



# Der IMMOBILIEN *Brief*

## Ruhr

Fakten – Meinungen – Tendenzen

Nr.: 2

09. KW / 27.02.2009

Kostenlos per E-Mail

ISSN 1860-6369

### Inhaltsverzeichnis

Büromärkte Ruhr- gebiet	2
Nokia Gelände auf neuem Kurs	4
Aurelis zieht nach Duisburg	5
Solingen bekommt einen Hofgarten	6
Wie kommt Harpen auf die Insel?	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 Redak-  
tion wieder.**

### Sehr geehrte Damen und Herren,

die Zeit der Bilanzierungen ist da, alle schauen noch einmal wehmütig auf die gigantischen Zuwächse des ersten Halbjahres 2008 zurück, wodurch der Einbruch der Umsätze im vierten Quartal noch abgefedert wurde – wohl wissend, dass das angebrochene Jahr ganz anders aussehen wird. Wie, das weiß noch niemand. „Heute von dem Niveau aktueller Renditeentwicklung zu sprechen, sei Kaffeesatzleserei, denn es gebe keinen Markt, also auch keine Vergleichsgrößen“. So äußerte sich Anfang Februar **Walter Klug, Morgan Stanley Real Estate Investment**, auf dem Branchentreff CIMMIT in Frankfurt. **Christoph Kahl, Jamestown US-Immobilien Köln**, diagnostizierte als typische Kennzeichen für eine Rezession, dass Projektentwicklungen aufgeschoben würden auf Druck von zwei Seiten, einmal den finanzierenden Banken, die mit Risikoaufschlägen Kredite verteuern, andererseits von den Nutzern, die mit ihren Entscheidungen über Umzug, Erweiterung oder Neustrukturierungen abwarten. „sit and wait“ heißt die verbreitete Devise auch nach Beobachtung von **Jones Lang LaSalle**. Die Annäherung zwischen risiko-adäquater Preisgestaltung und Investition sei noch in vollem Gange. **IPD** beobachtete in der Vergangenheit in Deutschland eine geringere Abhängigkeit der Gesamtrenditen von der Wertsteigerung der Immobilien als etwa in Großbritannien und stärkere Bindung an den cash flow, an die realen Mieterlöse. Das stelle sich jetzt, wie **Nassos Manginas** ausführte, als stabilisierender Vorteil heraus, zudem dann, wenn wie an den meisten B-Standorten längerfristige Mietverhältnisse überwiegen.

Damit sind wir mitten im Ruhrgebiet und bei den Schlussfolgerungen, die die **Büromarktberichte** nahe legen. Da dominieren bei den Vermietungen die Abschlüsse unter 1 000 qm ausgenommen selbst genutzte Immobilien wie in Essen die Neubauten für **E.ON**, die 2008 den größten Brocken ausmachten. Selbst unter der Voraussetzung, dass für die übrigen Städte, auch Duisburg und Dortmund, das Niveau ohnehin um „eine Etage niedriger“ anzusetzen ist, bestätigt sich der Trend, dass man in Zeiten, in denen die Vorsicht regiert, bescheidener wird. Das hindert solide Investoren nicht, behutsam große Vorhaben anzugehen, wie die **Aurelis Real Estate** mit dem Umzug der Niederlassung West von Köln nach Duisburg, die Essener **Thelen Gruppe** mit dem **Nokia-Gelände** in Bochum oder den Münsteraner Projektentwickler **HLG** mit dem Einkaufszentrum Hofgarten in Solingen.

Dass das Ruhrgebiet als Energieland Nr.1 zukunftsfähig ist, dafür stehen zwei neue Institute: Das **Büro für Geothermie in Bochum** ([www.geothermiezentrum.de](http://www.geothermiezentrum.de)) eröffnete im Februar und beantwortet alle Fragen zu dieser Technologie, die helfen soll, den Klimawandel zu verlangsamen. Im **Gewerbepark Zeche Ewald in Herten** wurde mit dem Neubau für das **Anwenderzentrum Wasserstoff-Technologie** begonnen. Dort soll auch die Weltkonferenz 2010 für Wasserstoff-Technologie stattfinden, die neue Energiequellen erschließen wird. Wissenschaft und Technologie sind wichtige Partner für den Immobilienmarkt im Revier.

Dr. Gudrun Escher, Chefredakteurin





## Personalien

**Dr. Marcus U. Hüttermann** (42) wird ab dem 1. August 2009 neues Vorstandsmitglied der **mfi management für immobilien AG**. Er folgt damit **Wolfgang Seifert**, der auf eigenen Wunsch aus dem Vorstand ausscheidet, jedoch weiter im Aufsichtsrat verbleibt. Dr. Hüttermann ist zurzeit alleiniger Geschäftsführer der **Douglas Immobilien KG**, außerdem im Verwaltungsrat des **German Council of Shopping-Center (GCSC)** e.V. und Dozent an der **ebs-immobilienakademie**.

