



# Der IMMOBILIEN *Brief*

## Ruhr

Fakten – Meinungen – Tendenzen

Nr.: 5

21. KW / 22.05.2009

Kostenlos per E-Mail

ISSN 1860-6369

### Inhaltsverzeichnis

Editorial	1
Aurelis entwickelt „Duisburger Freiheit“	2
Büromarktzahlen Essen und Dortmund	3
RGM und CRE vereinbaren Zusammenarbeit	4
Meilenstein für Wohnen im Quartier	6
Wohnungsmarkt Ruhrgebiet	7
FDL und Immeo mit stabilem Ergebnis	9
Konjunkturpaket II	10
Termine	11
Impressum	12

### Sehr geehrte Damen und Herren,

Diversifikation, zurück zu den Steinen, zurück zu den Pfennigfuchsern der Nebenkostenabrechnungen, das sind einige der Erkenntnisse, die aus den hochrangig besetzten Podiumsdiskussionen der **16. Handelsblatt-Immobilientagung** in Berlin zu gewinnen waren. Und keiner hat wirklich Probleme, wie es den Anschein hatte, eine Immobilienkrise in Deutschland gebe es eigentlich nicht und Geld wäre auch da, manche hielten es nur zurück. Aber dann, wenn sich die Schleusen wieder öffnen...! Bis dahin soll das Asset Management es richten – vom buy and sell zum buy and do -, weil man ja "am Bestand arbeiten" müsse, um beim Exit, d. h. dem Wiederverkauf, die Renditen zu verbessern. Ob solche Exit-Lösungen angesichts allgemein sinkender Renditen noch funktionieren, ist mehr als fraglich. AM heißt auch FM, das Thema Facility Management kommt dem Beobachter der Szene jedenfalls recht bekannt vor, denn schon einmal vor etwa fünf, sechs Jahren war FM in aller Munde, auf der damaligen MIPIM gab es einen kompletten Messebereich nur für diese Firmen, bis die ernüchternde Erkenntnis wuchs: Für diese Leistungen ist niemand wirklich bereit zu zahlen. Ob das morgen anders wird? Die üblichen Prognoseinstrumente der Immobilienwirtschaft, das machte **Werner Gleißner** von **FutureValue Group** in einem außerplanmäßigen Vortrag in Berlin deutlich, sind jedenfalls viel zu ungenau, um marktgerechte Strategien aufzubauen.

Der Abschwung, die Delle, die Krise oder wie immer man dieses Etwas nennen will, soll ja auch eine Chance sein, heißt es immer wieder. Chance für wen? Chance für die wenigen triple A Standorte in Deutschland, auf die jetzt alle schielen, um auf der sicheren Seite zu sein? Dann bräuchten die Ruhrgebietsstädte, die nie über ein BB hinaus kommen werden, keinen Aufwand mehr für Immobilienmarktstudien zu treiben, denn die lokalen Akteure, die dort das Geschäft unverändert beherrschen, wissen ohnehin, wo was möglich ist und wen man dafür einspannen muss, in der Regel ohne dies groß an die öffentliche Glocke zu hängen. Anders herum könnte es einen Sinn machen: Gerade diese Städte, die sich unentwegt abstampeln müssen, um ihre Bevölkerung bei der Stange zu halten und jungen Leuten eine Perspektive zu bieten, wissen besser als die gerühmten AAA, wo der Schuh drückt. Kleinräumige Analysen der Wohnungsbestände könnten ein Vorbild dafür sein, auch die Bestände der Gewerbeimmobilien mal unter die Lupe zu nehmen. Zwar führt Transparenz in der Regel zu höheren Preisen, aber nicht, wenn man aus der Tatsache des "B" einen Vorteil zieht nach dem Motto: Hier kriegen Sie zwar nicht die pressewirksame, international anerkannte Adresse, aber mit weniger Kosten einen soliden Standort mit hohem Freizeitwert (ja, so was gibt es im Ruhrgebiet, da rauchen schon längst nicht mehr überall die Schlote!), guten Nachbarschaften in den zahlreichen, oft denkmalwerten Siedlungen mit viel Grün, eine dichte Bildungslandschaft und folglich auch bestens ausgebildetes Personal. Der gewerbliche Hochbau, so ein Kenner des Marktes, sei ein "statistisches Nirwana". Bisher wollte niemand wissen, ob nur 30% aller existierenden Gebäude, deren größter Anteil aus den 1960er bis 1970er Jahren stammt, leer stehen oder punktuell noch mehr. Die einfache Rechnung, dass bei steigender Konjunktur auch die Flächennachfrage steige, geht nicht mehr auf und auch Wohnimmobilien bleiben bei wachsendem sozialem und qualitativem Gefälle nicht wertstabil. Bei einer durchschnittlichen Nutzungsdauer von 40 Jahren sind große Gebäudebestände obsolet geworden. Entweder reißt man sie ab, was für die Eigentümer, wenn sie sich den Ersatzneubau nicht leisten können oder wollen, erst einmal den Totalverlust bedeutet, oder investiert in die Anpassung an modernere Standards, was genau so aufwändig oder noch teurer werden kann. Immer dann nämlich, wenn da unter der vielleicht noch gar nicht so hässlichen Oberfläche Asbest zum Vorschein kommt, oder ein statisches Gerüst, das zerbröckelt, oder überhaupt zu niedrige Deckenhöhen für die Verkabelung von Arbeitsplätzen, oder... Die Liste ließe sich fortsetzen und viele Bauherren können ein Lied von dem Leid singen.

