



# Der IMMOBILIEN *Brief*

## Ruhr

Fakten – Meinungen – Tendenzen

Nr.: 20

30. KW / 30.07.2010

Kostenlos per E-Mail

ISSN 1860-6369

### Inhaltsverzeichnis

Editorial	1
Büromärkte 1. Halbjahr 2010	2
Perfektion im Unperfekten	3
Nachgefragt: Dülkener Entwicklungs AG	4
Klarstellung zur Be- handlung ausschrei- bungspflichtiger Grundstückgeschäfte	5
Pflegeheimbedarfe bis 2025	6
Sozialer Wohnungs- bau in Paris	8
Innovation City Ruhr	8
Interview mit Mike Gralla, Geschäfts- führer bei fmsc	9
Impressum	9

### Sehr geehrte Damen und Herren,

"mit der A40-Sperrung hat die Metropole Ruhr eindrucksvoll bewiesen, dass keiner fröhlicher, friedlicher und farbenfroher feiern kann", lobt **Heinz-Dieter Klink**, Direktor des Regionalverbands Ruhr **RVR**, die **RUHR.2010**-Aktion Still-Leben Ruhr Schnellweg. Riesig war nicht nur die Menge der Beteiligten an dem Kulturfest mit mehr als drei Millionen Besuchern und Bewohnern der Metropole Ruhr, riesig war auch das internationale Medienecho, denn über 100 Journalisten, u. a. aus China, Russland und den USA, berichteten vom Straßenfest der Superlative. Das war am 18. Juli. Eine Woche später endete die Loveparade in Duisburg auf dem **aurelis-** bzw. **Krieger-**Gelände, wieder eine Massenveranstaltung mit geschätzten 1,4 Millionen Besuchern, in der Katastrophe. Ohne zu den Ursachen und Verantwortlichkeiten Stellung nehmen zu wollen: Nach dem 24. Juli muss über die Grenzen des Wachstums neu nachgedacht werden. Das Wort Imagewerbung sollte in solchem Zusammenhang so schnell niemand mehr in den Mund nehmen, der Zauberlehrling hat seine bittere Lektion bekommen.

Vielleicht sollten die Grenzen des Wachstums, die schon einmal vor über vierzig Jahren der Club of Rome am Horizont aufscheinen sah, insgesamt im wirtschaftlichen Handeln stärker in Betracht gezogen werden. Schon sieht **Desmond Lachman** als Gastautor des **Handelsblatt** die USA in eine Deflation rutschen, der Aufschwung dort stehe bei geschätzten 17% Arbeitslosigkeit auf höchst wackligen Füßen. Was das für Europa bedeutet, kann man sich ausmalen. Immobilienwirtschaftlich tun sich alle Märkte immer noch schwer, von aufgeschobenen Wertberichtigungen ist die Rede, Irland und Spanien bergen Risiken und auch der Londoner Markt will nicht so recht anspringen. **CBRE** erwartet den nächsten Development Zyklus erst für 2012, denn der Immobilienmarkt hat noch einiges zu kauen an den seit 2007 angeschobenen Überkapazitäten. "In einzelnen Märkten werde es sogar deutlich länger dauern, bis es wieder zur umfangreichen Realisierung spekulativer Projekte kommt. In Barcelona, Mailand, Madrid, London und Amsterdam etwa erwartet **CBRE** 2012 deutlich höhere Fertigstellungsvolumina als 2011, in den deutschen Metropolen und in Paris hingegen dürften 2012 deutlich weniger Flächen auf den Markt kommen als im Vorjahr. Insgesamt werden laut **CBRE** in den deutschen Top-Standorten nach derzeitigem Stand bis Ende 2012 über 625.000 qm Bürofläche von insgesamt rd. 1,6 Mio. qm rein spekulativ errichtet", so die aktuelle Pressemitteilung. Bei spekulativen Entwicklungen wird das Ruhrgebiet weitgehend außen vor bleiben, nicht weil es keinen Bedarf gäbe, sondern weil Finanzierungen sich schwierig gestalten (vgl. Marktberichte). Eine der letzten, das H2-Office in Duisburg von **Orco Germany**, hat auch fast zwei Jahre nach Fertigstellung noch etliche freie Flächen, denn die erforderliche Miete für das High-End-Produkt ist am Markt nicht zu erzielen, und bis das Eurogate mal in die Realisierung gehen kann, braucht es einen langen Atem. In Essen muss an der Ecke Friedrichstraße das Projektschild, das den Bau des Europa Towers des Hamburger Entwickler **Europa Center AG** verkündet, hin und wieder von Gebüsch befreit werden, sonst bleibt es hier ruhig. In Dortmund hat die Bauunternehmung **Freundlieb** für die **Credit Suisse** den Westfalentower bezugsfertig übergeben. Jetzt fehlen nur noch die Mieter, über **Immobilien Scout 24** werden 27.300 qm Mietfläche angeboten. Auch der Investmentmarkt scheint bescheidener geworden zu sein. Für Investments in Wohnimmobilien fällt bei **BNPPRE** die Halbjahresbilanz insgesamt positiv aus, vor allem begrüßt Schötz-van der Hoff die "breite Palette von Anlegern, die zur stabilen positiven Entwicklung beiträgt" und benennt an erster Stelle die **Equity/Real Estate Funds, die überwiegend im eher unteren Preissegment investierten**. Nachgefragt würden dabei sowohl relativ einfache, aber gut vermietete Bestände, als auch hochwertige Projektentwicklungen in guten Lagen. Jetzt müsste nur noch jemand das Ruhrgebiet schmackhaft machen.



**immowelt.de**

Genau meine Welt

eFonds24.de®

Der Marktplatz für geschlossene Fonds

**IMMOBILIEN**

**SCOUT 24**

*Guudrun Escher*

**Dr. Gudrun Escher, Chefredakteurin**







## Bochum

Nach Umzug des bestehenden **Justizzentrums** in einen Neubau an anderer Stelle stehen der Stadt Bochum 11.000 qm innerstädtische Fläche zur Verfügung, um Defizite im Einzelhandelsangebot auszugleichen. Hinzu kommen könnte das Areal der ehemaligen Post, derzeit Sitz der Wirtschaftsförderungsgesellschaft. Das Justizgrundstück ist Eigentum des Landes NRW in der Zuständigkeit des Bau- und Liegenschaftsbetriebes **BLB**, ein Abriss frühestens bis 2013 möglich. Bis dahin will die Stadt ihr Einzelhandelskonzept hinsichtlich der Ansiedlung eines gemischt genutzten Einkaufszentrums überarbeiten. **ECE** hat bereits Interesse bekundet.

Die Zukunft eines Großteils der verbliebenen **Woolworth**-Filialen ist gesichert. Von 162 Geschäften bleiben 158 bestehen. Vier Läden in Kassel, Bochum, Erfurt und Kaufbeuren werden geschlossen. Damit sei die letzte Hürde für die Übernahme durch Tengelmann und das Konsortium HH Holding gesichert. Das Insolvenzverfahren für Woolworth war im vergangenen Sommer eröffnet worden.