## Unternehmensnews

**ProLogis European Properties PEPR** mit Sitz in London und Luxemburg, größter europäischer Besitzer von Logistikimmobilien darunter Objekte in Soest und Krefeld, hat das letzte Drittel des **ProLogis European Properties Fund II (PEPF II)** an sechs institutionelle Anleger veräußert und musste dabei einen Nachlass von 28% gegenüber Dezember 2008 hinnehmen, als die ersten zwei Drittel platziert wurden. Damit schrumpfte der Eigenanteil an dem Fonds auf Null. Die Nettogewinne werden zum Schuldenabbau verwendet. Finanzberater war **M3 Capital Partners**.

## Hohe Büroflächenumsätze und niedrige Leerstände, aber unterschiedliche Einzelmärkte

Dr. Gudrun Escher

Die Büromärkte in den vier größten Städten des Ruhrgebiets entwickelten sich 2008 relativ stabil, auch wenn verschiedene Quellen verschiedene Zahlen publizieren. Unser Fazit von West nach Ost, von Duisburg bis Dortmund.

### Duisburg

**Brockhoff Immobilien** beziffert die Fremdvermietung auf 68 300 qm, die Eigennutzung auf 3 700 qm, gesamt 72 000 qm. Fertigstellungsvolumen 16 000 qm, Spitzenmiete 13,50 Euro, Leerstandsquote 2,0% entsprechend 52 000 qm Angebotsreserve. Davon entspreche die Hälfte nicht dem modernen Standard. Bei den Angebotsreserven benennt Brockhoff noch das Projekt RIW Tower in Ruhrort mit allein 13 000 qm Fläche, das jedoch Ende 2008 unabhängig von der Finanzkrise gestoppt worden ist. Tendenziell erwartet Brockhoff für 2009 leichte Zunahmen in allen Faktoren, nur Leerstand und Spitzenmiete würden unverändert bleiben.



**Cubion** sieht die Vermietungsleistung mit 70 500 qm dank starken vierten Quartals auf Vorjahresniveau. Der Büroflächenumsatz ging um 19% auf 73 000 qm zurück, davon waren nur 2 500 qm Eigennutzung. Die Spitzenmiete stieg 12,50 Euro auf knapp 15 Euro am Innenhafen, die Leerstandsquote ist mit nur 2,1% (Vorjahr 2,6%) so niedrig wie nie. Die größte Einzelvermietung 2008 betraf 9 900 qm in der innerstädtischen Friedrich-Wilhelm-Straße an den Liegenschaftsbetrieb BLB des Landes NRW.

### Essen

Die **EWG Essener Wirtschaftsförderungsgesellschaft** beobachtet einen leichten Rückgang der Büroflächenumsätze von 158 000 qm 2007 auf – nach eigener Aussage einzeln belegbare – 152 100 qm. Nach der exorbitanten Steigerung 2006 sieht man sich immer noch auf sehr hohem Niveau. Dabei entfielen 59 900 qm oder 39% auf Eigennutzer (**E.ON, Stadtwerke Essen**). Von den insgesamt 130 Deals des Jahres 2008 betrafen rund 100 Mietflächen unter 1 000 qm. Das kurzfristig verfügbare Angebot ist in Essen um rund 2,9% auf ca. 167 000 qm gesunken, Leerstandsquote Ende 2008 bei 4,8%. Die Spitzenmieten stiegen von 12,80 Euro auf 13,20 Euro gestiegen in Rütten-scheid/Bredeney, dort Anteil am Gesamtumsatz 52,1%.



**Atisreal** kommt nach Abzug der 40 000 qm für **E.ON Ruhrgas** auf über 107 000 qm vermietete Bürofläche (2007 156.000). Auf die periphere Zone Rütten-scheid/Bredeney entfielen 53% Umsatzanteile. Hier wurden auch die Spitzenmieten zwischen 12,80 und 13,50 Euro erzielt. Der Leerstand sank weiter von 4,8% auf jetzt 3,6%, aber nur weniger als ein Drittel der verfügbaren Flächen habe modernen Standard.

**DIP Aengevelt Research** liegt beim Büroflächenumsatz incl. Eigennutzer ungefähr bei den Zahlen der EWG mit 151 000 qm, sieht die Leerstandsquote bei 5,7%. Die Spitzenmiete sei von 12,80 auf 13 Euro gestiegen.