Was heißt das alles für den Immobilienmarkt in dieser Region? Einem Marktvolumen und Marktgeschehen nachzulaufen, das man nie erreichen kann und im Interesse langfristig stabiler Verhältnisse vielleicht auch nicht erreichen sollte, hat kaum Aussichten auf Erfolg. Aber realistisch den Gegebenheiten auf den Grund gehen, das könnte sogar ein Alleinstellungsmerkmal werden. Wenn im Ruhrgebiet eine Kompetenz mehr als sonst irgendwo in Deutschland ausgeprägt ist, dann die, einen tiefgreifenden Strukturwandel zu bewältigen. Glück auf!

immowelt.de

Genau meine Welt

eFonds24.de®

Der Marktplatz für geschlossene Fonds

IMMOBILIEN  
SCOUT 24®

In Immobilien die Nr.1 im Netz

*Gudrun Escher*

Dr. Gudrun Escher, Chefredakteurin





## Bochum

Durch Vermittlung der **Brockhoff & Partner Immobilien GmbH** hat die **Context WAE GmbH** erneut 300 qm Bürofläche im Ruhrgebiet angemietet. Die Anmietung erfolgte in der Wagenfeldstraße 1 in Bochum. Eigentümer des Objektes in der Wagenfeldstraße ist die **Brück Immobilien GmbH & Co. KG**.

Die Unternehmensgruppe **HÄUSSER-BAU**, Bochum, entwickelt ein Wohn- und Geschäftshaus mit rund 2 200 qm Wohn- und Geschäftsfläche an der Meinolphusstraße 10 am Shakespeareplatz im Bochumer Zentrum. Das ehemalige Altenpflegeheim der Kirchengemeinde St. Meinolphus wird umgebaut zu 21 Wohnungen mit Größen zwischen 24 und 156 qm sowie 5 Gewerbeflächen mit mehr als 700 qm Mietfläche. Das Objekt ist bereits zu rund 70% vermietet sind.

Die **Praxis-Klinik** für angewandte Hyperthermie und Palliativmedizin sowie das **Institut für Hyperthermie-Forschung** mieteten 300 qm Büro- u. Praxisfläche in Bochum. Die neuen Räumlichkeiten in der Massenbergstraße 19 – 21 sind bereits bezogen. Eigentümerin des Objektes ist die **Anders Braks & Rich Investments GbR II** aus Köln, Vermittler war **Atisreal Essen**.

## **aurelis Real Estate Management entwickelt die "Duisburger Freiheit"**

**Jetzt ist es offiziell: Auf der rund 35 Hektar großen Fläche der ehemaligen Güterabfertigung südlich des Duisburger Hauptbahnhofes soll ein neues Stadtviertel mit Büros, Gewerbe und Wohnungen entstehen. Den Masterplan entwarf das Londoner Büro Foster + Partners.**

Rat und Verwaltung sind von den Plänen begeistert, Logo und Projektname stehen auch schon fest, jetzt fehlt nur noch der Bebauungsplan. Und die Definition einzelner Baufelder für verschiedene Nutzungen, um damit in die Vermarktung gehen zu können. Jetzt fängt die Arbeit erst an.

In Weiterentwicklung des 2007 von **Norman Foster** erarbeiteten Masterplans für die Duisburger City soll auf der rund 1,6 Kilometer langen, 275 Meter breiten und rund 35 Hektar großen Fläche am alten Güterbahnhof zwischen Hauptbahnhof und der BAB-59-Anschlussstelle Hochfeld ab 2010 ein weiterer, citynaher Büro- und Dienstleistungsstandort entstehen. **Dr. Ralf Oehmke**, Geschäftsführer der **Innenstadt Entwicklungsgesellschaft** meint dazu: „**Die Duisburger Freiheit ist die logische Fortsetzung des Innenhafens; wir schaffen damit ein notwendiges Flächenangebot, da wir die Nachfrage dort nicht mehr befriedigen können.**“ **aurelis-Geschäftsführer Dr. Joachim Wieland** ergänzt: „Mit dem städtebaulichen Konzept des Büros Foster + Partners haben wir die beste Grundlage für eine qualitativ hochwertige Entwicklung der Fläche, alle Beteiligten sind entschlossen, den Qualitätsstandard des Innenhafens fortzuschreiben.“ Zu diesen Qualitätsmaßstäben gehören ökologische Standards auf der Höhe der Zeit und über Einzelwettbewerbe erreichte, architektonische Vielfalt. Keine leichte Aufgabe für den Entwickler, dies durchzuhalten.