Die **MLP Finanzdienstleistungen AG**, der führende unabhängige Finanz- und Vermögensberater für Akademiker in Deutschland, hat in der Wasserstraße 219 in Bochum Büroflächen mit einer Größe von rund 750 qm angemietet. Die Flächen wurden bereits bezogen. Beratend und vermittelt tätig war die **CUBION Immobilien AG**. Die Immobilie befindet sich in Privatbesitz und ist nun wieder voll vermietet.

Bei den 65 registrierten Abschlüssen habe der Anteil der Eigennutzer spürbar nachgelassen, dennoch prägten nach Angaben der EWG großflächige Vermietungen das Halbjahresergebnis: Die **E.ON Gas Transport Gesellschaft** mietet in einem Bestandsobjekt im Büropark Ruhrallee 307 – 309 eine Fläche von ca. 10.800 qm und übernimmt damit die Fläche der bisher dort ansässigen E.ON Ruhrgas-Tochter. Ein weiterer Konzern mietet in der Hatzperstraße 30 eine Fläche von rund 8.600 qm. Zu den Flächendeals in der Größenkategorie von über 5.000 qm fällt die Anmietung der **RWE Services GmbH** in der Gildehofstr. 1 mit rund 6.600 qm Bürofläche. Jeweils knapp über 1.000 qm mietet die **Deutsche Bahn AG** in der Lindenallee 6 – 8 und die **Universität Duisburg-Essen** am Berliner Platz 6 – 8. Die gefragtesten Lagen waren Innenstadt/Südviertel sowie Rüttenscheid/Bredeney und verstärkt die Büromarktzone Ruhrallee mit rund 30,4 % des gesamten Absatzes. Laut CUBION wurden dort 10.800 qm ohne Maklerbeteiligung vermietet.

**BNPPRE** beziffert den Flächenumsatz in Essen etwas niedriger mit 48.000 qm, wobei knapp 55% auf großflächige Abschlüsse über 5.000 qm entfielen. Der Leerstand sei mit 150.000 qm nahezu auf Vorjahresniveau (plus 1%) geblieben. Die stark nachgefragten Leerstandsflächen mit modernem Ausstattungsstandard nahmen um rund 8% ab und hätten nur noch einen Anteil von 22 % am Gesamt leerstand. Mit 60% bestehe in den Cityrandlagen das größte kurzfristig verfügbare Flächenangebot. Die Leerstandsrate wird mit 4,3% angegeben. Die Flächen im Bau seien um knapp 9% auf 205.000 qm gesunken, jedoch nicht mehr verfügbar. Das insgesamt verfügbare Büroflächenangebot (Leerstand plus noch verfügbare Flächen im Bau) habe um 10% abgenommen.

Für **Dortmund** registrierte **BNPPRE** 23.000 qm Flächenumsatz und damit rund 23% weniger als im Vorjahreszeitraum, was man auf fehlende Abschlüsse in den Größenklassen 2.001 qm bis 5.000 qm sowie über 10.000 qm zurückführt. Die Spitzenmieten von 13,20 Euro seien nicht mehr in den Citylagen, sondern am Westfalendamm erzielt worden. Der Leerstand sei um knapp 47% auf jetzt 154.000 qm gestiegen, was einer Quote von 5,5% entspreche. Die Fertigstellung größerer Büroflächen am Cityrand, die bislang noch unvermietet sind, habe hierzu erheblich beigetragen. Leerstände mit einem modernen Ausstattungsstandard seien daher ebenfalls deutlich gestiegen. "Allerdings ist nicht auszuschließen, dass im Zuge von zum Jahreswechsel anstehenden Umzügen der Leerstand mit normaler Flächenqualität im Bereich der B1 noch einmal ansteigen wird. Obwohl die Durchschnittsmieten, insbesondere für ältere Bestandsflächen, nach wie vor unter Druck stehen, ist bei der Spitzenmiete keine Veränderung zu erwarten", so Christian Rosen, Bereichsleiter in Essen. Er hält für Dortmund ein Jahresergebnis im langjährigen Durchschnitt von 58.000 qm für möglich.

## Perfektion im Unperfekten

*Der Essener Projektentwickler Reinhard Wiesemann schafft Freiräume der besonderen Art.*

Rund 1,6 Mio Euro wird das zweite "Unperfekthaus" (Foto) in Essen kosten, davon entfällt etwa die Hälfte auf den Erwerb eines leer stehenden Bürohauses in der Essener Innenstadt. Unperfekthaus ist nur der Arbeitstitel, denn eigentlich sei das neue Konzept die "perfekte" Ergänzung zu dem ersten Unperfekthaus, kurz UPH. Das steht in dem Teil der Friedrich-Ebert-Straße, die zur Fußgängerzone Limbecker Platz gehört, direkt gegenüber des **ECE**-Einkaufszentrums. Früher gehörte der Nachkriegsbau dem Franziskanerkloster, bis die Mönche 1999 auszogen. Dann nutzte ein Architekt die Etagen vorübergehend als Büro, bis 2004 **Reinhard Wiesemann** sein Konzept eines Kreativquartiers realisierte. Das besondere daran sind nicht die Künstlerateliers oder Kunsthandwerker- und Webdesigner-Werkstätten, die für eine Raumnutzungs- Medien- und Putz-Pauschale von 15 Euro genutzt werden können, sondern die Mischung mit anderen Funktionen, die das Haus erst wirtschaftlich tragfähig machen: Im Erdgeschoss ein Bistro mit Selbstbedienung und oben ein Bühnensaal plus partytauglichem Wintergarten mit Dachterrasse. Dafür wur-





## Dortmund

Die **fin:e Assekuranz GmbH** aus Dortmund mietete gut 570 qm Bürofläche im Gotic-Haus am Westfalendamm 96–100. Das Online-Beratungsunternehmen mit den Schwerpunkten Private Krankenversicherung sowie einem speziellen Service-Angebot für den Vorsorgebereich wird die neuen Flächen voraussichtlich im September beziehen. Eigentümerin der Immobilie ist eine Luxemburger Objektgesellschaft, die in Deutschland von der **CIT Europe Ltd.** aus Hamburg beratend vertreten wird. Dies ist bereits die zweite Vermietung, die **BNP Paribas Real Estate** dort vermittelte.

Die **CUBION Immobilien AG** (Essen/Mülheim) vermittelte einen Mietvertrag über rund 850 qm Bürofläche am Sebrathweg 20 im Dortmunder Technologiepark. Neuer Mieter ist die **CoM.MeD GmbH**, ein Anbieter zukunftsorientierter Software zur Optimierung von Arbeitsabläufen im Gesundheitssektor. Die Immobilie befindet sich im Eigentum einer Frankfurter Objektgesellschaft.