**Cubion** hat 140 Einzeldeals gezählt und kommt ebenfalls auf 152 000 qm Umsatz, der sich jedoch aus 62 000 qm Eigennutzer, fast auf dem Niveau vom Vorjahr, und 92 000 qm Fremdvermietung zusammensetzt, sehr ausgewogen über das Jahr verteilt. Die Leerstände seien von 5,0% auf 4,0% gesunken, wovon 0,4% auf Untervermietungsangebote entfallen, bei nur 10% hochwertiger bzw. Neubauqualität.

**Brockhoff Immobilien** übernimmt für Essen die Zahlen der Wirtschaftsförderung EWG und prognostiziert für 2009 eine Abnahme der Fremdvermietung sowie des Gesamtflächenumsatzes, aber weitere Zunahme der Eigennutzer in der von Konzernen bestimmten Stadt. Leerstandsquote und Spitzenmiete werden sich nicht verändern.



## Unternehmensnews

Die Essener **HOCHTIEF Projektentwicklung** feierte Ende Januar in München Richtfest für den Zentralen Omnibusbahnhof (ZOB) im Stadtbezirk Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt als Verkehrs-, Dienstleistungs- und Handelszentrum. Vorbild für das in Deutschland bislang einmalige Konzept sind die Non-Aviation-Bereiche moderner Flughäfen. Für mehr als 80% der insgesamt 25 000 qm Gewerbe- und Büroflächen sind bereits Mietverträge unterzeichnet

**Deutsche Annington Immobilien GmbH** mit Sitz in Bochum und das Immobilienportal **Immonet.de** kooperieren beim Wohnungsmarketing und in der Immobilienvermittlung. Die Deutsche Annington ist mit mehr als 220 000 Einheiten eines der größten Wohnungsunternehmen in Deutschland. **Axel Springers** Immobilienmarktplatz **Immonet.de** ist mit über 950 000 Angeboten im Monat eines der führenden deutschen Immobilienportale.

## Bochum

**Bochum: MDengineering** mietet 172 qm Fläche in der Markstr. 77 von einer Privatperson über **Brockhoff & Partner**.

## Essen

**Essen: Context Wirtschafts- und Arbeitsentwicklung** mietet 286 qm Bürofläche in der Kastanienallee 95 über **Brockhoff & Partner**.

## Bochum

Für Bochum liegen nur von **Brockhoff** Immobilien Marktdaten vor, basierend auf der Studie von **Bulwien Gesa** von 2008. Die Fremdvermietung betraf 49 150 qm, Eigennutzung 28 950 qm, ergibt den Gesamtflächenumsatz von 78 100 qm. Das Fertigstellungsvolumen wird mit 28 959 qm angegeben, was zu einer für die Region vergleichsweise hohen Leerstandsquote von 5,6% führt. Die Spitzenmieten liegen bei 11,00 Euro. Die größte Einzelvermietung über 6 900 qm im Trimontepark erfolgte, vermittelt durch Brockhoff, an die **Bundesknappschaft**.

## Dortmund

Auch für Dortmund verwendet **Brockhoff** die Zahlen der Wirtschaftsförderung. Demnach wurden 65 000 qm fremd vermietet und 13 500 qm von Eigennutzern übernommen. Der Gesamtflächenumsatz wird entsprechen mit 78 500 qm angegeben und damit 14% unter dem Vorjahreswert (in der publizierten Tabelle sind Gesamtflächenumsatz und Fremdvermietung vertauscht worden). Den größten Einzelabschluss bildete die Vermietung von 13 000 qm Bürofläche in einem Neubauprojekt am „Dortmunder U“ an eine Sozialversicherung. Die Spitzenmiete lag bei 12,50 Euro und die Leerstandsquote mit 3,9% bei einem Fertigstellungsvolumen von 16 000 qm. In 2009 wird nur letzteres steigen, im Übrigen erwartet Eckhard Brockhoff wenig Veränderungen.

Die Auswertung eigener Zahlen von **Cubion** ergab einen Flächenumsatz von 77 500 qm, darin enthalten 13 500 qm Eigennutzung, entsprechend 18% unter dem Vorjahreswert, jedoch immer noch 10% über dem 5-Jahresdurchschnitt. 114 000 qm vakanter Bürofläche incl. dem Flughafengebiet Holzwickede bedeuten 4% Leerstand, die Spitzenmiete liegt bei 13,00 Euro. Da 75% der Leerstände nur niedrige oder mittlere Qualität aufweisen und die Mehrzahl der verfügbaren hochwertigen Flächen sich an der immer weniger gefragten Büromeile entlang der B1 befinden, besteht ein Nachfrageüberhang in der City, obwohl für 2009 24 000 qm Fläche neu auf den Markt kommen werden.