Für die **aurelis Real Estate GmbH & Co. KG** mit einem Bestand von rund 24 Mio. qm citynaher Flächen gehört Duisburg zu den wichtigsten Standorten in Deutschland. Im Duisburger Portfolio befinden sich ehemalige Bahnflächen von knapp 1,7 Mio. qm verteilt auf zwölf Grundstücke mit 88 Hektar in unterschiedlichen Duisburger Stadtteilen. Um dem Rechnung zu tragen, hat das Unternehmen entschieden, sein **Regionalbüro West zum 15. Juni 2009 von Köln nach Duisburg zu verlegen** (wir berichteten). Die Nähe zum Geschehen soll die Projekte beflügeln.

Das schmale, lang gestreckte Areal teilt sich entsprechend der querenden Straßenunterführungen unter dem Gleiskörper in drei Entwicklungsbereiche auf: Nördlich der Koloniestraße in direkter Anbindung an den Bahnhof und die City bietet sich vornehmlich eine Büro- und Dienstleistungsnutzung an. Zwischen Koloniestraße und Karl-Lehr-Straße ist eine Mischnutzung vorgesehen mit Wohnen, Gastronomie, Freizeit und Kultur. Südlich der Karl-Lehr-Straße soll ein Gewerbepark entstehen mit einem Einrichtungshaus, über das bereits verhandelt wird. Eine Unternehmerbefragung, die die Wirtschaftsförderung aktuell durchführte, ergab bei erfreulichen 155 Rückläufen insgesamt eine große Zufriedenheit mit dem Standort Duisburg. Bedeutsam waren die Antworten auf die Frage nach einer Verlagerungsabsicht: 393 Unternehmen wollen dem Standort treu bleiben, während 136 Unternehmen kurz- und mittelfristig eine Verlagerung ins Auge fassen. Von letzteren gaben 101 Unternehmen an, dass ihr neuer Betriebsstandort in Duisburg-Süd oder Duisburg-Mitte liegen soll. „Dies spricht für ein **großes Interesse an einem Gewerbepark im Süden des Güterbahnhofsgeländes**“, wertet **GFW-Geschäftsführer Ralf Meurer** das Ergebnis.





## Duisburg

Das Traditionshotel **Steigenberger Duisburger Hof** wurde an die Berliner Gruppe **Mark-Hotel** veräußert, Inhaber **Alon Shamir** und **Bodo Sikora**. Sie wollen die Sanierung, deren Kosten wegen statischer Mängel des Hauses Baujahr 1927 von 17 auf 26 Mio. Euro anwachsen, weiter vorantreiben. Der Name Steigenberger für den Hotelbetrieb werde zunächst beibehalten.

## Multi Development

**Deutschland** erhielt Ende April die Baugenehmigung für die Umwandlung des kleinen Einkaufszentrums Galleria zur **Königsgalerie**. Bereits im Vorfeld war die Galleria von **Hans Grothe Immobilien** an Multi verkauft worden und die Mietverträge gekündigt. Mit den Bauarbeiten soll Mitte des Jahres begonnen werden, Umfang ca. 80 Mio. Euro, Neueröffnung 2012.

Denkbar wären 35 000 qm Bürofläche und Wohnungen für 4 000 Menschen. Der Masterplan sieht vor, dass die Bebauung und damit auch der Anlieferverkehr sich in den Randbereichen konzentriert, um die Mitte für eine vom Lärm der parallel verlaufenden Autobahn und dem Zugverkehr abgeschirmte „Oase der Ruhe“ in Form eines zentralen Parks frei zu lassen. Dies böte den Vorteil, dass hohe Schadstoffkonzentrationen z. B. im Bereich der alten Güterbahnhofshalle unter einem künstlichen See eingekoffert werden könnten. Bisher ist das gesamte Areal um einige Meter über das Straßenniveau angehoben. Die neuen Planungen sehen vor, das Gelände im Bereich der Karl-Lehr-Straße bis auf das Fahrbahnniveau abzusenken, um hier den Zugang zu erleichtern. Ein weiterer Zugang ist von der Koloniestraße vorgesehen. In Nord-Süd-Richtung öffnet sich der Park für Fußgänger und Radfahrer.

"Mit der Duisburger Freiheit entsteht ein Standort, der die Tradition der Weltoffenheit und des Aufbruchs in dieser Stadt fortsetzt", so heißt es in den Broschüren. Fehlt eigentlich nur noch ein Bordell, um den Mix des Lebens abzurunden, denn der Gedanke an die Große Freiheit in Hamburg ist doch zu verlockend.