Die Münchner Immobiliengesellschaft **Terrania AG** hat nach Jahren des Leerstands das in ihrem Besitz befindliche, ehemalige Commerzbankgebäude Brückstraße, Ecke Königswall an **A&O Hotels and Hostels Holding AG**, Berlin, vermietet. Derzeit laufen die Arbeiten am Innenausbau, um bis Mitte 2011 auf über 4.000 qm das 16. Jugendhotel der Kette einzurichten.

de dem Betonskelettbau zur Straßenseite eine Stahlkonstruktion vorgestellt, die die Fluchttreppe liefert, jede Etage mit einem Balkon versieht und oben die Terrasse trägt. Dass Gruppen oder Firmen zusätzlich Schulungsräume, ein nobel vertäfeltes Sitzungszimmer und für die Nacht das WG-Hotel buchen können für "intensive" Wochenendseminare, hat sich inzwischen herumgesprochen. Hier werden branchenübliche, aber immer noch günstige Tarife gezahlt u. a. von Messebesuchern, die die besondere Atmosphäre des Hauses mit seinen unvorhergesehenen Begegnungen schätzen gelernt haben. Hätte die Baustelle Limbecker Platz das Straßenstück nicht für mehrere Jahre von der Außenwelt abgeschnitten, hätte Wiesemann schon früher die schwarzen Zahlen erreicht. Jetzt hofft er auf 2010 und bemüht sich, verstärkt die Kreativen mit den "Etablierten" in dieser Gesellschaft zusammen zu bringen, denn nur so könne die Rechnung aufgehen.

Das zweite Haus, nur zehn Gehminuten entfernt, ist ebenfalls ein Betonskelettbau der Nachkriegszeit und zu unattraktiv für zeitgemäße Büros. Wo das UPH sozusagen der öffentliche Raum ist, soll im zweiten Haus auf sechs Etagen Privatheit vorherrschen mit Apartments für Jung und Alt, einer WG-Etage und Büros, die den jungen und alten Menschen, die im Haus wohnen oder von draußen kommen, die Möglichkeit bieten, auch gemeinsam zu arbeiten. Leben und arbeiten generationenübergreifend, für Existenzgründer auch an gemieteten Schreibtischen im Großraumbüro, das ist die Idee. Aber nicht nach Art der Tauschbörsen, die Wiesemann für unsozial hält, weil sie nicht zu den Gemeinkosten einer Stadt beitragen, sondern für Geld. "Das Prinzip des Geldes als neutrales Tauschmittel wahr für jeden der Beteiligten die persönliche Freiheit. Mit Geld ist die Leistung korrekt abgegolten ohne weitere Verpflichtungen, aus denen irgendwann Konflikte entstehen." Im August ist Schlüsselübergabe, dann können die Umbauarbeiten beginnen, wobei nach den besten ökologisch angepassten und einfach zu realisierenden Lösungen gesucht wird, das versteht sich für Wiesemann von selbst. "Ich tue das, was ich für sinnvoll halte", so das Geschäftsprinzip des Unternehmers. So ist das UPH ein überdimensionierter Hobby- und Partykeller und die ebenfalls von Wiesemann erworbene und zum "Linux-Hotel" umgebaute Villa auf den Ruhrhöhen die EDV-Bastelstube – beides professionell aufgestellt, denn das "Linux-Hotel" hat sich zur deutschlandweit führenden Fortbildungsakademie für freie Software gemausert, die auch die Fachabteilungen von Großunternehmen und Behörden regelmäßig nutzen. Hier ist Wiesemann nur noch stiller Teilhaber. Die Linux-Bewegung schaffe öffentliche Plätze im Virtuellen, das UPH und seine Dependance tun dies in der realen Welt. Dass Reinhard Wiesemann kein Träumer ist, haben das Kulturbüro und die Wirtschaftsförderung der Stadt Essen sehr früh erkannt und den kreativen Realisten nach Kräften unterstützt. Für das UPH gab es 40% Förderung aus EU-Mitteln, über die Finanzierung der Dependance schweigt sich der Privatunternehmer, der mal als Hersteller von EDV-Zubehör angefangen hatte, aus. [www.unperfekthaus.de](http://www.unperfekthaus.de)

## Nachgefragt: Dülkener Entwicklungs AG

*Vor einem Jahr berichteten wir von einer Art Selbsthilfeaktion der Bürger von Dülken im Kreis Viersen zur Rettung ihrer Innenstadt. Was ist darauf geworden?*

Neben der nach einem beschwerlichen Genehmigungsverfahren endlich etablierten und mit rund 173.000 Euro vom Land NRW geförderten **Immobilien- und Standortgemeinschaft Dülken Mitte (ISG)** ist vor allem die **Dülkener Entwicklungs-AG (DE-AG)** das Vehikel der Erneuerung. Sie bietet Bürgern und Auswärtigen Interessierten die Möglichkeit, Aktien zu je 100 Euro zu erwerben. Das so gesammelte Kapital wird eingesetzt, um Grundstücke im historischen Stadtkern zu kaufen und darauf neu zu bauen. Nach zwei Jahren Vorarbeit durch den geschäftsführenden Vorstand **Walter Fleuth** gibt es erste Ergebnisse: 1.825 Aktien sind bereits verkauft und das Stammkapital wurde von anfangs 65.000 Euro ein weiteres mal auf jetzt 350.000 Euro angehoben, die Zeichnungsfrist läuft. „Der Immobilienmarkt in der Dülkener Innenstadt liegt praktisch am Boden“, stellt Fleuth fest, "deshalb verfolgt die DE-AG das Ziel, Einzelhandels- und Gastronomieangebote wieder in der Dülkener Altstadt zu konzentrieren und gleichzeitig modernen Wohnraum im Innenstadtbereich anzubieten. Wir besitzen inzwischen vier Immobilien und der Bau eines Hauses mit elf seniorengerechten Wohnungen an der Schöffengasse hat begonnen." Diese Wohnungen sol-



## Düsseldorf

Die **Allianz Real Estate Germany** GmbH hat das Düsseldorfer Bürohaus "Spherion" am Kennedydamm, Schwannstraße 6, gekauft. Verkäufer ist die **SIGNA Property Funds Deutschland** AG. Mit einem Kaufpreis von rund 100 Mio. Euro gehört diese Transaktion zu den bisher größten auf dem Düsseldorfer Gewerbeimmobilienmarkt. "Spherion" verfügt über rund 28.000 qm Bürofläche auf sechs Etagen mit einer Atriumfläche, die durch das größte freitragende Glasdach Deutschlands überspannt wird. Das Gebäude ist langfristig komplett an die international tätige Wirtschaftsprüfungsgesellschaft **Deloitte & Touche** vermietet. **Jones Lang LaSalle** hat die Transaktion initiiert und den Käufer beraten.