Zu einem anderen Ergebnis kommt **Atis Real** mit nur 68 000 qm Flächenumsatz (ohne Eigennutzeranteil?) und die 17,2% Zuwachs sind wohl ein Druckfehler und sollten den Rückgang bezeichnen. Beim Leerstand kommt man auf 3,5% und bei den Spitzenmieten auf 13,50 Euro. Relativ hoch sei mit gut 45% der Anteil moderner Leerstandsflächen am Gesamtleerstand von 97 000 qm, der sich gleichmäßig auf die City, den Cityrand und Nebenlagen verteilt. Dabei spielt wohl eine Rolle, dass Neubauprojekte im Bereich Stadtkrone Ost sowie Phoenix West langsamer als erhofft vom Markt angenommen werden. Dennoch ist die Leerstandsquote die zweitniedrigste in der Region.

**Fazit:** Duisburg, die Stadt der Logistiker und Call-Center, hat mit Abstand die geringsten Leerstände und deshalb ein Problem: Interessenten für Gewerbe- wie für Büroflächen treffen kaum mehr auf ein ausreichendes Angebot. Da kommt die Entwicklung von **Aurelis** am Bahnhof zur rechten Zeit (siehe Sonderbericht). Bei der am Innenhafen erzielten Spitzenmiete hat Duisburg, trotz gestiegenen Mieten in allen Ruhrstädten, in 2008 sogar Essen überholt. Essen mit den größten Büroflächenbeständen bewegt sich weiter auf hohem Niveau, auch wenn Eigennutzer wie **ThyssenKrupp** und **E.ON** nicht alle Jahre die Bilanz aufbessern. Die Stadt bleibt geprägt durch die Hauptverwaltungen von DAX-Unternehmen, ist dadurch bedingt anfälliger für wirtschaftliche Schwankungen, man wird hier die Rezession zu spüren bekommen, zumal die öffentliche Hand ihren Bedarf gedeckt hat, nur noch 10% entfielen 2008 auf diesen Sektor. Dennoch könnte es sich lohnen, das moderne Büroangebot zu ergänzen. Bochum wird schon hinsichtlich des geringeren Büroflächenbestandes immer Schlusslicht bleiben, hat jedoch noch großes Entwicklungspotential im Bereich Universitätsstraße und im Umfeld der Ruhruniversität. BioPark und die neue Hochschule für Immobilienwirtschaft sind nur die Spitze des Eisbergs. Nur hier stieg die Vermietungsleistung, wobei die Fremdvermietung sogar um ca. 50% zugenommen hat. Dortmund hat als Tor zu Westfalen ein eigenes Profil und dürfte weniger





## Essen

**HOCHTIEF Projektentwicklung**, Essen, hat drei neue Senioren-Pflegeeinrichtungen in Süddeutschland an **Swiss Life** veräußert. Sie werden von **BeneVit** betrieben nach einem Konzept mit Hausgemeinschaften.

**Coparts Autoteile** mietet 1 700 qm Bürofläche an der Ruhrallee von Privat über **Cubion**.

**M&B Immobilienfachverwaltung** hat in Essen (Baustr. 15-17 und Richtstraße 61) zwei Mfh und sieben Garagen gekauft. Die Gesamtnutzfläche beträgt 846 qm. Verkäufer ist ein privater Eigentümer. Vermittelnd tätig ist **Engel & Völkers**.

**Monsoon Accessorize** mietet rd. 50 qm Ladenfläche in der Limbecker Str. 52 über **Comfort**.

**E.ON IS GmbH** aus Hannover hat im „Ruhrforum“ an der Kruppstraße 74 1 800 qm Bürofläche angemietet. Eigentümerin ist die **GbR Kruppstraße 74**, die Vermittlung erfolgte durch **CUBION Immobilien AG**.

**mfi Management für Immobilien AG** ist umgezogen und hat in dem selbst entwickelten und zwischenzeitlich an **Alstria AG** verkauften Bamber Service Park im Essener Norden 7000 qm Bürofläche angemietet. Das bisherige Domizil Am Waldhausenpark in bester Innenstadtlage mit 3 800 qm Büros wird künftig von der **Geno Bank Essen** komplett belegt.

anfällig reagieren als Essen. Das spiegelt sich vor allem in den Einzelhandelsmieten, die in der Spitze mit fast 200 Euro/qm doppelt so hoch sind wie in Essen (Quelle: **Comfort**). Aber das ist ein anderes Thema.

