



Der **IMMOBILIEN** *Brief*

Ruhr

Fakten – Meinungen – Tendenzen

Nr.: 1

04. KW / 23.01.2009

Kostenlos per E-Mail

ISSN 1860-6369

Inhaltsverzeichnis

Aufräumaktion bei Dr. Ochel-Gruppe	2
Büro- und Gewerbepark Essen/Mühlheim	3
Mikrostandort Duisburg Innenhafen	4
Investitionen und öffentliche Haushalte	5
Autobahn als Erlebnisraum - A42	6
Büromarkt Essen	6

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 - 901-251
E.: info@rohmert.de

Vorstand: Werner Rohmert

Aufsichtsrat: Prof. Volker Hardegen (Vorsitz), Univ. Prof. Dr. jur. habil. Karl-Georg Loritz, Petra Rohmert

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

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

jetzt ist der da, der anlässlich der **Expo Real 2008** angekündigte "Immobilienbrief Ruhr". **Dabei verstand es sich von selbst, dass die Metropole Ruhr der Metropole Berlin den Vortritt lassen musste!** Was aber nicht heißt, dass das Geschehen hier deshalb zweitrangig sei. Aber um dies zu beurteilen, muss man sich schon sehr gut "vor Ort" auskennen. Dies ist übrigens ein Ausdruck der Bergleute, der längst in den allgemeinen Sprachgebrauch übergegangen ist. Die Kumpel im Ruhrgebiet bezeichnen damit das Gestein, aus dem die Kohle geborgen werden muss. Mit Stein, dazu Beton und Glas, d. h. mit Bauwerken, hat auch die Immobilienwirtschaft zu tun. Dass dies so ist, geriet in letzter Zeit gelegentlich in Vergessenheit gegenüber finanzakrobatischen Kunststücken, die sich schließlich als äußerst heikel erwiesen. Immobilien sind unbeweglich, das sagt schon der Name, und somit fest mit ihrem Ort und all' dem, was dort geschieht, verbunden. Immobilienwirtschaft im Ruhrgebiet hat sich mit diesem Umfeld zu befassen, mit den Belastungen einer alten Industrieregion, aber auch den Chancen, die Strukturwandel und demographischer Wandel mit sich bringen.

Kompetent und zeitnah, unterhaltsam und gelegentlich kritisch wollen wir mit dem "Immobilienbrief Ruhr" vermitteln, was die Metropole Ruhr so zu bieten hat und was sie bewegt. Dabei sind wir auf Ihre aktive Unterstützung, liebe Leserinnen und Leser, angewiesen, denn wir brauchen die Nachrichten aus Ihren Unternehmen, wie in dieser Ausgabe der **Dr. Ochel Gruppe** (S. 2), Ihre Erfahrungen und Ihre Meinungen.

Einen gesonderten "Immobilienbrief Ruhr" auf den Weg zu bringen, war meine Initiative. Die Lücke in der Berichterstattung über eine polyzentrische Region mit einem kleinteiligen und daher viel gestalteten wirtschaftlichen Geflecht neben den Großunternehmen, eine Region, die eben nicht nur aus der zugegebenermaßen wichtigen und interessanten Stadt Essen besteht (erste **Büromarktzahlen für Essen finden Sie auf S.6**, weitere werden folgen), ist mit vereinzelt und isoliert abgehandelten Themen nicht zu schließen. **Kontinuität ist da ebenso gefragt wie Unabhängigkeit von den kommunalen und regionalen Körperschaften und Unternehmen.** Dies gilt insbesondere in der aktuellen, schwierigen Phase (lesen Sie dazu über das **Memorandum der Ruhrgebietsstädte S. 5**). Bei **Werner Rohmert** und seinem Team der Research Medien AG fiel die Idee auf fruchtbaren Boden und der online "Immobilienbrief" erschien uns als das bestens geeignete Medium. Für mich als frisch gebackene Chefredakteurin des "Immobilienbrief Ruhr" ist das eine neue und spannende Herausforderung und ich hoffe, ich werde unseren und Ihren Ansprüchen, liebe Leserinnen und Leser, gerecht werden können. **Zu meiner Person:** Ich arbeite seit über zehn Jahren als freie Autorin, Architekturkritikerin und Immobilienjournalistin und berichte in führenden Fachzeitschriften und Zeitungen über Themen der Architektur und Denkmalpflege, der Stadtentwicklung und Immobilienwirtschaft, u. a. **F.A.Z., Immobilienwirtschaft, Immobilien Manager, Die Wohnungswirtschaft, Bauwelt, build, deutsche bauzeitung db** (dort als Redakteurin zu Fragen der Ökonomie). Als Berichterstatteurin wie Akteurin habe ich in den 1990er Jahren die Internationale Bauausstellung Emscherpark begleitet und bin seit der Zeit eine ausgezeichnete Kennerin des Ruhrgebiets. Ich bin Mitglied im **impressclub e.V.** seit dessen Anfängen sowie im **Deutschen Werkbund DWB**. Dass ich nach all' den Jahren eine Menge von solidem Bauen verstehe und damit von soliden Geschäften, dürfen Sie getrost voraussetzen. Ausgerüstet mit einem Dokortitel der philosophischen Fakultät bin ich zudem gewohnt, den Tatsachen auf den Grund zu gehen. In diesem Sinne wünsche ich der Redaktion insgesamt ein gutes Gelingen und dem "Immobilienbrief Ruhr" eine große Zukunft.