In einer repräsentativen Umfrage des Einzelhandelspezialisten **COMFORT** unter 42 der 74 laut Bafin gelisteten deutschen Lebensversicherungen, von denen aktuell 29 aktiv am Immobilienmarkt investieren, überwog bei der Benennung der bevorzugten Immobilienart mit 66 % eindeutig der Einzelhandel, gefolgt von Büros (52 %) und Wohnimmobilien (45 %). U.a. widerspricht das Umfrageergebnis der Vermutung, dass sich Lebensversicherer bedingt durch die risikoaversen Anlagestrategien auf Core-Objekte an den TOP 5-7 Standorten in Deutschland konzentrierten. Gut ein Drittel der Befragten kann sich auch Investitionen in gut funktionierenden Mittelstädten unter 100.000 Einwohner vorstellen.

len verkauft werden, um Mittel für die nächsten Projekte frei zu machen, an anderer Stelle wird vermietet. Auf der turnusmäßigen Aktionärsversammlung wurde, wie projektiert, eine Dividende von 5% beschlossen. Die privatwirtschaftliche AG mit gemeinnützigem Hintergrund ist bundesweit einmalig und daher auch Teil des Forschungsprogramms „Experimenteller Wohnungs- und Städtebau“ (ExWoSt) des **Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung**. Sie wird vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung wissenschaftlich betreut.

### **Von Ahlhorn befreit und doch dem Vergaberecht unterworfen**

Klarstellungen zur Behandlung ausschreibungspflichtiger Grundstücksgeschäfte der öffentlichen Hand



**Rechtsanwalt Dr. Rainer Burbulla, Grooterhorst & Partner Rechtsanwälte Düsseldorf**

Seit der sog. „Ahlhorn“-Entscheidung des **OLG Düsseldorf** (Beschl. v. 13.06.2007, VII Verg 2/07) wurden Grundstücksverkäufe durch Bund, Länder und Kommunen, die mit einer (auch nur mittelbaren) Bauverpflichtung verbunden sind, als ausschreibungspflichtig angesehen. Diese Rechtsprechung hat viele Unsicherheiten sowohl auf Seiten der Kommunen als auch auf Seiten von Projektentwicklern und Investoren hervorgerufen und nicht zuletzt zum Stillstand ganzer städtebaulicher Entwicklungsprojekte geführt. Mit seinem „Wildeshausen“-Urteil vom 25.03.2010 (C-451/08) hat der EuGH die strenge Rechtsprechung des OLG Düsseldorf zur Ausschreibungspflicht von Grundstücksverträgen mit der öffentlichen Hand verworfen.

Die Praxis atmete auf und die nach der „Ahlhorn“-Entscheidung eingetretene „Schockstarre“ bei städtebaulichen Entwicklungsprojekten löste sich. Vergaberechts-Experten warnten allerdings frühzeitig, dass der EuGH mit seiner Entscheidung Kommunen keinen vergaberechtlichen Freibrief ausgestellt habe. Diese Warnungen erweisen sich nach und nach als zutreffend, wie es sich anschaulich an dem geplanten Innenstadtprojekt Einkaufszentrum „Südliche Altstadt / Güterbahnhof“ in Lippstadt aufzeigen lässt. Entsprechend der ersten Euphorie nach dem „Wildeshausen“-Urteil wurde dort eine Ausschreibungspflicht zunächst als entbehrlich, allerdings nach weiterer Prüfung als erforderlich angesehen.

Ausgangspunkt der Entscheidung der Stadtverwaltung von Lippstadt zur beabsichtigten europaweiten Vergabe des Projekts dürften die konkreten Vorgaben zur Bebauung und damit verbunden mit einer Beschaffung von Bauleistungen („Beschaffungszweck“) und deshalb wiederum die Entscheidung des EuGH selbst sein. Denn auch der EuGH stellt in seinem „Wildeshausen“-Urteil darauf ab, dass eine europaweite Ausschreibung zwar nicht nur in einer gegenständlichen oder körperlichen Beschaffung begründet liegen könne. Erforderlich sei jedoch, dass die Bauleistung dem Auftraggeber „unmittelbar wirtschaftlich zugutekommt“. Vor diesem Hintergrund differenziert der EuGH in seiner Betrachtung zwischen verschiedenen Fallgruppen.

Ausdrücklich klargestellt hat der EuGH zunächst, dass der (bloße) Verkauf eines unbebauten oder bebauten Grundstücks durch eine öffentliche Stelle an ein Unternehmen keinen öffentlichen ausschreibungspflichtigen Bauauftrag darstellt. Voraussetzung für einen öffentlichen Bauauftrag sei, dass die öffentliche Stelle als „Erwerber und nicht als Verkäufer“ auftritt und ein solcher Auftrag die Ausführungen von Bauleistungen zum Gegenstand hat, woran es bei reinen Grundstücksverkäufen fehlt.

Eindeutig bejaht hat der EuGH weiterhin die auf die „Ahlhorn“-Rechtsprechung zurückzuführende Streitige Frage, ob der Begriff des öffentlichen Bauauftrages eine ausdrückliche Bauverpflichtung voraussetzt. Ein öffentlicher Bauauftrag liegt damit nicht (mehr) vor, wenn der Auftragnehmer nicht direkt oder indirekt zur Erbringung von Bauleistungen verpflichtet wird. Zudem muss diese Verpflichtung einklagbar sein. Vergaberechtlich aufpassen müssen Kommunen daher nach wie vor, wenn sie ihre konkreten Bauerrichtungsvorstellungen auch durch eine Bauerrichtungspflicht des Investors absichern lassen wollen. Kommunen sollten daher zunächst gut überlegen, ob sie eine solche Bauerrichtungspflicht überhaupt benötigen. In der Regel wird diese



## Duisburg

**Garbe Logistic** vermietet 10.000 qm Hallenfläche ihres eigenen Logistikparks auf dem Gelände von logport I im Duisburger Hafen an den internationalen Logistikdienstleister **Kühne + Nagel** (AG & Co.) KG. Garbe verfügt hier über mehrere Hallen mit rd. 62.000 qm Lagerfläche, die an namhafte Logistikdienstleister vermietet sind. Weitere 12.000 qm stehen zusätzlich noch als Erweiterungsflächen zur Verfügung. Kühne & Nagel verfügt bereits über eine eigene Logistikhalle mit knapp 54.000 qm in unmittelbarer Nähe. In der neu angemieteten Halle wird die Kontraktlogistik und Distribution für einen internationalen Konsumgüterhersteller abgewickelt.

Für den Erweiterungsbau der Prämonstratenabtei Duisburg-Hamborn wurde Richtfest gefeiert, denn gegen den bundesweiten Trend wächst die Gemeinschaft der Mönche im Kloster kontinuierlich. Nach Entwurf von **ASTOC Architects**, Köln, wird die Abtei um einen Flügel im Norden des Klostersgartens erweitert. Kirche und Kreuzgang des 1136 gegründeten Klosters entstanden im 12. Jahrhundert und wurden nach Kriegsbeschädigungen in den 1950er Jahren wieder aufgebaut. Im Dezember dieses Jahres soll der Neubau fertig gestellt sein.