**Der Flächenumsatz in den vier Städten zusammen betrug (incl. Eigennutzer) ca. 382 000 qm und lag damit über dem Umsatz in Düsseldorf.** Der Leerstand beträgt durchschnittlich 4,1%. Dabei nicht eingerechnet sind die vielen Vermietungen in Mülheim an der Ruhr – dort gibt es derzeit praktisch keine freien Büroflächen mehr – in Gelsenkirchen, Herne, Herten u.a.

Zum Vergleich: **Düsseldorf** 368 000 qm vermieteter Fläche (-21%), Spitzenmiete 23,50 Euro im Medienhafen, Leerstandsquote 8,7%. (Quelle: **Anteon**)

## Nokia-Gelände in Bochum auf neuem Kurs

*Vor einem Jahr wurde das Bochumer Werk des Handy-Herstellers **Nokia** trotz aller öffentlichen Proteste geschlossen und immer noch haben 1300 von den ehemals 2300 Mitarbeitern und Mitarbeiterinnen keine neuen Arbeitsplätze. Seit Ende 2008 der Essener Immobilienentwickler **Wolfgang Thelen** den Kaufvertrag für das Nokia-Gelände unterzeichnete, gibt es neue Hoffnung.*

Der Verkauf der Nokia Liegenschaft an die **Thelen Holding GmbH** steht im Zusammenhang mit dem Programm „Wachstum für Bochum“, das die nordrhein-westfälische Landesregierung und das Unternehmen **Nokia** im Juni 2008 ins Leben gerufen und mit jeweils 20 Mio. Euro ausgestattet haben. Weitere 20 Mio. sollten durch den Verkauf des Areals erzielt werden. Ziel des Programms ist es, in Bochum und der näheren Region Wachstumsimpulse zu fördern, neue Arbeitsplätze zu schaffen und Investitionen zu generieren. Die Liegenschaften zwischen Meesmannstraße und Rensingstraße im Bochumer Norden direkt an der Stadtgrenze zu Herne passten, wie Wolfgang Thelen bestätigt, sehr gut in das bestehende Portfolio, denn gleich nebenan besitzt Thelen eine Liegenschaft an der Herner Südstraße, die wiederum die Zufahrt zum nahen Autobahnanschluss der A 43 "Rensingstraße" ermöglicht. Deshalb sollen beide Areale mit insgesamt 330 000 qm Fläche als grenzüberschreitendes Gewerbegebiet zusammengefasst werden. Da zudem die Güterbahngleise mit einem Haltepunkt "Bochum-Nokia" das Areal durchqueren, kann Thelen hier mit einem **bimodalen Anschluss im 24-Stunden-Verkehr** punkten, was insbesondere für Logistiker von Bedeutung ist. Deshalb liegt der Schwerpunkt für die Vermietung auch im Bereich Industrielogistik und Gewerbe. Ausgeschlossen sind Einzelhandel – auf Wunsch der Stadt Bochum – sowie Schwerindustrie mit Emissionsbelastung, denn angrenzend liegt ein Wohngebiet, das durch die geplante neue Zufahrt deutlich entlastet werden wird. Der Gebäudebestand von Nokia soll komplett erhalten bleiben, da die Montagehallen erst 7 bis 15 Jahre alt und in gutem Zustand sind, deshalb zu "wertvoll" für einen Abriss. Weil es jedoch im Bestand einige eigens für Nokia eingerichtete Sonderflächen gibt, wird eine 100%ige Vollvermietung nicht möglich sein. Anders im sog. Werk II des Vorbesitzers **Graetz**, der dort Fernseher produzierte. Diese Bauten werden abgerissen und durch neue Hallenflächen bis 40 000 qm ersetzt.

Wolfgang Thelen begann 1991 in seinem Familienunternehmen eine Immobiliensparte für Projektentwicklung und Bestandsmanagement aufzubauen. Seine eiserne durchgehaltene Politik zielt dabei auf Bestandshaltung und Vermietung im gewerblichen Bereich, auch wenn in den letzten Jahren hohe Gewinne für Weiterverkäufe möglich gewesen wären. Gelegentlich ist sogar das ein oder andere höherwertige Wohnobjekt mit dabei. Die deutschlandweit verteilten Liegenschaften werden von drei Büros aus betreut, dem Hauptsitz in Essen in einem selbstgenutzten Büroobjekt in Nähe der



Ehem. Nokia-Gelände Bochum



## Essen

Die **Boomex GmbH**, führender Hersteller von Kohle- und Grillanzündern in Europa, hat im Gewerbegebiet Stadthafen im Essener Norden 5 100 qm Hallen- und 700 qm Bürofläche angemietet, um verschiedene Betriebsstätten zusammen zu führen. Vermittler war **Realogis**, Berater für Logistik- und Industrieimmobilien mit Büros in München, Stuttgart und Düsseldorf.