Gudrun Escher

Dr. Gudrun Escher, Chefredakteurin





Personalien

Markus Palm wechselt als Spezialist für Projektentwicklung zum Jahresbeginn von **ORCO Düsseldorf** zu **DIC** nach Frankfurt als Head of Commercial Development. Er betreut dort die Projektentwicklung gemeinsam mit dem Geschäftsführer der **DIC Development GmbH Stefan Blümm**.

Christoph Hüttemann (43) wechselt von der **NPC-Gruppe** zu **PDI Property Development Investors** und wird als Geschäftsführer die Bereiche Finanzen, Organisation und Verwaltung leiten.

Carsten Boell (39) und **Kersten Stieringer** (28) werden ab Februar ins Team der **Colliers Trombello Kölbel** bestellt. Boell verantwortet als Prokurist die Schwerpunkte Business- und Key Account Development, Stieringer steht der Abteilung Research vor.

Duisburg

InterBulk Group baut Terminal im Hafen

Der Weltmarktführer für Tankcontainer und Europas größter Anbieter für intermodale Massengut-Container errichtet im Duisburger Hafen auf einem rund 20.000 qm großen Areal einen zentraleuropäischen Hub für intermodale Verkehre. Dazu gehört auch eine mobile Lagerhalle zur Neukommissionierung kleinverpackter Ware. Das Terminal ist das bisher größte der InterBulk Group und soll bereits im zweiten Quartal 2009 den Betrieb aufnehmen.

Aufräumaktion

Gudrun Escher, Chefredakteurin „Der Immobilienbrief Ruhr“

Nach dem Scheitern der Partnerschaft mit **Corestate Capital Beteiligungs GmbH** stellt sich die **Dr. Ochel Gruppe** mit Sitz in Bochum neu auf.

Unüberbrückbare Differenzen sind ein triftiger Scheidungsgrund. Davon machten die Geschäftsführer der beiden Tochtergesellschaften und zugleich Mitgesellschafter der **Dr. Ochel Gruppe Matthias Fieseler** und **Jörg Behler** Gebrauch, als sie, wie berichtet, am 17. Dezember 2008 vor dem Bochumer Amtsgericht Insolvenz beantragten. Betroffen sind die Dr. Ochel Sales Management und die Dr. Ochel Asset Management, bei denen 2007 die deutsche Tochter von **Corestate** als Mehrheitsgesellschafter eingestiegen war. **Nicht betroffen sind deren Kunden, denn sie werden weiterhin direkt von der Holding betreut.** Hintergrund dieser Geschäftsbeziehung war die Zusammenarbeit mit **Ralph Winter** bei der Privatisierung von Wohnungsbeständen der **GSW** in Berlin, nachdem diese von **Cerberus** übernommen worden war. Daraus wurden, nachdem Ralph Winter eine eigene Fondsgesellschaft gründete, Restbestände ausgegliedert und in neue Gesellschaften übernommen, unter dem Namen von Dr. Ochel, jedoch der mehrheitlichen Beteiligung von Corestate, um die dort investierten institutionellen Anleger zufrieden zu stellen. Seither wurden die strategischen Ziele aber nicht erreicht, auch gab es zunehmend Differenzen in der Geschäftsauffassung, wie Matthias Fieseler es darstellt. Als dann im September 2008 die Umsätze einbrachen, jedoch kein Spielraum für Strukturveränderungen zur Verfügung stand, weil beide Gesellschaften ohne eigene Assets vom Tagesgeschäft leben, blieb nur der Rücktritt und nach geltendem Insolvenzrecht der Insolvenzantrag, denn Corestate hatte keine neue Geschäftsführung bestellt. Dem sei nichts hinzuzufügen, hieß es bei Corestate.