## Büromarktzahlen Essen und Dortmund

Die von **Atisreal** sowie von **Cubion** erhobenen Marktdaten für das 1. Quartal 2009 differieren in den Umsatzzahlen erstaunlich weit, bekräftigen aber dennoch, dass die Krise in den Ruhrgebietsstädten noch nicht angekommen ist. Auch die Perspektiven für das Gesamtjahr werden als moderat bewertet.

In **Essen** ließen Mietverträge im **ThyssenKrupp** Quartier über 15 000 qm die Umsatzzahlen gegenüber dem 1. Quartal 2008 lt. Atisreal um sagenhafte 28,6% auf 36 000 hochschnellen (Cubion nannte bei 35 500 qm 10% Rückgang gegenüber dem fünfjährigen Durchschnitt, vgl. DIB Ruhr Nr. 4). Darin ist mit 1 400 qm die aktuelle Vermietung an die **WAZ-Gruppe** im **Europa-Center** Essen enthalten, die dort eine neue Zentralredaktion für die Hauptteile ihrer Tageszeitungen einrichtet. Die Leerstandsrate wird mit 4,4% entsprechend 149 000 qm angegeben, wobei die besonders nachgefragten modernen Flächen nur noch 23% ausmachten (Cubion 132 500 qm und 3,85%). Die Spitzenmiete, erzielt in Cityrandlage, blieb bei 13,50 Euro. Auch für das Gesamtjahr erwartet man eine stabile Entwicklung, zumal noch zwei Großabschlüsse ausstünden.



aurelis. Ideen finden Stadt.

**Flächen für Ihre Projekte – Raum für Ihre Ideen.**

aurelis Real Estate GmbH & Co. KG  
Dompropst-Ketzer-Straße 1–9  
50667 Köln  
Tel: +49 (0)221 91 24 89-0  
Fax: +49 (0)221 91 24 89-77  
info@aurelis-real-estate.de  
www.aurelis-real-estate.de

**aurelis**  
Real Estate Management



## Dortmund

Am 1. Juni starten die Bauarbeiten für ein neues siebengeschossiges Bürogebäude auf dem Gelände der ehemaligen Dortmunder Unionbrauerei. Der Essener Projektentwickler **Kölbl Kruse** wird gemeinsam mit der Dortmunder **Freundlieb Bauunternehmung GmbH & Co.KG** ein Büro- und Verwaltungsgebäude mit rund 22 000 qm BGF errichten nach Entwurf von **Bahl + Partner Architekten BDA** aus Hagen. Das Gebäude erhält eine fußläufige Anbindung zur U-Bahn und zum „Platz von Buffalo“, dem Vorplatz des bekannten „Dortmunder U“, das derzeit als Kunstmuseum umgebaut wird.



Bürohaus Dortmund Kölbl Kruse

Die **RA-MICRO Software GmbH** mit Sitz in Berlin, mietet rund 200 qm Bürofläche im „Office Park Rheinlanddamm“ in Dortmund an. Eigentümerin der Immobilie ist die **ING Realestate**. RA-MICRO ist Marktführer für deutsche Anwaltssoftware und eröffnet ein weiteres Vertriebscenter in Dortmund. Die Vermittlung erfolgte durch **Brockhoff & Partner Immobilien** in Essen.

In **Dortmund** stieg lt. Atisreal die Leerstandsquote leicht an auf 4,0%, wobei sich die 111 000 qm Flächen zur kurzfristigen Anmietung gleichmäßig auf die City, Cityrand und Nebenlagen verteilten. Zu den beliebtesten Lagen zählte wie im Vorjahr die **Stadtkrone Ost** entlang der B1 mit 31% Flächenumsatz. Insgesamt wurden 15 000 qm neu vermietet darunter mehrere Kanzleien, das **Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung ILS** (2 200 qm) sowie das **Institut für angewandte Logistik IAL** (1 100 qm). Mit 58 000 qm Flächen im Bau, davon 41 000 verfügbar, sei der Anteil an Neubauangeboten gegenüber den Nachbarstädten sehr hoch. Die Spitzenmiete sei wieder um 50 Cent auf 13 Euro gefallen. In der Perspektive erwartet Atisreal wenig Veränderungen bei den Mieten und eine moderate Zunahme der Leerstände. Cubion beziffert den Gesamtumsatz nur auf 13 800, davon 1 800 Eigennutzer, und den Leerstand auf 123 000 entsprechend 4,32%, einem Rückgang gegenüber dem 1. Quartal 2008, jedoch Anstieg im Vergleich zum vergangenen Gesamtjahr.

