelimmobilien-Gesellschaft im Besitz israelischer Investoren. Sie führt sowohl "Mark Hotels" als auch Franchise-Häuser unter ihrem jeweils etablierten Markennamen, insgesamt derzeit 21 Hotels.

Bochum - ein wichtiger Standort für die Wohnungswirtschaft

*Das Europäische Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft **EBZ** beherbergt in dem angeschlossenen Forschungsinstitut **InWIS** nun auch das Kuratorium **Qualitätssiegel betreutes Wohnen NRW**. Gleichzeitig erhielt die **EBZ Business School** den Status einer **FIABCI Partner University**.*

Umfragen haben es immer wieder bestätigt: 93% aller Menschen wollen selbstbestimmt in der eigenen Wohnung leben, selbst dann, wenn sie Hilfe brauchen. Aber betreutes Wohnen ist nicht nur ein Thema für ältere und behinderte Menschen, auch beruflich stark belastete oder alleinerziehende würden gerne auf Dienstleistungen zugreifen, wenn sie entsprechend angeboten würden. Das belegt die Studie "Wohntrends 2020" des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen **GdW**, die das InWIS, Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung, gemeinsam mit der Beratungsgesellschaft **Analyse & Konzepte**, Hamburg, erarbeitete. Die darin vorgestellte sog. WohnMatrix, ein Instrument zur Beurteilung von Kundengruppen auf der Basis soziologischer Analysemethoden, stieß in der Wohnungswirtschaft auf so großes Interesse, dass beide Institute ab 2010 eine dauerhafte Zusammenarbeit bei der Standort- und Zielgruppenanalyse vereinbart haben. Dies ist ein weiterer Baustein für die komplexen Aufgaben von InWIS, die bisher schon von der Kommunalberatung bis zur Unterstützung bei Portfolioanalysen für die Wohnungswirtschaft mit kurzfristigen vor-Ort-Erhebungen reichen.

Das Kuratorium Qualitätssiegel betreutes Wohnen für das Land Nordrhein-Westfalen wurde 2004 ins Leben gerufen als Reaktion auf die Neufassung des Bundesheimgesetzes von 1999. Das Vorbild lieferte Baden-Württemberg, wo eine solche Zertifizie-



Bochum

Nach dem Berliner Wohnungskonzern **GSW** prüft offenbar auch die ebenfalls in angelsächsischer Hand befindliche **Deutsche Annington** einen Börsengang. Wie die **Welt** unter Berufung auf Finanzkreise berichtet, will der britische Finanzinvestor **Terra Firma** die Deutsche Annington unmittelbar nach dem für Frühjahr 2010 erwarteten IPO der GSW aufs Börsenparkett führen. Die Marktkapitalisierung, die das Unternehmen bei einem IPO erzielen könnte, wird der Welt zufolge auf bis zu 3,8 Mrd. Euro geschätzt. Um ihre Attraktivität für Börsianer zu erhöhen, seien weitere Zukäufe geplant.

Mit Unterstützung des NRW-Wirtschaftsministeriums wird auf dem Campus der **Ruhruniversität Bochum** ein Forschungszentrum für Gewinnung und Nutzung von Tiefen-Geothermie bis zu 5 000 m Tiefe eingerichtet. Das **NRW-GeoTechnikum** ist bundesweit die erste derartige Einrichtung und als Verbundprojekt mit der Wirtschaft konzipiert. Wissenschaftliche Projektpartner sind die **RWTH Aachen**, die **FH Gelsenkirchen** und die **Hochschule Ostwestfalen-Lippe**.

Dortmund

Die **DADA Management Consulting GmbH** mietet rd. 350 qm Bürofläche im Gewerbepark Eco Port in Nähe des Flughafens. Die neuen Räumlichkeiten befinden sich im Bürokomplex Airport-Office-Center, Robert-Bosch-Str. 2, und werden Anfang 2010 bezogen. Eigentümerin ist die **IVG Asset Management GmbH**, vermittelnd war **BNPPRE** tätig.