Die Dr. Ochel Gruppe entstand in Bochum aus gemeinsamen Initiativen von Matthias Fieseler und Mitgliedern der Familie Ochel, dazu stieß Jörg Behler als Bankfachmann mit langjähriger Erfahrung bei dem Finanzvertrieb **AWD**. Ihr Geschäftsmodell ist weniger die Privatisierung von Wohnbeständen an Eigennutzer als die Vermarktung an Kleinanleger, denen man außer den Immobilien ein umfassendes Beratungs- und Betreuungspaket bis hin zu Steuerfragen anbietet, Produktname "Zins%Haus". **Aus diesem Grunde wird ein neuer operativer Partner eher im Finanz- als im Immobiliensektor gesucht.** Bis 2001 blieb das Geschäft auf die Region im Nahbereich beschränkt, d. h. südliches Ruhrgebiet bis Grenzregion Düsseldorf. "Im Makroumfeld die guten Mikrostandorte herauspicken", so die Devise. In Witten oder Hattingen, in Mettmann und Heiligenhaus leben die besser verdienenden Dortmunder, Essener und Düsseldorf. Seit einiger Zeit beobachtet man auch Duisburg, hat aber dort noch keine Bestände erworben. Andere Angebote gibt es nach wie vor in Berlin, z. B. im soliden Pankow, oder in Dresden, wo am Elbufer ein Komplex der **Signal Iduna** angeboten wird. Ein aktuelles Großprojekt ist die **Heidhauser Höhe** südlich von Essen im Umfeld der renommierten Ruhrlandklinik. Dort hat Dr. Ochel die Wohnungsbestände, vom Villengürtel bis zum Schwesternhochhaus, von der **Deutschen Rentenversicherung**, ehem. LVA Rheinland, übernommen und gestaltet das Areal völlig neu, von der Straßenerschließung bis zur Kanalisation, von der Grünplanung bis zum Neubau von Apartments, die wiederum an die Dt. Rentenversicherung vermietet werden. Die Planung besorgt die eigene Tochtergesellschaft Dr. Ochel Projekt plus.

Natürlich muss ein Vermarkter wie die Dr. Ochel Gruppe in diesen Zeiten kürzer treten, es gab auch personelle Einschränkungen, aber der Umzug zum Jahreswechsel aus dem Technologie-Quartier im Bochumer Süden in die City hatte andere Gründe: Wie in Technologiezentren leider üblich, fehlte dort draußen jegliche Infrastruktur für Büromitarbeiter und Gäste, nur Uni-Nähe und Autobahn sind ein bisschen wenig. Jetzt im **Kortum Karree** ist man Mieter in einer früheren Etage der **Westfalenbank**. Vermieter ist die **Häusser-Bau** Bochum, die 2007 den Komplex aus denkmalwertem Altbau von 1925 und Neubau von 1959 mit 13.500 qm Mietfläche ankauft, derzeit modernisiert und ausbaut, einschließlich Geschäften und Gastronomie.



Unternehmens-News

Das **Nokia Gelände** wurde an **Harpen Immobilien** veräußert. Diese bauen dort nun Ferienhäuser. Nachdem die Häuser der ersten sieben Bauabschnitte des Ferienparks auf Usedom verkauft sind, hat das Dortmunder Unternehmen den Baubeginn für den BA 8 angekündigt mit weiteren zehn Häusern zu Preisen zwischen 280 und 350 TEUR. Davon sind nur drei noch nicht reserviert. Von insgesamt 299 im Jahr 2000 geplanten Häusern sind dann 281 realisiert.

Dortmund

Kenmore verkauft Logistikareal

Ein vor zwei Jahren aus einer Konkursmasse in den **Kenmore European Industrial Funds** (KEIF) übernommene Gelände von 140.000 qm am Brackeler Hellweg im Dortmunder Süden konnte seither als Logistikstandort vermietet werden und wurde jetzt in zwei Tranchen veräußert. 70.000 qm gewerblicher Nutzfläche gingen für 17,7 Mio. Euro an die **TEDI GmbH & Co. KG**, die restlichen knapp 15.000 qm übernahm bereits im Oktober 2008 die **REWE Dortmund Großhandels eG** für 2,3 Mio. Euro. Der Erlös lag damit um 5,55% über dem Schätzwert vom September.

Beteiligung

Four Gates beteiligt sich mit 25,1% an **GK Finanz**.