Zu den derzeitigen Baukosten ließen sich, so **Petra Brockhoff** von **Brockhoff & Partner Immobilien**, in einer Zusammenfassung der Ruhrgebietsmärkte, Neubauprojekte in hoher Qualität immer weniger erstellen und dies führe dazu, dass Bestandsimmobilien in guten Lagen und gutem Zustand zunehmend attraktiv würden. Besonders gefragt seien Sandsteingebäude in Ecklagen mit Parkplätzen, guter Verkehrsanbindung und repräsentativen Foyers. Für solche Objekte würden dann auch Spitzenmieten von über 10 Euro/qm gezahlt. Geradezu boomartig entwickle sich die Nachfrage nach kleineren Büroflächen unter 300 qm in allen Ruhrgebietsstädten, besonders in Bochum und Essen. Eigentümer hätten erkannt, dass Investitionen in den Bestand sich lohnen. Die geringe Neubauquote führe zu weiterem Rückgang der Angebotsreserven, sodass die Mieten weiterhin stabil bleiben würden.

**Kommentar:** Das Instrumentarium zur Erstellung von Marktberichten stammt aus Zeiten eines kontinuierlichen Wachstums, ausgerichtet auf die Neuentwicklung von Büroflächen und deren Vermietung. Dass in einer Stadt aber auch Bürogebäude oder als Büros genutzte Gebäude stehen, die nicht "innerhalb von drei Monaten dem Markt verfügbar sind" (Definition Leerstand nach gif), spielte bislang keine Rolle. Jetzt spült die Finanzmarktkrise auch solche Karteileichen nach oben, denn sie erwirtschaften vielleicht keine oder nur geringe Erträge, könnten sogar in den Bereich der faulen Kredite abrutschen, wenn die meist privaten Eigentümer mit den Erhaltungsaufwendungen überfordert sind. Oder wenn solche Objekte als Beigabe in großen Paketen bisher gut versteckt wurden und jetzt bei genauere Prüfung auffallen. Die **Wohnungswirtschaft** beschäftigt sich auch nicht nur mit dem neuwertigen Bestand – da gäbe es bei dem stetig sinkenden Neubauvolumen wenig zu berichten und wenig zu vermarkten - sondern mit dem Gesamtbestand, auch dem schlecht vermietbaren. Mit und an solchen Beständen muss dann gearbeitet werden, sei es zur Aufwertung oder in Richtung Abriss (vgl. **1. regionaler Wohnungsmarktbericht der Ruhrstädte**). **Ersatzneubau** (vgl. **Bericht Konjunkturpaket II**) wird im Gewerbesektor nicht registriert und erst recht nicht, wo Flächen gänzlich verschwinden. Die regelmäßige Ausweisung der **Nettoabsorption**, die Umzüge innerhalb der Stadt verzeichnet, wäre das mindeste. Wenn die Immobilienwirtschaft nach Aussage zahlreicher Experten wieder auf dem Boden, d. h. bei den Steinen angekommen ist, sollte sie auch ihre Marktberichte an der realen Welt ausrichten, einschließlich **Sockelleerstand** und einer Bilanzierung der Flächen. Dann würden die Zahlen auch besser das Bild spiegeln, das die Städte sowohl in den Zentren wie in den Randlagen tatsächlich bieten. Transparenz in dieser Hinsicht könnte zudem den Druck verstärken, hier noch aktiver zu werden.

## **RGM und CRE Resolution vereinbaren Zusammenarbeit**

*Umsatzsteigerungen erwartet die RGM Gebäudemanagement vorwiegend durch die Betreuung von Großkunden, die sich mit problematischem Immobilienbesitz befassen müssen. Technisches und kaufmännisches Know How soll in der neuen **German work-out platform** koordiniert angeboten werden.*

Die 1994 gegründete und letztlich aus dem Bergbau hervorgegangene **RGM Gebäudemanagement GmbH** wurde im Zuge der Neustrukturierung der RAG AG (heute: **Evonik Industries AG**) 2006 an eine Investorengruppe veräußert, die 100% der Anteile an dem Unternehmen über die **Georgsmarienhütte Holding GmbH**,



## Dortmund

Die Unternehmensgruppe **HÄUSSER-BAU**, Bochum, hat ein Immobilienpaket mit 290 Wohneinheiten und 17 450 qm Wohnfläche in Dortmund-Westerfilde übernommen. Ein Großteil der Immobilien soll im Bestand verbleiben und der Teil, der bereits in Etagenwohnungen umgewandelt wurde, als Eigentumswohnungen vermarktet werden. Für die wegen ihrer auskragenden Dächer sogenannten Tankstellenhäuser aus den 1960er Jahren an der Gesenhofstraße wird ein Investor gesucht, der die Revitalisierung zu hochwertigen Mietwohnungen nach vorliegenden Plänen übernimmt. Dies soll im Notarvertrag festgelegt werden.

Am Freistuhl 3 mietete die **Rätia Energie Deutschland GmbH**, einer 100%igen Tochter des Schweizer Energieversorgers Rätia Energie AG, rund 300 qm an. Eigentümer ist die niederländische **W2005 Saracena B.V.**, deren Immobilien in Deutschland von der **Archon Group** betreut werden. Vermittler war **Cubion**.