Verpflichtung jedenfalls nicht eingeklagt oder aber vollstreckt. Mögliche Sicherungsmechanismen der Kommunen dürften sich nach der Rechtsprechung des EuGH darüber hinaus auch in Form von Rücktrittsrechten mit schlichter Rückabwicklungsfolge (ohne Vertragsstrafe) erreichen lassen, so dass auch eine indirekte Bauverpflichtung nicht begründet wird.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass der EuGH mit seiner Entscheidung eine Vielzahl vergaberechtlich ungeklärter Fragen geklärt und die zum Teil uferlos erscheinende Anwendung des Vergaberechts auf einen Kernbereich zurückgeführt hat. Hierdurch erhalten Kommunen Spielräume bei der Anwendung des Vergaberechts im Hinblick auf die Verfolgung städtebaulicher Ziele (zurück), da eine Vielzahl von Grundstücksveräußerungen nicht (mehr) dem Vergaberecht unterliegen. Die weitere vergaberechtliche Entwicklung in Reaktion auf die EuGH-Entscheidung dürfte allerdings spannend bleiben. Wie sich auch in der Praxis langsam herausstellt, hat der EuGH nicht zu allen vergaberechtlich relevanten Fragen eindeutig Stellung genommen. Jedenfalls das OLG Düsseldorf, welches vor drei Jahren mit seinem „Ahlhorn“-Urteil für große Verunsicherung gesorgt hat, machte jüngst eine Kehrtwende und stellte in einem aktuellen Urteil vom 11.06.2010 (VII Verg 9/10) klar, dass bei Grundstücksgeschäften zwischen öffentlicher Hand und privaten Investoren nur dann eine europaweite Ausschreibungspflicht besteht, wenn der öffentliche Auftraggeber ein unmittelbares wirtschaftliches Interesse an der zu beschaffenden Bauleistung hat.

### **Pflegeheimbedarfe bis 2025**

*In einer aktuellen, bundesweiten Studie ermittelte das Hamburger Beratungsunternehmen **Georg & Ottenströer** regional stark abweichende Bedarfe an Pflegeheimplätzen bis 2025.*

Investitionen in Pflegeheime erschienen vor Jahren als sichere Sache, haben sich dann jedoch als schwer finanzierbar und wenig lukrativ herausgestellt. Die aktuelle Studie für alle 430 Städte und Kreise in Deutschland macht die Bedarfsseite transparent und gibt wichtige Indikatoren für die langfristige Betrachtung. Dabei spielen eine ganze Reihe von Faktoren eine Rolle, in allererster Linie die demographische Entwicklung. Sind jetzt noch 20,5% der Bundesbevölkerung 65 Jahre alt und älter, werden es 2020 bereits 23,2% sein und 2030 28,7% d. h. über 22 Mio. Menschen. Von diesen werden jedoch nicht alle einen Heimplatz in Anspruch nehmen oder gar stationäre Pflege im Heim benötigen. Nach der offiziellen Pflegeheimstatistik liegt die Pflegequote im Bundesdurchschnitt bei den 65-Jährigen derzeit nur bei ca. 2,7% und steigt dann bei den über 85-Jährigen auf 39,9%. Die Heimquote liegt prozentual höher und beginnt bei 23,9% und steigt auf 40,1%. Aus statistischen Daten zur Bevölkerungsentwicklung und Heimstatistik, kombiniert mit sozioökonomischen Daten, regional unterschiedlichem Gesundheitsstatus und Bestandserfassung der vorhandenen Einrichtungen wurden Prognosen für 2025 abgeleitet jeweils in vier unterschiedlichen Szenarien. **Demnach fehlen im günstigsten Falle bei optimistischer Annahme einer Reduktion der Heimquote um 20% in Folge z. B. besserer ambulanter Versorgung und verbessertem Gesundheitsstatus immer noch rund 33.000 Pflegeheimplätze in 2.750 Pflegeheimen mit durchschnittlich 120 Plätzen; bei nur 80 Plätzen je Heim werden es 4.130 Heime.**

Trotz stark sinkender Bevölkerungszahlen sieht **Achim Georg**, Diplom-Geograph und Mitinhaber von Georg & Ottenströer, das Ruhrgebiet – übrigens gemeinsam mit Bayern - vor besonders großen Herausforderungen, und hier wiederum die Kreise Wesel und Recklinghausen. Da sich die Alterspyramide in den Ruhrgebietsstädten und –kreisen besonders ungünstig entwickelt und obendrein von den Jungen mehr Menschen wegziehen als neu zuziehen, die Alten jedoch bleiben, wirkt sich dies auf den rechnerischen Bedarf an Heimplätzen z. T. dramatisch aus. So werden im eher ländlich geprägten Kreis Wesel (Einwohnerzahl 2006/07 475.433) bei nur 50 bestehenden Heimen mit 4.400 Plätzen im günstigsten Fall bis 2025 19 Einrichtungen mit 2.200 Plätzen oder sogar 26 mit über 3.000 Plätzen erforderlich sein. Dagegen braucht Duisburg mit nur wenig mehr Einwohnern (2006/07 496.600) mit 52 bestehenden Heimen und 4.900 Plätzen vermutlich nur 9 bis 12 neue Einrichtungen. Die Heimquote liegt im Kreis Wesel derzeit bei 30,2%, in Duisburg bei 32%. In Essen (582.100 Einwohner) beträgt sie bereits 36,2% in 71 Heimen mit über 7.000 Plätzen. Hier wären 12 Einrichtungen notwendig, wenn der Anteil der Pflegebedürftigen um 20% bis 2025 sinken würde, und 17, wenn er um 10% steigen würde.



## Emmerich

Die Düsseldorfer **ITG Immobilien-Treuhand** will in Emmerich ein Einkaufszentrum mit bis zu 11.000 qm Verkaufsfläche realisieren. Das geschätzte Investitionsvolumen liege zwischen 20 und 30 Mio. Euro. Potenzielle Ankermieter sind die Elektrokette **Medi Max** und Filialisten wie **Edeka** und **Kaufland**. Neben der ITG haben auch der Projektentwickler **Johannes Welmans** und die Dortmunder Architektin **Regina Bieber** Konzepte für ein Einkaufszentrum in der Stadt präsentiert.

## Essen

Die **Allbau AG** will bis zum Jahr 2014 mind. 460 neue Wohnungen realisieren, darunter 60 Einheiten im Stadtteil Altendorf sowie im Universitätsviertel 75 Einheiten. Dies teilte das Unternehmen im Rahmen seiner Bilanzpressekonferenz mit. Das Gj. 2009 wurde mit einem Jahresüberschuss von rd. 23 Mio. Euro abgeschlossen. Dies sei wirtschaftlich das erfolgreichste Jahr in der über 90-jährigen Firmengeschichte, so Allbau-Vorstand **Dirk Miklikowski**.

Das Entwicklungsgebiet Universitätsviertel geht als "grüne Mitte Essen" online. Die **EWG Essener Wirtschaftsförderungsges. mbH** hat die Internetseite mit Unterstützung der **BJS Werbeagentur** realisiert. Dort erhalten Interessierte Auskunft über Bauprojekte, Wohnangebote, aber auch Freizeit- u. Gastronomieangebote. Bereits laufende Projekte sind die auf der Expo Real 2009 präsentierte Wohnbebauung durch **Allbau AG** nach Entwurf von **Koschany + Zimmer Architekten** sowie das von **Hochtief Construction formart NRW** mit **schul-tearchitekten**, Köln.