Die Geschäftsstelle des **Kommunalverbandes für Jugend und Soziales** in der Geschäftsstelle des **Kommunalverbandes für Jugend und Soziales**. Dass die Geschäftsstelle für NRW jetzt am InWIS installiert worden ist, bekräftigt eine weiter reichende Zielsetzung. Hier wurde nicht nur durch die öffentliche Hand ein Kontrollgremium geschaffen, sondern sowohl Forschung und Wissenschaft – das InWIS ist ein An-Institut der **Ruhruniversität Bochum** – als auch Immobilienwirtschaft und Weiterbildung am EBZ einbezogen. Das Motto heißt nicht "altengerechtes" sondern "allengerechtes" Wohnen. Um das zu erreichen, sind Innovationen auf zahlreichen Gebieten erforderlich bzw. die Anwendung von bereits vor-



Qualitätssiegel Betreutes Wohnen: Bauminister Lutz Lienenkämper eröffnet die Geschäftsstelle in Bochum

liegenden Forschungsergebnissen etwa bei vernetzten Telekommunikationssystemen, wie sie **Ambiant Living im In-Haus** in Duisburg austestet. Um das Segment Architektur kümmert sich im Kuratorium die **Architektenkammer NW**, aber auch Handwerkskammer und Verbraucherzentrale sind vertreten. Das Prüfverfahren für das Qualitätssiegel erfolgt zweistufig nach Dokumentenprüfung und Vor-Ort-Besichtigung. Kriterien sind Bauwerk und Umfeld, der Grundservice als Kernstück des betreuten Wohnens ergänzt um den flexibel auszugestaltenden Wahlservice, und nicht zuletzt die Vertragsgestaltung mit eindeutiger Zuordnung von Kosten und Leistungen. Um Nachhaltigkeit zu gewährleisten, folgen Wiederholungsprüfungen im mehrjährigen Turnus, Kosten insgesamt zwischen 3 000 bis 5 000 Euro abhängig von der Anzahl der Wohneinheiten.

Auch die Muttergesellschaft von InWIS, das EBZ spannt seinen Radius kontinuierlich weiter. Von der Entscheidung für die Zusammenarbeit in Bildungs- und Forschungsfragen mit dem **Bundesfachverband Wohnungs- und Immobilienverwalter e.V.** (BFW) werden deren maßgeschneiderte Fernunterrichtsangebote ebenso profitieren wie die Stipendiaten in Bochum, denn **WIR – Wohnen im Revier** hat erstmals ein Stipendium in Höhe von 21 000 Euro für einen dreijährigen Studiengang zum BA Real Estate an der **EBZ Business School** gestiftet. WIR ist eine Kooperation kommunal (nah)er Wohnungsunternehmen im Ruhrgebiet, die auf diese Weise ihre Personalentwicklung aktiv begleiten möchten, wie **Dieter Kraemer**, Geschäftsführer des Bochumer Unternehmens **VBW BAUEN UND WOHNEN GMBH** und Sprecher des Vorstands von WIR, betont.

Die EBZ Business School ist eine staatlich anerkannte Hochschule in gemeinnütziger Trägerschaft des EBZ – Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft und bietet neben B.A. Business Administration, B.A. Real Estate auch den M.A. Real Estate Management mit anerkanntem Abschluss an. Seit September wurde ihr auch der Status der **FIABCI Partner University** verliehen, eine Bestätigung des hohen Bildungsanspruchs. Durch die Mitgliedschaft bei FIABCI haben Studierenden nun die Möglichkeit, Praktika im Ausland zu absolvieren, an internationalen Kongressen teilzunehmen und nicht zuletzt auch das FIABCI Diplom im Bereich International Real Estate zu erwerben. Die FIABCI (Fédération Internationale des Administrateurs de Biens Conseils Immobilières/ The International Real Estate Federation) mit Sitz in Paris ist der internationale Verband der Immobilienberufe. Mit der FIABCI University und dem FIABCI Diplom wird ein internationaler Standard in der Ausbildung im Feld der Internationalen Immobiliengeschäfte definiert.

Inkubator für Innovationen in der Wohnungswirtschaft

*Wo Wohnungsunternehmen mit den gleichen Aufgaben konfrontiert sind, kann Wissensaustausch nur Vorteile bringen. Seit vier Jahren engagiert sich die **THS**, Gelsenkirchen, in dem niederländisch-deutschen informellen Netzwerk der Wohnungswirtschaft **EFL, European Federation for Living**.*

Die Anregung, bei EFL mitzuarbeiten, kam von einer kleinen kirchlichen Wohnungsgesellschaft in Bamberg, die wie die THS einen konsequenten Kurs in Richtung