## Mühlheim a. d. Ruhr

Im Gewerbegebiet Lahnstraße hat die Mühlheimer **ms Neumann Elektronik GmbH** 1 600 qm Büroflächen und etwa 1 400 qm Lagerflächen angemietet. Eigentümer des im Frühjahr 2009 bezugsfertigen Objekts ist ein lokaler Investor. Vermittler war **CUBION Immobilien AG**.

## Bochum

Am 5. Februar 2009 wurde auf dem Campus der **Ruhr-Universität** das neue **Bio-Medizin-Zentrum** eröffnet, entworfen und realisiert von **hammeskrause Architekten**. Dort sollen Unternehmen aus der Medizintechnik, der Biomedizin und der Gesundheitswirtschaft in einem Gebäude zusammen kommen. Das im Auftrag der **Entwicklungsgesellschaft Ruhr-Bochum mbH (EGR)** entstandene Zentrum umfasst insgesamt 5 350 qm und stellt den Technologieunternehmen Laborflächen sowie Werkstatt- und Büroräume zur Verfügung. Vermietung und Ausnutzung der Flächen können individuell angepasst werden. Bereits in der Bauphase seien die ersten Nutzer eingezogen.

Messe Essen und den Zweigbüros in Berlin und Rastatt für den süddeutschen Raum. Die Bestände belaufen sich derzeit auf ca. 700 Mio. Euro. Über die Kaufsumme für das Nokia-Gelände ist Stillschweigen vereinbart worden. Im Fokus stehen langfristig orientierte Investoren als Mieter und die ersten Mietverträge werden derzeit in Eigenregie durch Thelen verhandelt, wobei es sich sowohl um Verlagerungen innerhalb von NRW handelt als auch um Neuzuzug. Wenn alles klappt, könnten ab dem 3. Quartal 2009 Teilflächen wieder neu bezogen, d. h. auch neue Arbeitsplätze vor Ort angeboten werden. Thelen rechnet mit bis zu 1 000, wenn der Park voll ausgelastet ist. Bis dahin muss noch ein neuer Name gefunden werden, der nicht immer wieder an die trübe Vergangenheit erinnert, auch wenn Nokia hier noch mit einem langfristigen Mietvertrag für eine Büroetage präsent ist. (GE)

## Aurelis wird von Duisburg aus in Duisburg aktiv

*Dass Aurelis Real Estate Management mit dem Regionalbüro West von Köln nach Duisburg umzieht, ist nur die eine Hälfte der Nachricht, jedoch die notwendige Voraussetzung dafür, dass auch die andere Hälfte umgesetzt wird.*

Als der Immobilienbestand der **Deutschen Bahn** an die zwei eigenständig operierenden Unternehmen **Vivico** und **Aurelis** übertragen wurde, erhielt Aurelis den Löwenanteil der Flächen des früheren Güterbahnhofs Duisburg bis auf einen kleinen Teil, der noch von Vivico gehalten wird. Das ist über zehn Jahre her. Damals unternahm die Stadt mehrere Anläufe, gemeinsam mit Aurelis und der Hamburger **ECE**, hier am Hauptbahnhof ein Einkaufszentrum zu entwickeln, aber die Pläne für Multi Casa landeten alle im Papierkorb, die Bürger der Stadt wollten es anders. Vor diesem Hintergrund war ein Wiederanknüpfen der verfahrenen Gespräche ein hartes Stück Arbeit. Schließlich jedoch siegte die Vernunft und Aurelis bekennt sich zu dem wichtigen Standort Ruhrgebiet: Ab Juni 2009, wenn insgesamt 2,1 Mio. Euro in den Umbau des Bürohauses Mercatorstraße 19-23 geflossen sind, residiert Aurelis hier direkt neben dem Bahnhofsgebäude. Alle weiteren der 3,440 qm Büroflächen in dem Objekt sind bereits komplett vermietet u. a. an die **Bundespolizei**. Die gesamte Baugruppe einschließlich Empfangsgebäude der Bahn entstand in den 1920er Jahren und unterliegt dem Denkmalschutz.