[www.gruene-mitte-essen.de](http://www.gruene-mitte-essen.de)

Dass diese Anforderungen, aller graduellen Unterschiede ungeachtet, sowohl die Kommunen wie die sozialen Finanzierungssysteme hoffnungslos überfordern wird, liegt auf der Hand. Nur kleinere Städte wie Erlangen oder Emden sehen sich gut versorgt, aber selbst hier sind ein bis drei zusätzliche Einrichtungen notwendig. Bei alledem ist noch nicht eingerechnet der Erneuerungsbedarf im Bestand einschließlich Ersatzneubauten. Achim Georg hält vor diesem Hintergrund divergierende Entwicklungen für möglich bzw. wahrscheinlich. Einerseits wird im Heimbereich eine Konzentrierung durch privatwirtschaftliche Anbieter wie im Hotelsektor erwartet, ggf. auch eine Umkehr zurück zu Mehrbettzimmern, um dem wachsenden Kostendruck zu begegnen. Andererseits müssen dezentrale und informelle Systeme der Betreuung im Wohnquartier ausgebaut und professionalisiert werden. Dazu zählen Sozialstationen, wie sie von einigen Wohnungsunternehmen wie z. B. der **DAIG** bereits erprobt werden, aber auch elektronische Helfer wie mit **SOPHIA** bei der **THS** werden zunehmend zum Einsatz kommen, um auf diesem Wege Gesundheitskontrolle und Anbieten von Diensten bis zur Nahversorgung zu erleichtern. An deren Entwicklung arbeitet z.B. das **InHaus 2** der **Fraunhofer Institute** in Duisburg.

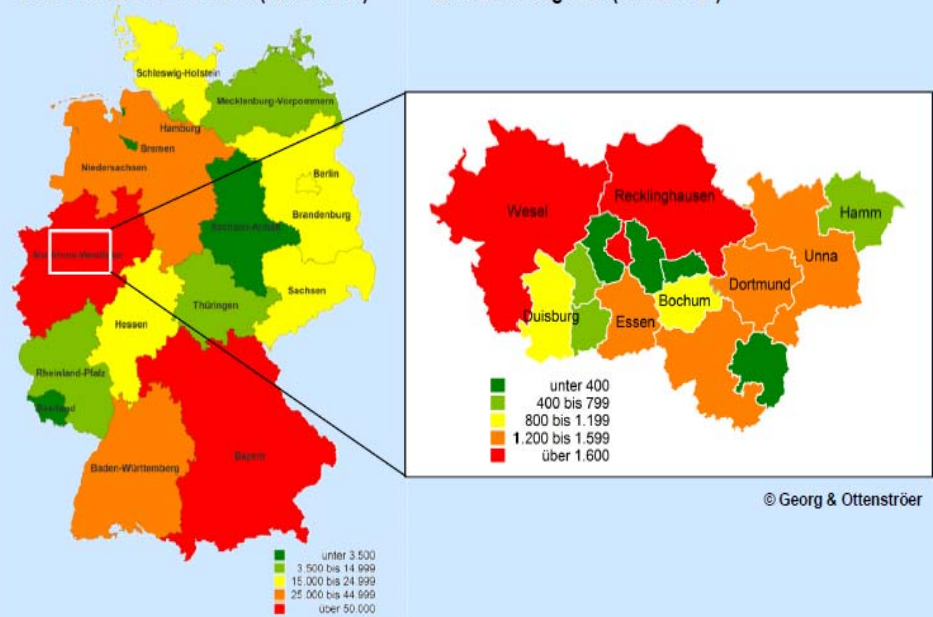
Ein letzter Aspekt jedoch wird für Unternehmen der Immobilienwirtschaft, die sich auf diesen Sektor spezialisieren wollen, hoch brisant, denn die langfristigen Prognosen belegen: **2020-30 ist die Spitze erreicht und spätestens ab 2040 wird der Bedarf wieder sinken**. Da diese Spanne unterhalb der durchschnittlichen Lebensdauer von Gebäuden liegt, wird es ratsam sein, erst nach detaillierter Standort- und Marktanalyse tätig zu werden und flexible Gebäudekonzepte zu entwickeln. D.h. eher kleinere Einheiten regionaler und damit gut vernetzter Anbieter, Nischenkonzepte mit kombinierten Angeboten, Flächenzuschnitte, die Umnutzungen erleichtern, Mitberücksichtigung der Maßgaben für den allgemeinen Wohnungsbau, um ggf. umschwenken zu können, um nur einige zu nennen. Für die Wohnungswirtschaft heißt dies, verstärkte Anstrengungen auf den altersgerechten Ausbau von Wohnraum und ganzen Wohnquartieren zu verwenden, und für den Städtebau ein wachsames Auge auf die Durchmischung zu haben, jetzt nicht mehr nur im Hinblick auf die Funktionen, sondern auch im Hinblick auf die Altersmischung der Nutzer städtischer Räume, um Städte lebendig zu erhalten. Das abgeschlossene Seniorendorf dürfte die Ausnahme bleiben, kann aber auch im Einzelfall einer besonderen Lage eine Option darstellen.

## Potenziale und Bedarfe



Bedarfsermittlung Pflegeheimplätze  
2025 nach Bundesländern (Szenario D)

Bedarfsermittlung Pflegeheimplätze  
2025 im Ruhrgebiet (Szenario D)



© Georg & Ottenströer



## Essen

Der Baukonzern **Hochtief**, das Maklerhaus **Jones Lang LaSalle** und der Shopping-center-Entwickler **ECE** sind bereits zum 2. Mal die Top-Arbeitgeber der Immobilienbranche. Das hat eine Umfrage der **Immobilien Zeitung** an allen Universitäten, Fachhochschulen und Berufsakademien ergeben, die immobilienwirtschaftliche Abschlüsse anbieten. Weit abgeschlagen im Ranking stehen die Wohnungsunternehmen. Je weniger attraktiv ein Arbeitgeber erscheint, desto mehr müsse er finanzielle Anreize bieten, um den Nachwuchs für sich gewinnen zu können.

**HOCHTIEF Projektentwicklung** hat in ihrem Bürohausprojekt "Four Elements" an der Kaiserswerther Straße 1.070 qm an **Trivago**, Europas größten Internetanbieter für Hotelpreisvergleiche, vermietet. Damit sind zirka 90% der insgesamt 13.500 qm Büro- u. Showroomflächen belegt. Das Gebäude gehört der **Warburg-Henderson Kapitalanlagegesellschaft** für Immobilien.

## Krefeld

**aurelis Real Estate GmbH & Co. KG**, ein Unternehmen von **HOCHTIEF Projektentwicklung** und **Redwood Grove International**, hat eine über 36.000 qm große Teilfläche der ehem. Güterabfertigung an die Stadt Krefeld veräußert. Die Stadt plant, die Hauptfeuerwache von dem bisherigen Standort auf das neue Areal zu verlagern. Auf den restlichen 30.000 qm des Grundstücks sieht der Bebauungsplanentwurf eine Nutzung für einen Bau- markt vor.