Entwicklung mit Stolpersteinen - Büro- und Gewerbepark Flughafen Essen / Mülheim

Gudrun Escher, Chefredakteurin „Der Immobilienbrief Ruhr“

Ein Flughafen auf den idyllischen Ruhrhöhen zwischen Essen und Mülheim? Den kennen nur einige Sportflieger und die Freunde des Zeppelins, der dort seit vielen Jahren stationiert ist und im Sommer bei ruhigem Wetter seine Runden zieht. Der Betrieb des Flughafens ist defizitär und erfordert von der Stadt Mülheim als Miteigentümerin der Flughafenbetreibergesellschaft – neben der Stadt Essen - jährliche Zuschüsse von 600 000 Euro und dies bis 2034, denn so lange genießt der Flugplatz Bestandsschutz. Alles könnte anders werden, aber die öffentliche Meinung spricht dagegen. Die Idee bestand darin, hier mit einem Geschäftsflughafen für die Unternehmen der Region von **Eon** bis **Thyssen Krupp** einen Ausweichflugplatz zu dem überlasteten Airport Düsseldorf anzubieten. Daran sollte sich ein Büro- und Gewerbepark anschließen mit attraktiver Aussicht auf das begraste Rollfeld. So weit so gut. **2005 beschlossen die Städte Essen und Mülheim den ersten interkommunalen Gewerbepark und vereinbarten eine faire Verteilung der Gewerbesteuer, ein Pilotprojekt in Deutschland.** Es wurde ein städtebaulicher Wettbewerb für ein Gelände von 6,3 ha an der Brunshofstraße ausgeschrieben und auch entschieden (Büro **Harris und Kurrle**, Stuttgart) und die Präsentation zur Expo Real 2005 in Aussicht gestellt. Noch 2007 bot die Wirtschaftsförderung diesen "Top-Standort für internationale Dienstleister" mit Geschäftsflugplatz an, denn ohne den Flughafen bleibt nur die Anbindung an die Autobahn A 52 Düsseldorf – Essen, ÖPNV ist kaum vorhanden außer einer Straßenbahn, die von Mülheim endlos die Zeppelinallee hinauf zuckelt. Dann 2008 nahm die Flughafendiskussion Fahrt auf, stets begleitet von Bürgerprotesten. Wüllenkemper, Eigentümer der **Westdeutsche Luftwerbung GmbH**, Betreiber des Zeppelin und ausgestattet mit einer langfristigen Nutzungsgenehmigung für den Flugplatz, wollte für 20 Mio. Euro eine Wartungshalle für den Airbus A320 errichten mit entsprechendem Arbeitsplatzangebot und Folgeinvestitionen, auch dies als Entlastung für Düsseldorf, wo Kapazitäten fehlen. Noch im November präsentierte die **Wirtschaftsförderung metropol Ruhr** ein Gutachten, erstellt von **Richard Klophaus**, Zentrum für Recht und Wirtschaft des Luftverkehrs an der **FH Trier**. Es belegt die **positiven regionalökonomischen Perspektiven eines Geschäfts- und Wartungsflughafens** hinsichtlich Beschäftigung wie Bruttowertschöpfung ohne nennenswerte zusätzliche Lärmbelastung und Steigerung der Flugbewegungen.



Flughafen Essen/Mülheim; Quelle: google Earth

Aber schon bei Erscheinen war diese Studie Makkulatur, denn beide Städte haben dem Wüllenkemper-Plan eine Absage erteilt und werden unter heutigen Konstellationen, obwohl in Mülheim noch ein positiver Ratsbeschluss von 2001 gilt, auch die Genehmigung als Geschäftsflughafen - nicht Verkehrsflughafen! – in einem überarbeiteten NRW-Luftverkehrskonzept nicht befürworten. Damit entfällt die flughafennahe Nachfrage nach Gewerbeflächen und Büronutzung. Ein so abgelegener Standort hat wenig Chancen, dafür gibt es etwa an der Zeppelinallee, wo ein Großraumbüro von **Norman Foster** seit Jahren auf Nachmieter wartet, noch genug Leerstand. Die Ruhrhöhen um den Flugplatz versprechen idyllisch zu bleiben und der Flugplatzbetrieb defizitär.



Bochum

EBZ als Hochschule anerkannt

Das Forschungsministerium NRW erteilte der EBZ am 13. Oktober 2008 die Zulassung für die Vollzeit-Studiengänge Master of Arts „Real Estate Management“, Bachelor of Arts „Real Estate“ und Bachelor of Arts „Business Administration“ mit anerkannten Abschlüssen. Das erste Studiensemester am Standort im Innovationspark Springorum läuft bereits.

Stadt startet Energieeffizienzkampagne

Bochum ist die erste Kommune, die das von der **Energie-Agentur.NRW** aufgestellte Programm "Mission E" zur Anwendung bringt. Das Energiemanagement der Zentralen Dienste hat sich zum Ziel gesetzt, in den städtischen Dienststellen mit vielen Einzelmaßnahmen und Aufklärung mindestens 10% Energie p.a. einzusparen entsprechend 1,6 Mio. Euro Energiekosten.

Gewerbepark vollvermietet

Mit der Vermietung der letzten verfügbaren Mieteinheit mit rund 300 qm Hallen- sowie 200 qm Bürofläche an die Deutsche Niederlassung der **Label Jeans Ltd.**, Großbritannien, ist der Gewerbepark an der Gewerbestraße 13 in Bochum mit 8.150 qm knapp ein Jahr nach der Insolvenz des damaligen Generalmieters wieder vollvermietet. Vermittelnd tätig war im Alleinauftrag die **Brockhoff & Partner Immobilien GmbH**.