Dortmund

Hannover Leasing hat den Vertrieb für einen neuen geschlossenen Immobilienfonds gestartet. Der **Substanzwerte Deutschland 5** hat ein Gesamtinvestitionsvolumen von 62,99 Mio. Euro, davon 34,42 Mio. Euro Eigenkapital (inklusive Agio). Investitionsobjekt ist ein Büroneubau in der Innenstadt, der derzeit von **Kölbl Kruse** auf dem Areal des **Dortmunder U**, dem ehemaligen Stammsitz der **Union-Brauerei**, entwickelt wird. Das als Green Building konzipierte Gebäude wird nach der geplanten Fertigstellung Ende 2010 rd. 19 000 qm Bürofläche bieten. **Hannover Leasing** hat das Gebäude, das vollständig über eine Laufzeit von 15 Jahren an die **BIG Direktkrankenkasse** vermietet ist, zum 15,53-fachen Kaufpreisfaktor erworben. Die Ausschüttungen sollen anfänglich 5,75% p.a. betragen und bis zum Ende der 15-jährigen Fondslaufzeit auf 6,5% p.a. steigen.

Die **Allianz Real Estate Germany GmbH** hat rund 900 qm Bürofläche in dem innerstädtischen Objekt Westenhellweg 67/ Ecke Kampstraße 42 vermietet. Mit dem **Medizinischen Dienst der Krankenversicherung Westfalen-Lippe** und dem **Verband der Ersatzkassen (vdek) e.V.** konnten langfristige Mietverträge abgeschlossen werden. Mietbeginn ist im ersten Quartal 2010. Eigentümerin der Immobilie ist die **Allianz Lebensversicherungs-AG**.

Gerber Architekten hat den Realisierungswettbewerb für das Ausbildungszentrum der **Versuchs- und Lehranstalt für Brauerei VLB** in Berlin gewonnen.

Innovation fährt. Und das ist keine Frage der Größenordnung. Die allen Unternehmen gemeinsame Herausforderung ist der Umbau von einer auf Bedarfsdeckung ausgerichteten Wohnungsbewirtschaftung auf wirtschaftlich tragfähige Unternehmen, die sich auf Kundenwünsche einstellen und die aktuellen Standards für nachhaltiges Bauen erfüllen müssen. Beides führt zu hohem Erneuerungsdruck. Die erforderlichen Investitionen jedoch lassen sich weder in den Niederlanden noch in Deutschland und insbesondere im Ruhrgebiet nicht so einfach durch Mieterhöhungen auffangen. Die Fragestellungen müssen komplexer angegangen werden und das geht am besten im Austausch innovativer Ideen und der gemeinsamen Arbeit an Lösungen im kleinen Kreis. Eine solche Lösung ist das Rechner gestützte Tool PHPP zur Renditeberechnung unter Berücksichtigung verschiedenster Parameter. Diese Methode hat THS im eigenen Hause für den deutschen Markt erarbeitet und die niederländischen Partner **ORTEC**, Spezialist für Software Entwicklung in Rotterdam, und **ALM** (Asset Liabilities), die Modelle für Rentenfonds entwickeln, haben es für EFL auf den niederländischen Wohnungsmarkt angepasst. Mit PHPP steht jetzt ein Rechenmodell als gemeinsame Basis zur Verfügung, das die Daten aus den jeweiligen Firmen vergleichbar macht. Erste Bewährungsproben hat PHPP bereits bestanden, sowohl bei einem gemeinsamen Finanz-Workshop in Gelsenkirchen als auch für das Modell-Projekt Balkengat, einem Prototyp im Passivhausstandard, den das Bauunternehmen **van der Leij - Rob van der Leij** ist Initiator und Vorsitzender von EFL – mit das Wohnungsunternehmen **Staedion** zusammen realisieren will. Umgekehrt besitzen niederländische Wohnungsgenossenschaften mit Aedex, einem Bestandteil der Investment Property Datenbank **IPD**, bereits ein Instrument, das unter anderem den finanziellen und gesellschaftlichen Gewinn der Wohnungsbetriebe misst. Inzwischen prüfen das deutsche EFL Mitglied, die **WL Bank**, Münster, und einige deutsche Wohnungsunternehmen, ob Aedex auch in Deutschland anwendbar ist.

Ein zentrales Anliegen von EFL ist der Austausch über nachhaltiges Bauen. Darin besteht in dem Nachbarland noch hoher Nachholbedarf, während in Deutschland gerade die Wohnungsunternehmen nicht zuletzt seit der Einführung des Energiepasses schon gut aufgestellt sind. So ist ein Projekt, das EFL unterstützt, die Initiative **REBE-CEE**, "Renewable Energy and Building Expositions in Cities of the Enlarged Europe" für Präsentation und Austausch über Möglichkeiten des energiesparenden Wohnungsbaus im erweiterten Europa.