## Sozialer Wohnungsbau in Paris

Sozialer Wohnungsbau – bei diesem Ausdruck bekommen wir in Deutschland schnell eine Gänsehaut. Dass diese Form von Wohnungsbau aber auch gut geplant und anspruchsvolle Architektur sein kann, zeigen unzählige gebaute Beispiele in unseren Nachbarländern Holland, Belgien und Frankreich. Wie zum Beispiel in Paris: Hier hat das Atelier du Pont im elften Arrondissement ein Wohnhaus mit acht Sozialapartments gebaut, für die es sich lohnt einen Wohnberechtigungsschein zu beantragen.



Die Architekten **Anne-Cécile Comar**, **Philippe Croisier** und **Stéphane Per-tusier** arbeiten schon

seit 1997 unter dem Namen **Atelier du Pont** zusammen und können mittlerweile auf eine stolze Reihe gelungener Wohnprojekte blicken.

In einer schmalen Sackgasse versteckt sich das viergeschossige Wohnhaus (Foto), dessen Glasfassade ein subtiles Spiel aus Transparenzen und Spiegelungen schaffen soll. Dabei variiert die Stärke der Verglasung: im Bereich der Wohnräume ist sie vielschichtiger und dichter als in den öffentlichen Zonen. Der Innenhof wird von einer Holzfassade dominiert, während die Erschließungsbereiche im Inneren orangerot (Foto) gehalten sind. Als kleine „moderne Revolution“ gilt die besonders ökologische Ausführung des Wohnhauses: Die acht Wohnungen gehören zu den ersten Wohnungen überhaupt, die den Pariser „plan climat“ erfüllen und damit von der Pariser Stadtverwaltung gesetzte Klimaschutzkriterien erfüllen.



## Nachrichten aus der Kulturhauptstadt: Innovation City Ruhr

*Der Metropole Ruhr erprobt den nachhaltigen Stadtumbau. Das Projekt der kommenden zehn Jahre heißt "InnovationCity Ruhr".*

Der **Initiativkreis Ruhrgebiet**, ein Zusammenschluss aus Unternehmen der Region, der seit vielen Jahren entscheidende Impulse gibt und Projekte fördert wie z. B. LogistikRuhr, hat den Wettbewerb "InnovationCity Ruhr" auf den Weg gebracht. Gesucht wird ein regionaltypisches Stadtgebiet mit rund 50.000 Einwohnern, das die Zukunft einer CO<sub>2</sub>-Minimierung um 50% in einem Zusammenspiel aus kommunalen Stellen, den Bewohnern selbst und Unternehmen der Region bereit ist, zu erproben. Angelegt auf zehn Jahre soll dieses Pilotprojekt in der Realisierung unterstützt und begleitet werden. In die Endrunde des Wettbewerbs schafften es die fünf Städte Bochum, Bottrop, Essen, Mülheim an der Ruhr und Gelsenkirchen gemeinsam mit Her- ten. Nur eine kann gewinnen, alle jedoch sollen angespornt werden, parallel in ihren Referenzquartieren die angedachten Maßnahmen voranzutreiben. Um dies alles zu organisieren, richtet der Initiativkreis eigens eine Geschäftsstelle ein und hat sich dafür des erfahrenen Immobilienspezialisten und Kommunikators **Markus Palm** versichert, der zuletzt für **Orco Germany** - hier für die Projekte H<sup>2</sup>-Office am Innenhafen in Duisburg und Sky Office in Düsseldorf - sowie **DIC** in Frankfurt am Main tätig war. Mitte November entscheidet eine unabhängige, interdisziplinär besetzte Jury, welche Stadt den Zuschlag erhält.



## Oberhausen

Weiterhin überdurchschnittliche Besucherzahlen meldet die **Ruhr Tourismus GmbH**. Im Mai wurden 324.232 Übernachtungsgäste in der Metropole Ruhr gezählt, 12,4% mehr als im Vorjahreszeitraum. Die Zahl der Übernachtungen stieg um 9,6% auf 597.227. Duisburg (+35,1%), Oberhausen (+22,1%), Essen (+18,2%), Bochum (+19,5%) und Dortmund (+18,6%) verzeichneten die mit Abstand höchsten Übernachtungszuwächse aller 22 kreisfreien Städte in NRW. Zum Vergleich: 841.000 Gäste besuchten im Mai Berlin.

## Remscheid

Die auf Wohnimmobilien in NRW spezialisierte **Rücker Immobilien AG** hat im GJ. 2009 erstmals einen Verlust in Höhe von 151.200 Euro geschrieben, nach einem Gewinn von 319.000 Euro im Vorjahr. Der Umsatz ging von 5,8 Mio. auf 4,8 Mio. Euro zurück, das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (EBT) sank von 279.000 auf -147.000 Euro.

## Unna

Die **Wowo Handelsgesellschaft mbH** hat 26.800 qm in einem Logistikzentrum im Industrie- u. Gewerbegebiet Unna-Nord gemietet und bereits Mitte Juni bezogen. Das Objekt in der Formerstraße 6 umfasst 24.000 qm Hallen- sowie 2.800 qm Bürofläche. Es fungiert als neues Zentrallager von Wowo, das den Versand an rd. 150 ehem. **Woolworth-Kaufhäuser** steuern wird. Vermieter ist eine Fondsgesellschaft der australischen **Dexus Property Group**. Diese wurde von **DTZ** und **German Invest Property Advisors** beraten.

## Planung organisieren: FM und mehr

DIB Ruhr sprach mit **Mike Gralla**, Professor für Bauprozessmanagement und Geschäftsführer der **Facility Management and Services Consulting GmbH fmsc**

**Frage: Wie sind Sie zum Facility Management gekommen?**



**Mike Gralle (M.G.):** Ich habe an der Technischen Hochschule, heute **Universität Dortmund** mit dem Schwerpunkt Baubetrieb studiert und dort seit fünf Jahren den Lehrstuhl für Baubetreuung und Bauprozessmanagement inne. Dort bilden wir nach dem sogenannten "Dortmunder Modell" Architekten und Ingenieure gemeinsam aus. Dieses Modell hat sich sehr bewährt, denn man lernt die "Sprache" des jeweils anderen verstehen. Das ist eine gute Voraussetzung für fundierte Planungen, für die FM-Beratung muss natürlich noch Fachkompetenz hinzu kommen.

**Frage: Bieten Sie dafür einen Masterstudiengang an?**

**M.G.:** Ja, ab dem kommenden Wintersemester beginnt ein Studiengang in Bauprozessmanagement und Immobilienwirtschaft, wie es ihn bisher in der deutschen Hochschullandschaft noch nicht gibt. Vermutlich werden wir dafür mit den Ingenieurwissenschaften in Bochum kooperieren.