Der Umzug mit 20 Mitarbeitern und Mitarbeiterinnen aus Köln ist der Auftakt zu einem umfangreichen Entwicklungsprojekt auf der südlich angrenzenden, inzwischen von Hallenaufbauten frei geräumten, Güterbahnhofsfläche. Kein Einkaufszentrum oder, das war auch mal im Gespräch, chinesisches Handelszentrum soll hier entstehen, sondern ein **Stück Stadt mit Büro- und Gewerbeflächen in gehobenem Standard, denn die braucht Duisburg dringend (vgl. Marktberichte)**. Der Standort am Bahnhof ist hervorragend geeignet, denn der Bahnhof selbst ist nicht nur einer der am meisten frequentierten in Deutschland mit täglich 70.000 Fahrgästen in 800 Zügen einschließlich ICE, sondern er steht neben der Autobahn A 59, die hier tiefer gelegt ist und überdeckelt wird, in nächster Nähe zum Autobahnkreuz Kaiserberg. Den Flughafen Düsseldorf erreicht man – mit Auto oder S-Bahn – in nur 15 Minuten. Andererseits bildet die Mercatorstraße die östliche Begrenzung der City, in fünf Gehminuten ist man am König-Heinrich-Platz zwischen City Palais und dem neuen Forum Duisburg. Nicht zuletzt hat die Deutsche Bahn versprochen, das Empfangsgebäude des Bahnhofs bis zum Kulturstadtjahr 2010 zu renovieren und – das ist immer noch Zukunftsmusik – es besteht ein Planungsvorbehalt für die Schnellverbindung Rhein-Ruhr-Express.

Ein begrenzter Wettbewerb für den Masterplan wurde Ende Januar zugunsten von **Norman Foster** entschieden, der hier einmal mehr für die städtebauliche Qualität in Duisburg verantwortlich wird. **Ralf Oehmke**, Chef der **Innenstadt Duisburg Entwicklungsgesellschaft IDE** nennt das mit Verweis auf den Erfolg des Innenhafens den "Duisburger Weg". Das Areal mit knapp 345 000 qm Fläche zwischen der Autobahn A 59 und dem Gleiskörper der Bahn bietet Platz genug für 200 000 qm Bürofläche und 10 000 Arbeitsplätze. Bis Jahresende soll der Bebauungsplan stehen. Zusammen mit einem noch größeren Areal weiter südlich im Bezirk Wedau, das noch teilweise von der Bahn genutzt wird, besitzt Aurelis hier 1,7 Mio. qm Flächen im Eigentum, das macht ein Drittel des Bestandes der Region West aus. Entsprechend groß ist die strategische Bedeutung für das Unternehmen. (GE)



## Gelsenkirchen

Die weltweit führende Einzelhandelskette für Computer- und Videospiele **GameStop** eröffnet einen neuen Shop in der er 1a-Lage Hochstraße 30. Auf ca. 290 qm Gesamtfläche bietet das Unternehmen Video- und PC-Spiele, Spielekonsolen, Zubehör und Bücher an. **Kemper's Jones Lang LaSalle** hat GameStop bei der Expansion beraten.

## Duisburg

In dem im linksrheinischen Duisburger Stadtteil Rheinhausen gelegenen Duisburger Gewerbepark wurden zum Jahreswechsel rund 2 000 qm Büro- und 1 000 qm Lagerflächen neu vermietet an die Firmen **Minteq International GmbH** und **Ferrotron Technologies GmbH**. Der Gewerbepark ist ein Objekt der **Real I.S. AG** und gehört zu einem institutionellen Anlagevehikel aus der BGV-Reihe der Real I.S. AG. Inzwischen sind dauerhaft ca. 90% der insgesamt verfügbaren 8 733 qm Büro- und Lagerflächen erfolgreich vermarktet. Die Vermarktung im Alleinauftrag hat **GermanInvest Advisors** übernommen.

**ITS Logistik** mietet 290 qm Büroetage am Duissernplatz 15 in Duisburg von **Westfalia Immobilienverwaltung** über **Brockhoff & Partner**. **Höveler Spezialfutterwerke** erwirbt 15 000 qm großen Produktionsstandort mit 5 900 qm Hallen- u. Bürofläche von Privat über **Realogis**.

## Solingen bekommt einen "Hofgarten"

Das Kaufhaussterben hat nicht erst mit **Hertie** begonnen, schon vor einem Jahr schloss in Solingen das **Karstadt** Warenhaus nach langer Agonie die Pforten. Die Immobilie erwarb die **HLG Projekt Management** in Münster für die Neuentwicklung "Hofgarten".