Im Eigeninteresse nutzt die THS das Netzwerk EFL auf ganz anderem Gebiet: Eines der Projekte, die im Kulturhauptstadtjahr 2010 angegangen werden sollen, ist das "Wohnen auf dem Wasser", am liebsten in einem Modellvorhaben im Duisburger Hafengebiet, um die Marktfähigkeit eines solchen Konzeptes auszutesten. Eine unerwartete Schwierigkeit ergab sich daraus, dass deutschen Banken für eine Finanzierung der Nachweis des Grundstücks mit Eintragung ins Grundbuch fehlt. Und die Alternative Schiffsbanken scheidet wegen zu hoher Finanzierungskosten aus. Mit dem Renditetool PHPP war es nun möglich, niederländischen Banken, die dem Bauen am und im Wasser offener gegenüber stehen, das Konzept schlüssig zu präsentieren. Derzeit prüfen **Rabo-Bank** und die auf Gewerbeimmobilien spezialisierte **FGH-Bank**, ob sie einsteigen.

Wo die EnEV 2009 gilt -

Für alle, die neu bauen wollen oder Bestandsbauten umbauen, gilt seit Oktober die Energieeinsparverordnung EnEV 2009 mit verschärften Grenzwerten und Anforderungen. Wie sich das im Einzelnen auswirkt, ist ein komplexes Thema für Fachleute. Eine handliche Übersicht, aus der auch Nutzer ersehen können, was sie von ihren Bauherren oder Anbietern erwarten dürfen, hat das online-Portal **Baunetz** zusammengestellt. Aus rechtlichen Gründen dürfen wir die Aufstellung nicht übernehmen, aber wir dürfen auf die Quelle im **Baunetz Wissen Nachhaltig Bauen** verweisen. Zur Link-Einbindung verwenden Sie bitte folgende Adresse: <http://www.baunetzwissen.de/cid/827405>

• und wo sie nicht gilt, bei Baudenkmalen

Dass Denkmalschutz und Umweltschutz sich gegenseitig widersprechen, sei ein weit verbreitetes Missverständnis, darauf verwies der Landeskonservator Rheinland **Udo**



Duisburg

Mehr als 300 qm Bürofläche mietete die **TM Technologies GmbH** im „Haus der Wirtschaftsförderung“ in **Duisburg-Neudorf** über **BNPPRE**. Das Gebäude wurde von dem renommierten Londoner Architekten **Sir Norman Foster** entworfen. Das Ingenieurbüro für Anlagenbau der Stahlindustrie hat die neuen Räumlichkeiten in der Mülheimer Straße 100 bereits bezogen. Eigentümerin ist eine Immobiliengesellschaft aus München.

Die von **Esprit** genutzte Einzelhandelsimmobilie Königstraße 40 mit rd. 1 700 qm Gesamtnutzfläche wurde von **Lührmann** an die **Alte Leipziger-Hallesche** vermittelt. Über den Ankaufpreis wurde nichts mitgeteilt.

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
www.rohmert-medien.de
www.immobilienbrief-tv.de

Vorstand: Werner Rohmert

Aufsichtsrat: Senator E. h. Volker Hardegen (Vorsitz), 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.

Mainzer anlässlich einer Fachtagung "Denkmalpflege und ökologische Sanierung" der **FH Köln**. Im Gegenteil, Denkmalschutz sei praktizierter Klimaschutz, denn Baudenkmale, die meist ohnehin aus ökologisch unbedenklichen Baustoffen erstellt sind, zu erhalten, heißt Ressourcen schonen. Ausschlaggebend sei die Gesamtenergiebilanz und nicht nur der Heizenergiebedarf. Nur 0,2% des Gebäudebestandes in deutschen Städten stehen unter Denkmalschutz. Aber auch sie lassen sich optimieren, etwa durch Innendämmung, jedoch Niedrigenergiestandard sei nicht zu erreichen. Das fordert auch die EnEV 2009 nicht. Denkmalgerechte Sanierung ist sinnvoller Weise ausgenommen, denn hier muss alles vermieden werden, was langfristig die Substanz schwächt. Wenn einmal durch falsche Dämmung der Schimmel im Holzwerk sich breit macht, kann das sogar die Statik gefährden. Förderpolitik für energetische Maßnahmen wecke oft falsche Erwartungen, mahnt Mainzer und ruft alle Eigentümer auf, frühzeitig mit den Fachleuten der Denkmalbehörden nach Lösungen zu suchen.