Ende April eröffnete das **Unique Hotel** mit 99 Zimmern und Suiten und der Bar "Casablanca" am Hohen Wall in der ehemaligen Brau- und Brunnen-Zentrale nach mehrjähriger Verzögerung. Betreiber und Eigentümer ist eine Betriebsgesellschaft von **Nadine Ayashi** und **Haluk Demirci**.

Hamburg, hielt. Im Folgejahr gingen 90% dieser Anteile an die **STEGO Vermögensverwaltungs GmbH**, ebenfalls Hamburg, und deren Inhaber **Jürgen Großmann** über. Geschäftsführender Gesellschafter mit 10% Anteil ist der Jurist **Fritz Klaus Lange** aus Bochum. Lange war zuvor von 1996 bis 2006 Generalbevollmächtigter der in Insolvenz gegangenen Baugesellschaft **Heitkamp** in Herne und ist Vorstandsmitglied im **Verein pro Ruhrgebiet**, über den Unternehmen sich für das Ruhrgebiet engagieren. Hauptsitz des konzernunabhängigen Dienstleisters RGM mit 955 Vollzeitkräften und 15 Niederlassungen ist Dortmund. Die zu 85% in Eigenleistung bewirtschaftete Bruttogeschossfläche umfasste zum Jahreswechsel 2009 8,9 Mio. qm (Vorjahr 7,8 Mio.) bei einer Umsatzsteigerung um 11% auf 102,7 Mio. Euro. Die heutige RGM ist das Ergebnis einer Wachstumsstrategie durch Zukäufe. Beteiligungsgesellschaften sind die **RGM KonServ GmbH** (100%) mit Schwerpunkt Industrial Services, die **RGM Service GmbH** (100%) mit Schwerpunkt Integrierte Dienstleistungen Portfoliomanagement sowie die **KAMB Elektrotechnik GmbH**, Ludwigshafen (60%) für Mess- und Regeltechnik, Daten- und Kommunikationstechnik und Schaltanlagenbau. 2008 kam zudem die Übernahme der **artega Gebäudemanagement GmbH**, Nürnberg, hinzu sowie die **MEAG FMG Hausmeistergesellschaft**, Düsseldorf, verbunden mit der Akquisition eines großen Einzelauftrags im Volumen von rund 10 Mio. Euro p.a. Als Kunden werden u. a. benannt die **Evonik Industries AG (Degussa)**, die **Universität Wuppertal**, das **Hessische Immobilienmanagement**, das Einkaufszentrum **Ruhrpark Bochum** und in Düsseldorf die Zentrale der **West LB** und das Kaufhaus **Sevens** (ehem. **DeTe Immobilien**).

Zur Optimierung der Gebäudebewirtschaftung arbeitet die RGM zusammen mit dem Beratungsunternehmen **FMSC Facility Management and Services Consulting** von **Mike Gralla**, Professor für Baubetrieb an der **TH Dortmund**, der sein Personal vorwiegend aus dem eigenen Lehrbetrieb rekrutiert und für RGM den direkten Kontakt zur Wissenschaft sichert. Mit der **Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen DGNB** arbeitet er derzeit daran, eine Vereinfachung der Kriterien für das Nachhaltigkeitsiegel zu erreichen. Dies zielt zugleich auf eine vereinheitlichte Systematik im Facility Management, die sich aus den bewährten Leistungsbeschreibungen des Baubetriebs ableiten ließe.

Das Geschäftsfeld, von dem Fritz Klaus Lange in Zeiten der Krise gute Umsatzsteigerungen erwartet, ist die Betreuung von Großkunden mit Immobilienbesitz, die über keine eigene Kompetenz verfügen, künftig aber Probleme mit ihren Beständen bekommen, Beispiel Großbanken. Der Bereich des kaufmännischen FM, der bereits durch das Tochterunternehmen **Property First** in Bochum abgedeckt wird, soll künftig verstärkt werden durch ein **Joint Venture mit CRE Resolution**. Dessen Tätigkeitsschwerpunkt liegt in den Bereichen Akquisitions- und Transaktionsmanagement sowie Realisierung von Wertsteigerungspotentialen von problembehafteten Immobilienportfolios durch Revitalisierungen oder Umwidmung einzelner Objekte. Diese gemeinsame **German work-out platform** mit einem einheitlichen Berichtssystem soll den Vorteil bieten, schnell reagieren zu können. **Die Frage sei nur, so Michael Kurz, wann die Großbanken bereit seien, die Leistung auszulagern.**