Nur ein halbes Jahr nach dem Ankauf des Areals von 13 000 qm von **Karstadt Immobilien** konnte der Investor **Christian Diesen**, Geschäftsführer der **HLG Projekt Management**, die Baugenehmigung für einen kompletten Neubau erwirken. Die Planung hierfür übertrug er dem, mit Büro- und Einzelhandelsimmobilien erfahrenen, **Architekturbüro HPP** in Düsseldorf (u. a. Düsseldorf Arkaden, Hauptbahnhof Leipzig). Ein Streitpunkt war lange der unter Denkmalschutz stehende sogenannte Hedderich-Pavillon von 1961, den HLG mit übernommen hat. Der elegante Glaspavillon unter weit vorspringendem Dach bildete quasi die Mitte der Stadt. Früher stand gegenüber das Monopol-Kino, das 1968 dem Karstadt-Haus weichen musste. Damals blieb der Pavillon als besonderes Schmuckstück erhalten, jetzt stand er den weit umfangreichen Neubauten im Wege. Da daran das ganze Projekt "Hofgarten" zu scheitern drohte, wurde dem Abriss schließlich stattgegeben.

Ausschlaggebend für die Solinger Planungen war ein positives Gutachten von **BBE Retail Experts**, Beratungsunternehmen für Einzelhandelsimmobilien aus Köln, die für diesen zentralen Versorgungsbereich der Stadt Solingen mit 160 000 Einwohnern einen deutlichen Bedarf an hochwertigen Einzelhandelsflächen feststellten. Im Einzugsgebiet des zukünftigen Einkaufszentrums leben insgesamt 300 000 Menschen. Jetzt sollen auf 18 000 qm Verkaufsfläche zu je einem Drittel bundesweite und regionale Filialisten, sowie Inhaber geführte Einzelhandelsgeschäfte aus Solingen für einen ausgewogenen Mietermix sorgen, zusammen 70 Shops sowie ein großer Elektrofachmarkt, ein Textilkaufhaus und ein großer Verbrauchermarkt. Ergänzt um Büronutzungen bedeutet das ca. 500 neue Arbeitsplätze für Solingen, mit der Einschränkung, dass im alten Karstadt-Haus und weiteren Geschäften ca. 150 Arbeitsplätze verloren gegangen sind.

Die HLG ist auf gemischt genutzte Zentren mit Schwerpunkt Einzelhandel spezialisiert und entwickelt derzeit in Berlin sowohl den Tempelhofer Hafen als auch das Schultheiss-Areal. Vorzeigeprojekt im heimischen Münster ist der Spiekerhof am Prinzipalmarkt, fertiggestellt 2000. Das neue Zentrum von Solingen wird in Anlehnung an historische Orangerien um ein Atrium arrangiert, das sich den Blicken der Passanten sowohl zum Graf-Wilhelm-Platz hin als auch zur Kölner Straße öffnet. In seiner Gestaltung soll es sich in die kleinteilige Innenstadtbebauung Solingens einpassen und die Fußgängerzone an der westlichen Stadtkante zu einem ganzheitlichen Komplex schließen. Das Investitionsvolumen umfasst 100 Mio. Euro. Die Bauarbeiten sollen im Frühjahr beginnen. Über die finanzierende Bank wird trotz Nachfrage keine Auskunft erteilt. Bei früheren Projekten arbeitete die HLG mit der **IKB** zusammen.

## Wie kommt die Ruhrgebiets-Firma Harpen auf die Insel?

Klarstellung: **Harpen** hat nicht, wie versehentlich im Immobilienbrief Ruhr Nr. 1 vermeldet, das durch den Wegzug von **Nokia** in Bochum frei gewordene Industriegelände erworben, sondern, dies die richtige Meldung, ist erfolgreich als Bauträger für Ferienhäuser tätig.

Mitte der 1990er Jahre, begann die damalige Bundesvermögensverwaltung, heutige **Bundesanstalt für Immobilienaufgaben**, frei gewordenes Militärgelände in den neuen Bundesländern zu vermarkten, so auch den Truppenübungsplatz im Nordteil der Insel Usedom. Dieses Gelände wurde der Harpen AG, bei der damals **RWE** noch Hauptanteilseigner war, zur Entwicklung angeboten. Sie gründete für die Abwicklung die "**Peenemünder Planungs- und Projekt GmbH**" als 100%ige Tochtergesellschaft. Diese ist Eigentümerin des von allen Kampfmitteln beräumten Areals und zugleich ausführendes Unternehmen der Baumaßnahmen, während Harpen Immobilien als Bauträger für die Ferienhaussiedlung mit 299 Einzelhäusern auftritt. Angesichts des anhaltenden Winterwetters sind die Bauarbeiten für den 7. Bauabschnitt etwas ins Stocken geraten und man würde gerne sogar mit dem 8. Bauabschnitt beginnen, denn auch diese Häuser sind bereits alle verkauft.