Mikrostandort Duisburg Innenhafen

Gudrun Escher, Chefredakteurin „Der Immobilienbrief Ruhr“

Mit über 150 000 Quadratmetern Bürofläche Ende 2009 ist das Marktvolumen groß genug, um auch nach Abschluss der letzten Neubauten Bewegung zu ermöglichen.

Der Weiterverkauf des Hitachi Power Office im Duisburger Innenhafen von **Hannover Leasing** an die **AXA Investment Managers** war eine der selten gewordenen positiven Nachrichten über Transaktionen Ende 2008. Der Kaufpreis betrug rund 53,4 Millionen Euro. Einziger Mieter des Ende 2007 fertiggestellten Bürogebäudes ist der Kraftwerksbauer **Hitachi Power Europe**. Diese Transaktion bestätigt einmal mehr das Image des Duisburger Innenhafens als florierender Bürostandort, an dem die höchsten Mieten bis zu 15 Euro/qm und geringsten Leerstände der Stadt verzeichnet werden, gut für langfristig angelegte Investments, aber auch für kurzfristige Gewinne. Für den Kraftwerksbauer Hitachi, der hier Abteilungen aus Oberhausen, Brüssel und London zusammengeführt hatte, ist das eigene Haus bereits zu eng geworden, weitere Flächen wurden nebenan im Five Boats angemietet, wo beim Hauptmieter **Novitas Krankenversicherungen** auch das **Lokalzeitstudio des WDR** untergekommen ist. Auch für einen Neubauabschnitt wäre noch Platz vorhanden, obgleich sonst der Innenhafen "voll" ist. Sogar ein Grundstück, das im Masterplan nicht vorgesehen war, ist inzwischen bebaut. Hier hat der Essener Projektentwickler **Kölbl Kruse** den "Looper" fast fertiggestellt und vermietet an **SBB Cargo Deutschland, Start Zeitarbeit NRW** und **IPL Perseco**, nur Restflächen sind noch frei. Die Fertigstellung ist für April 2009 geplant. Zwei Häuser weiter ist der zweite Bauabschnitt des H2 Office im Bau. Der erste Bauabschnitt mit den Wirtschaftsbetrieben Duisburg und dem IT-Dienstleister **Cundus AG** als Mieter wurde von **Commerz Grundbesitz** erworben. Beides sind Entwicklungen von **ORCO Germany** mit den Architekten **BRT Hamburg** nach innovativem ökologischem Konzept. Bau zwei ist eine opportunistische Investition, noch in Angriff genommen im Sommer 2008, Fertigstellung November 2009. Inzwischen liegen für 10% der 1 500 Quadratmeter Mietfläche Mietverträge zu Spitzensätzen vor, Vermittler ist **Cubion**.

Markus Büchte, Geschäftsführer von Cubion, zog Ende 2008 Bilanz: Demnach verfügt der Innenhafen über einen Büroflächenbestand von 132 000 Quadratmetern ohne "Looper" und "H2 Office". Dieses Volumen ist groß genug, um auch nach Abschluss der letzten Neubauten Bewegung auf dem Vermietungsmarkt zu ermöglichen. Spitzengewinne aus Transaktionen wird es allerdings kaum noch geben. Leer stehen am Innenhafen aktuell 4 560 qm Bürofläche und somit rund 3,5% des Bestandes. Diese konzentrieren sich vor allem im Business Kontor auf der Hafensüdseite. Das hatte der Investor **Kuhr** aus Münster an einen australischen Fonds veräußert, der in Insolvenz ging mit der Folge, dass aktuell für Interessenten niemand zur Verfügung steht, der einen Mietvertrag unterzeichnen könnte. Da heißt es abwarten. Anders an der Hafennordseite, wo die Neubauten der letzten Jahre stehen mit einem Bestand von 91 000 qm, Leerstand nur 920 qm oder 1,0% zuzüglich der weiteren Angebotsreserven, denn auch das prominenteste Projekt, das "Eurogate" in der Rundung des Holzhafens nach Entwurf von **Norman Foster** ist noch, oder besser wieder, in der Pipeline.