Das Geschäftsmodell, schwierige Portfolios zu optimieren, ist nicht ganz neu und wenn das so einfach wäre, gäbe es jetzt weniger Problemfälle, schließlich baute ja das heute weitgehend gescheiterte Modell der NPL's genau darauf auf. Mit der Idee, Nebenkostenabrechnungen zu professionalisieren, hat auch **Dr. Gerhard Niesslein**, ehem. DeTelImmobilien, vor, die **IVG** auf Gewinnkurs zu bringen. Großkunden im FM-Bereich sind gut, wenn sie in Zeiten knappen Geldes auch bezahlen, wovon **Wolfgang Wingendorf**, CEO von **Treureal**, ein Lied singen kann. Ein strukturelles Problem sind gerade im Bereich der Gebäudebewirtschaftung allzu große Unternehmensgeflechte. Da könnte leicht die Bodenhaftung zu dem banalen Tagesgeschäft verloren gehen, etwa ob zum Besichtigungstermin die richtigen Schlüssel und Pläne vor Ort sind oder wie genau die uralte Klimaanlage funktioniert. Eine solche dürfte auch das **Hansahaus in Dortmund** noch haben, ehemals Sitz der RAG und inzwischen veräußert, in dem die RGM residiert. Dieses etwa 30 Jahre alte, burgartige Großobjekt, das sogar eine Straße überspannt, wäre mit seiner braun eloxierten Fassade ohne natürliche Belüftung und mit dunklen Fluren sicher ein geeigneter Kandidat für eine Revitalisierung. Neben an hat es die **Redevco** für das Hansakontor vorgemacht.



Essen

Die **A4e Deutschland GmbH** („Action for employment“), Gelsenkirchen, mietete über 620 qm Bürofläche in der Kastanienallee 95 über **Atis-real**. Das Unternehmen, das Langzeitarbeitslose, Familien und ältere Menschen bei der Wiedereingliederung in den Beruf unterstützt, richtet hier das fünfte Schulungs- und Vermittlungszentrum ein. Eigentümerin des Objekts ist die **Objektgesellschaft Mars Propco 13 S.à.r.l.**, Luxemburg.

Für das „Holtgreve Bürohaus Essen Süd“ an der Gutenbergstraße 39/ Kronprinzenstraße 5-7 konnten drei Mietverträge über rund 850 qm Bürofläche abgeschlossen werden. Etwa 570 qm übernimmt eine Krankenkasse, 110 qm der **Dzingel Personaldienst** und weitere circa 170 qm die **BTD Behältertechnik GmbH**, die das Objekt bereits bezogen hat. Eigentümer ist die **DEFO Deutsche Fonds für Immobilienvermögen GmbH**. Vermittler war **Cubion**.

Im **EUROPA-CENTER** an der Friedrichstraße ist 1. Mai 2009 wird eine weitere Bürofläche von ca. 1 500 qm an die **WAZ Mediengruppe** vermietet, deren Hauptsitz direkt gegenüber liegt. Im Europa Center wird die neu eingerichtete „Content-Desk“-Redaktion mit 85 Redakteuren einziehen, die dort Inhalte für die klassischen Mantelressorts von drei Tageszeitungen der WAZ Mediengruppe erarbeiten.

## Meilenstein für das zukünftige Wohnen im Quartier

Mit dem Neubau eines so genannten „Generationenhauses“ für die Wohnsiedlung an der Max-Planck-Straße im Duisburger Norden kommt die Neuausrichtung eines bisher problematischen Wohnquartiers aus den 1970er Jahren mit hoher Verdichtung zum Abschluss.

**Carmen Coburger** ist gelernte Altenpflegerin und so eine Wohnsiedlung zu managen, war ihr Traumjob. In ihrer herzlichen, zupackenden Art kniet sie sich in jede Kleinigkeit, ohne den Überblick zu verlieren, denn das persönliche Verhältnis zu allen Mietern ist die wichtigste Voraussetzung dafür, dass die umfassenden Umbauten und Sanierungsarbeiten in Duisburg-Neumühl gelingen.

Einen zusammenhängenden Komplex von etwa 370 Wohneinheiten zwischen Otto-Hahn- und Max-Planck-Straße erwarb das Wohnungsunternehmen **Sahle Wohnen** mit Sitz im münsterländischen Greven 2004 von der damaligen **Rhein-Lippe**, heutigen **Evonik Wohnen** für 9,3 Mio. Euro. Seit 2006 wurden Umbau und Sanierung geplant, um den Vermietungsstand zu verbessern und langfristig zu sichern. Dabei wurden 110 Wohneinheiten als frei finanziert aus der Sozialbindung ausgeklammert und drei Achtgeschosser abgerissen, um mehr Luft zu schaffen. Inzwischen ist die ehemals graue Siedlung zu einem echten Farbtupfer mit guter Wohnqualität geworden. Aber nicht nur das äußere Bild hat sich verändert. Neben Maßnahmen zur Energieeinsparung wie Wärmedämmung und effizientere Heizanlagen statt der alten Nachspeicheröfen wurde vor allem am Zuschnitt der Wohnungen gearbeitet. Zwar leben Familien seit Generationen hier und immer noch bevölkern viele Kinder die Spielplätze, aber das Durchschnittsalter ist gestiegen. Heute sind 60% der Bewohner über 50 Jahre alt und 40% beziehen Renten. Aufgabe ist es, künftig das selbstständige Wohnen im Alter länger und besser zu ermöglichen als bisher mit barrierefreien Wohnungen auf ältere Menschen und solche mit Behinderungen. Mit relativ wenigen Eingriffen in den Bestand wurden einige große Wohnungen geteilt, Bäder so vergrößert, dass ein Rollstuhl darin wenden kann und Wannen durch ebenerdige Duschen ersetzt. Jetzt sind auch alle Häuser mit Aufzügen und Balkons ausgestattet. Die gesamte Maßnahme im Umfang von ca. 14 Mio. Euro wurde mit 11 Mio. Euro Landesmitteln als zinsgünstige Kredite gefördert. Dagegen gab es keine Zuschüsse aus dem Programm Stadttumbau West.