Termine

Bereits zum zweiten Mal lobt **Union Investment** den **Prime Property Award** für nachhaltige Immobilieninvestments in Europa aus. Bis zum **15. Dezember 2009** können sich Investoren mit Projekten bewerben, die wirtschaftlichen Erfolg auf vorbildliche Weise mit ökologischer und soziokultureller Nachhaltigkeit verbinden. Die Projekte (Gewerbe, mixed-used, Wohnen) müssen zwischen 2004 und 2009 fertig gestellt worden sein und eine Mietfläche von mindestens 5 000 qm umfassen. Der mit insgesamt 30 000 Euro dotierte Preis wird auf der **EXPO REAL 2010** offiziell verliehen. Wettbewerbsunterlagen unter www.prime-property-award.de

Erstmalig bietet die Baufachmesse **DEUBAU 2010** in Essen (12. bis 16. Januar 2010) das **DEUBAU Forum Wohnungswirtschaft** in Halle 1, Stand 301 + 305. Hier beginnen täglich etwa zweistündige geführte Messerundgänge für Vertreter der Wohnungswirtschaft. Da die Teilnehmerzahl begrenzt ist, wird eine Reservierung empfohlen d.buss@baudialogonline.de oder deubau@hammonia.de. Damit verbunden ist ein Gutschein für den ebenfalls kostenlosen Messeeintritt. Am 13.01. wird auf der Messe der **DEUBAU-Preis** für junge Architekten verliehen. Infos unter www.dw-web.info/deubau

Firmen, die in der Immobilienbrief Ruhr erwähnt werden:

ALM (9), Aengevelt (6), Allianz Lebensversicherung (9), Allianz Real Estate (9), Alte Leipziger-Hallesche (10), Ambient Living (8), Analyse & Konzepte (7), Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft AGV (2), Architektenkammer NW (8), Aurelis Real Estate (2,6), Badischer Hof (7), Baunetz (9), BDC Consulting (2), BFW (4), BIG Direktkrankenkasse (9), BNPPRE (8,10), brühl (4), Bundesfachverband Wohnungs- und Immobilienverwalter e.V. (8), Bundesvereinigung der Deutschen Arbeitgeberverbände (2), Cubion (7), Dada Management Consulting (8), Daimler (6), Deutsche Annington (8), Deutsche Telekom (6), Deutscher Gewerkschaftsbund (7), E Tower Management (7), EBZ (1,2,7), Edeka (6), EFL (8), Engel & Völkers (5,6), Esprit (10), Europa-Center Immobiliengruppe (7), Eurovia Teerbau (6), Evonik (5), Feri (4,5), FGH-Bank (9), FH Gelsenkirchen (8), FH Köln (10), Gagfah Group (2,3), Galleria Nieri (4), GdW (7), Gerber Architekten (9), Gio Mano (4), Gorbit GmbH (6), G-Star (7), GWS (8), Hannover Leasing (9), Häuser Bau (7), Heinrich Walter Bau (6), Hochtief (5), Horvath & Partners (2), InWIS (7,8), IPD (9), IVG (8), Kölbl Kruse (7,9), Kommunalverband für Jugend und Soziales (8), KondorWessels Holding (5), Lührmann (10), Mark Hotels & Resorts (7), More and More (6), Nai apollo (4), National Bank AG (7), NRWGeoTechnikum (8), ORTEC (9), Personal und Recht (2), Polster Trösser (4), R&R Gebäudeverwaltung (6), Rabo-Bank (9), RAG Immobilien (2,6), Remex (6), Rolf Benz (4), Ruhruniversität Bochum (8), RWE (6), RWTH Aachen (8), Scheidt'schen Tuchfabrik (5), Stadtparfümerie Pieper (7), Staedion (9), Steigenberger (7), Terra Firma (8), THS (8,9), TM Technologies (10), Treugast (7), Uni Polster (4), Union Investment (3), van der Leij (9), VBW Bauen und Wohnen GmbH (8), vdw (4), Verband der Ersatzkassen (9), Versuchs- und Lehranstalt für Brauerei VLB (9), Welt (8), WL Bank (9).