Bereits mehrmals gab es Anläufe zur Realisierung, die letzte Investorenausschreibung war auch auf gutem Weg, aber inzwischen verlangt das Vergaberecht für Kommunen die europaweite Ausschreibung nach VOF-Verfahren, also noch mal von vorn. Mitte 2008 wurde neu ausgeschrieben und man steht seither, wie es bei der **Innenstadt Duisburg Entwicklungsgesellschaft IDE** heißt, in aussichtsreichen Verhandlungen mit mehreren Interessenten. Statt der früher beliebten Absichtserklärungen von Investoren, muss jetzt jedoch am Ende der Bewerbung der verbindliche Kaufvertrag stehen. Noch während dieses Verfahrens ist der Baugrund an der Schifferstraße vorbereitet worden. Um mehr Raum zu gewinnen, wurde ein Streifen der Wasserfläche mit einer Spundwand abgetrennt und eine Treppenanlage bis zum Wasser hinunter geführt. Wenn alles fertig ist, wird diese Treppe und die Promenade zu Füßen des künftigen Eurogates zu einem weiteren Highlight des Quartiers.

Warum der Innenhafen so erfolgreich ist, könnte mit dem genius loci zusammen hängen. Zum Jahreswechsel publizierte die Stadt Duisburg "Siedlungsgeschichtliche Untersuchungen im Duisburger Stapelviertel", die belegen, dass auf dem Gelände



schon vor dem um das Jahr 900 begonnenen Bau der in weiten Teilen erhaltenen Stadtmauer Bootsbau und europaweiter Handel betrieben wurden, denn die alte Königspfalz Duisburg war wahrscheinlich bereits seit römischer Zeit einer der wichtigsten Handelsplätze am Rhein. Schon deshalb wird es schwerhalten, dieses Erfolgsmodell an anderer Stelle zu kopieren.

Essen

Hersteller von Kohle- und Grillanzünder **Boomex** mietet 5 800 qm Hallen- u. Bürofläche im Stadthafen über **Realogis**.

Wuppertal

Aurelis Real Estate beauftragt exklusiv den Makler **fmi Frank Müller Immobilien** mit der Vermarktung von über 350 000 qm Fläche. Es handelt sich im Wesentlichen um Freiflächen, die im Umfeld ehemaliger Bahntrassen bzw. stillgelegter Wuppertaler Bahnhöfe gelegen sind.

Düsseldorf

Metro-Gruppe will bis zum Jahr 2012 750 Mio. Euro einsparen und ihr Ergebnis damit um 1,5 Mrd. Euro verbessern. Dafür sollen weltweit bis zu 15 000 Stellen abgebaut werden. Das Effizienz- und Wertsteigerungsprogramm Shape 2012 sieht u. a. vor, das gesamte Immobilien-Portfolio künftig als Profitcenter zu führen und ab 2009 separat in der Segmentberichterstattung auszuweisen. Alle Vertriebslinien mieten die unternehmenseigenen Standorte zu marktüblichen Konditionen.

Galerie **Zimmermann & Heitmann** mietet 130 qm in der Trinkausstr. 1 von **Degi** über **CB Richard Ellis**.

Designerin **Sarah Pacini** mietet rd. 140 qm Ladenfläche auf der Königsallee 21-23 von **HSBC Trinkaus** über **CB Richard Ellis**.

Investitionen und öffentliche Haushalte

Gudrun Escher, Chefredakteurin „Der Immobilienbrief Ruhr“

Kommunen im Ruhrgebiet fordern eine Wende in der Gemeindefinanzpolitik, um handlungsfähig zu bleiben.

Immobilienwirtschaft in der Metropolregion Ruhr setzt voraus, dass privatwirtschaftliche Investments- und Strukturplanungen der Städte, der Kreise und des Landes NRW Hand in Hand gehen, es setzt voraus, dass die öffentlichen Hände handlungsfähig sind und für infrastrukturelle Vorleistungen Mittel zur Verfügung stehen. In einem am 18. Dezember veröffentlichten Memorandum aller Städte und Kreise des Ruhrgebietes und des mit ähnlichen Strukturproblemen kämpfenden Bergischen Landes wird jedoch unmissverständlich deutlich gemacht, dass dies in sehr vielen Haushalten nicht mehr der Fall ist. Zudem klappte die Schere zwischen prosperierenden und notleidenden Städten und Stadtteilen immer weiter auseinander. **Durchschnittlich entfielen 2007 auf jeden Einwohner bereits 2 000 Euro kommunale Kassenkredite.** Zum Vergleich: In den ostdeutschen Flächenländern sind es ca. 200 Euro, in den westdeutschen 240 Euro, soviel wie im Ruhrgebiet noch 1999. Die Zinslast um allein diese Kredite zu bedienen, verursacht 98% der Haushaltsdefizite und das Streichen aller sogenannten freiwilligen Leistungen wie z. B. Ausgaben für Neuplanungen würde nicht ausreichen, um die Ausgabenlücke zu schließen. Verursacher sind zum einen die sozialen Lasten, die seit 2002 die im Finanzausgleich zugewiesenen Mittel exponential übersteigen, zum anderen die Solidarbeiträge für die ostdeutschen Bundesländer. Bisher brachten hierfür die strukturschwachen Kommunen des Ruhrgebietes und Bergischen Landes 2,7 Mrd. Euro auf und dies ganz überwiegend auf Pump. Kein Wunder, dass Städte auf z.T. abenteuerliche Ideen zur Erschließung neuer Geldquellen verfallen wie die Verpfändung von Straßenbahnlinien und Abwässerkanälen oder riskante Zinsgeschäfte mit swaps. Neuerdings locken PPP-Modelle für öffentliche Gebäude, wie für das Rathaus Bottrop oder das Kreishaus Unna und aktuell das Medienhaus in Mülheim an der Ruhr. Wenn die dafür notwendigen monatlichen Entgelte nur über Kassenkredite geleistet werden können, ist dies kein Sparmodell, sondern ein weiterer Weg in die Schuldenfalle.