**Frage: Wieso ein neuer Studiengang?**

**M.G.:** Aus meiner Beratungspraxis weiß ich wie wichtig es ist, bereits in der Planungsphase die Betriebsphase mit zu berücksichtigen, um später unnötigen Zusatzaufwand und Mehrkosten zu vermeiden. PPP-Verfahren rücken den Aspekt des Lebenszyklus ohnehin verstärkt in den Fokus, aber auch für konventionelle Projekte gewinnt der ganzheitliche Ansatz an Bedeutung. Das Verständnis für die komplexen Zusammenhänge muss daher frühzeitig geweckt werden.

**Frage: Wie wichtig ist der Hochschulkontakt für Ihr Unternehmen, die Facility Management and Services Consulting GmbH fmsc?**

**M.G.:** Die vor zwei Jahren gegründete fmsc versteht sich als "Know how"-Pool. Zu einem Stamm von festen Mitarbeitern und Mitarbeiterinnen, zu denen übrigens auch Architekten gehören, kommen projektbezogen externe Spezialisten hinzu. Um diesen Pool ständig zu erweitern, arbeiten wir gerne mit Studierenden, um sie für das Thema zu gewinnen, denn der Bedarf an Fachwissen ist da. Insofern versteht sich die fmsc auch als eine Art Kadenschmiede, für die wir nicht nur mit Dortmund, sondern auch Aachen, Münster oder der FH in Gelsenkirchen zusammen arbeiten.

**Frage: Wie kam es zur Gründung des eigenen Unternehmens fmsc?**

**M.G.:** Das hat sich aus der Zusammenarbeit mit dem FM-Dienstleister **RGM** ergeben, die an der fmsc auch Anteile hält. Für Kunden, die wir beraten, liegt der Vorteil darin, dass wir die Praxiserfahrung und das Niederlassungsnetzwerk der RGM nutzen und einbinden können.

**Frage: Was tut die fmsc?**

**M.G.:** Unsere Aufgabe sehen wir in der Beratung während des gesamten Planungsprozesses bis in die Betriebsphase, denn auch die Planung will zielorientiert geplant sein. Dazu kommt die Durchführung von Zertifizierungen nach dem deutschen Modell DGNB, aber auch dem EU-Label oder den angloamerikanischen BREEAM oder LEED.

**Frage: Wie wichtig sind Zertifizierungen?**

**M.G.:** Allgemein gewinnt das Thema der Nachhaltigkeit in der Bau- und Immobilienwirtschaft zunehmend an Bedeutung, denn künftig wird sich die Wertigkeit von Objekten nicht zuletzt an der Zertifizierbarkeit ausrichten bis hin zu möglichen Aufschlägen bei Bankkrediten, wenn kein Zertifikat vorliegt oder erreichbar ist. Aber welches Zertifikat angestrebt wird, hängt ganz davon ab, was der Kunde will.

**Frage: Betrifft das auch Baubestände?**

**M.G.:** Tatsächlich werden wir auch zu Portfoliobewertungen herangezogen, um Entscheidungen der Bereinigung vorzubereiten – was lohnt sich zu halten, was sollte aufgewertet, was abgestoßen werden.



## Berlin

Unternehmer **Kurt Krieger (Möbel Höffner)**, der in Duisburg das **aurelis**-Areal am Bahnhof erworben hat, will auf dem Areal des ehem. Güterbahnhofs in Grunewald mehr als 250 Mio. Euro investieren. Geplant sind laut Informationen der "Berliner Morgenpost" eine Möbel-Höffner-Filiale sowie u.a. eine Golf-Driving-Range. Ähnliche Pläne hat der Unternehmer in Berlin für den stillgelegten Güterbahnhof Pankow.

## 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](http://www.rohmert-medien.de)

**Vorstand:** Werner Rohmert

**Aufsichtsrat:** Senator E. h.  
Volker Hardegen (Vorsitz),  
Prof. Dr. jur. habil. Karl-  
Georg Loritz.

**Bank:** KSK Wiedenbrück  
BLZ 478 535 20  
Kto.-Nr.: 53 207

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

### Frage: Was bedeutet FM in Bezug auf das Redevlopment?

**M.G.:** Die Erneuerung im Bestand ist ein Kernthema des Facility Management, denn das Ziel sollte ja sein, die Prozesse kontinuierlich zu optimieren bzw. den Baubestand mit neuen Konzepten veränderten Nutzungen anzupassen.

### Frage: Hat das alte Credo der funktionalen Architektur, die sich optimal an eine bestimmte Nutzung anpassen sollte, seine Gültigkeit verloren?

**M.G.:** Insofern ja, denn eine Funktion ist nach heutiger Erfahrung immer nur eine Momentaufnahme. Entweder sollte man tatsächlich nur für den begrenzten Nutzungszeitraum bauen, etwa bei Gewerbehallen, oder aber einfache Strukturen entwickeln, die Vieles zulassen: Beides klassische Planungsaufgaben, an deren Lösung FM so früh wie möglich beteiligt sein sollte.

### Firmen, die in der Immobilienbrief Ruhr erwähnt werden:

RVR (1), A&O Hotels and Hostels Holding AG (4), Aldi (2), Allbau AG (7), Allianz Real Estate (5), ASTOC Architects (6), Atelier du Pont (8), aurelis Real Estate (1,8,10), Bauunternehmung Freundlieb (1), BJS Werbeagentur (7), BNPPRE (1,3,4), CBRE (1), CIT Europe Ltd. (4), CoM.MeD GmbH (4), Comfort (5), Credit Cuisine (1), Cubion (2,3,4), DAIG (7), Daimler AG (2), Deloitte & Touche (5), Deutsche Bahn (3), Dexus Property Group (9), DIC (8), DTZ (9), Dülkener Entwicklungs-AG (4), E.ON Gas Transport Gesellschaft (3), ECE (3,8), Edeka (7), Engel & Völkers (2), Europa Center AG (1), EWG (2,7), fin:e Assekuranz GmbH (4), Fraunhofer Institut (7), Garbe Logistic (6), Georg & Ottenströer (6,7), German Invest Property Advisors (9), Grooterhorst & Partner Rechtsanwälte (4), Handelsblatt (1), Hochtief (7,8), Immobilien Scout 24 (1), Immobilienzeitung (8), Initiativkreis Ruhrgebiet (8), ITG Immobilien-Trauhand (7), Jones Lang LaSalle (5,8), Kaufland (7), Koschany + Zimmer Architekten (7), Kühne + Nagel (6), Medi Max (7), MLP Finanzdienstleistungen AG (3), Möbel Höffner (10), OLG Düsseldorf (4,5), Orco Germany (1,8), Redwood Grove International (8), Rücker Immobilien AG (9), Ruhr Tourismus GmbH (9), RWE (3), schultearchitekten (7), Signa Property Funds Deutschland (5), Terrania AG (4), THS (7), Trivago (8), Universität Duisburg-Essen (3), Warburg-Henderson (8), Woolworth (3,9), Wowo Handelsgesellschaft (9).



Redaktionsauffahrt Haus Aussel