Das Memorandum spricht offen von einem "fehlerhaften finanzpolitischen Ordnungsrahmen der Bundesrepublik" und macht Vorschläge zur Lösung mit klaren Regelungen zur Eigenkapitalsicherung der Kommunen und einer politisch unabhängigen Finanzaufsicht. Letztes Mittel könnte ein finanzieller Direktbeitrag von Bürgern und Wirtschaft sein statt des bisherigen undurchsichtigen Spiels mit den Gewerbesteuerhebesätzen. Die Verfasser nennen das einen "Generationenbeitrag", denn es würde die Schuldenlast für unsere Kinder vermindern.

Vor diesem Hintergrund nehmen sich die Zahlen, die das Land Nordrhein-Westfalen 2008 für die **Förderungen im Städtebau** bekannt gab, fast bescheiden aus. In Projekte im Ruhrgebiet flossen mit fast 104 Millionen Euro knapp die Hälfte der in diesem Jahr bewilligten Mittel von ca. 220 Millionen Euro für 288 Vorhaben in 152 NRW-Städten insgesamt. Dazu kamen Förderreserven von zusätzlich 13 Millionen Euro für das Ruhrgebiet. Die Schwerpunkte lagen auf den Programmen "Soziale Stadt" und "Stadtumbau West", d. h. für Wohnumfeldverbesserungen, sowie für **Immobilien- und Standortgemeinschaften**. Eine der ältesten und erfolgreichsten ist die ISG am sogenannten Bermudadreieck, dem Gastronomie- und Szeneviertel in Bochum. Die angestrebte Stärkung der Innenstädte durch Wettbewerbe wie "Ab in die Mitte" führt dagegen in der Realität häufig zu einem Aktionismus mit Eventcharakter ohne nachhaltige Wirkung, aber mit zusätzlichen Ausgaben für die Kommunen.



Autobahn als Erlebnisraum

Gudrun Escher, Chefredakteurin „Der Immobilienbrief Ruhr“

Land NRW und Bund investieren in den kommenden Jahren etwa 300 Mio. Euro in das Projekt "Parkautobahn A 42".

Das Ruhrgebiet erschließen in Ost-West-Richtung zwei Autobahnen, der "Ruhrschnellweg" A 40 und weiter nördlich der "Emscherschnellweg" – beide werden durch Staus allzu häufig zum sprichwörtlichen "Schleichweg". Während die A 40 über weite Strecken durch Stadt- und Industriegebiete führt, ist die A 42 eher landschaftlich geprägt. Was diese Landschaft alles bietet, sollen künftige Autofahrer im Vorbeifahren erleben können, denn die A 42 wird zur "Parkautobahn".

Dies ist keine zusätzliche Fördermaßnahme für die besonders strukturschwache Region des nördlichen Ruhrgebiets, denn eine Summe in dieser Größenordnung müsste ohnehin für Instandsetzungsarbeiten investiert werden. **Neu für deutsche Verhältnisse ist jedoch, dass man nicht wie gewohnt ausschließlich in Beton und Asphalt denkt, sondern im Vorfeld einen landschaftsplanerischen Wettbewerb ausgelobt hat.** Nun wird sich die A 42 nach dem Masterplan des Büros GTL, Düsseldorf, in einen Erlebnisraum verwandeln, eingebettet in die besondere, urbane Kulturlandschaft ringsum und den sich über etwa 60 km von Ost nach West erstreckenden Emscher Landschaftspark: Statt Standard-Begleitgrün landschaftsgärtnerisch geformte Pflanzungen mit Sichtachsen auf Blickpunkte am Wege, etwa Fördertürme, Halden, Kanäle, und mit besonders angelegten "Ohren" in den Abfahrten. Sogar der Pflegeaufwand soll sich dadurch verringern und das wachere Interesse der Autofahrer zur Verkehrssicherheit beitragen. Die schwierige Koordinierung der verschiedenen Genehmigungsebenen hat die Stadt Bottrop übernommen, auch dies ein Zeichen des neuen Miteinanders in der Metropole Ruhr. Die ersten Abschnitte werden zu dem Großereignis "Kulturhauptstadt RUHR 2010" fertig gestellt.

Düsseldorf

Privatperson erwirbt Wohn- und Geschäftshaus mit 1 100 qm Gesamtnutzfläche an der Charlottenstr. 43 von **SGS Kölner Immobilien** über **Engel & Völkers**.

Sonnae Sierra verlässt das Aengevelt Gebäude am Kennedydamm und mietet 1 200 qm Fläche im Bürogebäude „Le Ciel“ in der Nähe des Flughafens von **Strabag Real Estate**.

Textilanbieter **Massimo Dutti** mietet Flächen in der Königsallee 70 über **storescouts**.

IP Deutschland mietet ca. 750 qm Bürofläche in der Hammer Str. 19 von **Strategic Value Partners** über **Anteon Immobilien**.

US-Modedesigner **American Apparel** mietet rd. 475 qm Gesamtfläche auf der Königsallee 90 über **Kemper's JLL**.

Fonds-News

Ideenkapital hat das Beteiligungsangebot **Australia Core +** platziert und wie vorgesehen zum 31.12.2008 geschlossen. Die Anleger beteiligen sich über den Zielfonds **VALAD Core Plus Fund** an australische Büro- und Gewerbeimmobilien – vorwiegend in den Metropolen Sydney, Melbourne und Brisbane. Aktuell besteht das Immobilienportfolio aus 12 Objekten. Geplant ist eine Fondslaufzeit von 10 Jahren.

Essener Büovermietungsmarkt mit leichtem Rückgang

André Eberhard, Chefredakteur „Der Immobilienbrief“

Der Essener Büromarkt hält sich wacker. Im letzten Jahr verzeichnetet **Atisreal** einen Umsatzrückgang bei Büovermietungen von 5,7% auf 147.000 qm. Das sind immerhin noch 71.000 qm mehr als im Jahr 2006. In der Tabelle haben wir Ihnen einmal das Zahlenwerk von Atisreal der letzten 3 Jahre zusammengefasst. Die Historie zeigt, dass Essen in den letzten 3 Jahren eine rasante Entwicklung durchgemacht hat. Vergleicht man die Jahre 2006 und 2008 so zeigt sich, dass der Büovermietungsmarkt um über 100% zugelegt hat, wobei der Leerstand konstant gesunken ist und mittlerweile bei 123.000 qm liegt. Das sind noch mal 24% weniger als im Jahr zuvor. Die Bautätigkeiten sind unterdes stetig angestiegen. Mittlerweile sind 147.000 qm Fläche im Bau, von denen allerdings 120.000 qm erst ab 2010 fertig stellt sein werden. Die Leerstandsrate konnte nochmals gesenkt werden und liegt nun bei 3,6%. Das wirkte sich auch auf die Spitzenmieten aus, die um 5,5% anziehen und bei 13,5 Euro/qm liegen.

Das sind noch mal 24% weniger als im Jahr zuvor. Die Bautätigkeiten sind unterdes stetig angestiegen. Mittlerweile sind 147.000 qm Fläche im Bau, von denen allerdings 120.000 qm erst ab 2010 fertig stellt sein werden. Die Leerstandsrate konnte nochmals gesenkt werden und liegt nun bei 3,6%. Das wirkte sich auch auf die Spitzenmieten aus, die um 5,5% anziehen und bei 13,5 Euro/qm liegen.

Atisreal: Büromarkt Essen 2007/2008				
	2006	2007	2008	Veränd. 07/08
Umsatz (qm)	76.000	156.000	147.000	-5,7%
Leerstand (qm)	174.000	162.000	123.000	-24,0%
Flächen im Bau				
fertig 2009 (qm)	13.000	81.000	27.000	-66,0%
fertig ab 2010 (qm)	0	0	120.000	
gesamt (qm)	13.000	81.000	147.000	81,0%
Flächenangebot				
verfügbar (qm)	176.000	163.000	136.000	-16,0%
projektiert (qm)	295.000	211.000	294.000	39,0%
Leerstandsrate	5,2%	4,8%	3,6%	-1,2
Spitzenmiete	12,5 €/qm	12,8 €/qm	13,5 €/qm	5,5%

Das wirkte sich auch auf die Spitzenmieten aus, die um 5,5% anziehen und bei 13,5 Euro/qm liegen.

Fazit: Für Essen bleiben wir aufgrund des geringen Fertigstellungsvolumens für 2009 optimistisch, dass die Metropole im Ruhrgebiet im laufenden Jahr mit einem blauen Auge davon kommen wird. Sicher ist jedoch, dass auch Essen die Finanzmarktkrise nicht unbeschadet überstehen wird.