Für den letzten Baustein des "Generationenhauses" wurde jetzt der Grundstein gelegt, Fertigstellung Februar 2010, Investition 2,3 Mio. Euro, davon rund 1,8 Mio. als zinsgünstiges Darlehen vom Land NRW. Das dreigeschossige Gebäude mit rund 500 qm Nutzfläche bildet nicht nur örtlich das Zentrum der Siedlung, sondern soll künftig auch die wichtigste Anlaufstelle für die Bewohner sein, ob jung oder alt. Hier wird das örtliche Kundencenter von Sahle Wohnen einziehen, dazu eine Pflegestation mit 20 Zimmern, in denen körperlich Pflegebedürftige und dementiell veränderte Menschen von der in Lünen ansässigen **fünf Wände Wohnkonzepte GmbH** betreut werden. Außerdem wird dort ein ambulanter Dienst integriert, der in der Siedlung rund um die Uhr für Betreuung, Hilfen und Pflege in den eigenen vier Wänden zur Verfügung steht und per Notruf angefordert werden kann. Neben der Pflegestation und dem Servicebüro des Pflegedienstes soll in dem Neubau auch ein Bistro mit angeschlossenem Kiosk eingerichtet werden, das gesundes Mittagessen für die Bewohner zu günstigen Preisen bietet. Besonders erwünscht ist, dass gerade die älteren Bewohner von diesem offenen Angebot Gebrauch machen, um damit der Vereinsamung in den eigenen vier Wänden vorzubeugen. Weiteres Element im Spektrum der sozialen Angebote des Generationenhauses wird die Kinder- und Jugendbetreuung sein, die Carmen Coburger besonders am Herzen liegt. Angedacht ist zum Beispiel eine Kinderbetreuung durch Tagesmütter, Schulaufgabenaufsicht und Nachhilfe. Dazu kommen Freizeitaktivitäten, die ehrenamtlich organisiert werden und Interessen und Wünsche aus der Bewohnerschaft aufgreifen. Für die soziale Betreuung der Mieter wird die **Dienstleistungsgesellschaft Parea** zuständig sein. Erfahrungen auf dem Gebiet sammelte Sahle Wohnen bereits mit dem Neubau einer Seniorenanlage in Bonn oder dem aus Platzmangel in den Baubestand integrierten Zentrum in Wuppertal-Wichlinghausen, das von Rot-Kreuz-Schwestern betreut wird.

Eine solch umfassende Maßnahme macht nur Sinn im Zuge einer strategischen Ausrichtung des Unternehmens selbst, um auch diejenigen Mieter zu halten, ob alt, gebrechlich oder kinderreich, die sonst vielleicht ausziehen müssten. Statt auf



## Essen

Das türkisch-deutsche Joint Venture **avm mfi partners** der Essener **mfi AG** übernimmt das Management für zwei weitere Shopping Center in der Türkei. Das Projekt "212" in Istanbul mit 67 380 qm Mietfläche, Investor die **Akin Holding**, soll im September 2009 eröffnen, und das Babil Shopping Center im südtürkischen Diyarbakir eröffnete 2007. In beiden Centern ist **Carrefour** vertreten. Bereits im Management befindet sich das Palladium Shopping Center in Istanbul.

## Düsseldorf

Die Sanierung des ehemaligen **Degussa**-Hauptquartiers in Düsseldorf steht vor dem Abschluss. Im Zuge der Revitalisierung hat der Projektentwickler **HIH Hamburgische Immobilien Handlung** das Gebäude kernsaniert, um ein Stockwerk erweitert und mit modernster Technik ausgestattet. Nach Fertigstellung im Oktober 2009 sollen 19 700 qm Nutzfläche zur Verfügung stehen. Für den Eigentümer, die **Warburg-Henderson KAG**, hat die HIH insgesamt 72 Mio. Euro investiert. Vermarktet wird das B1 exklusiv durch das Düsseldorfer Beratungsunternehmen **Trombello Kölbel**.

## Leverkusen

Das **ECE**-Einkaufszentrum Rathaus-Galerie in Leverkusen feiert Richtfest. Verkaufsfläche 22 600 qm für 110 Geschäfte, Investition 200 Mio Euro, Investor **Credit Suisse Asset Management Immobilien KAG**.

kurzfristige Renditen zu setzen wurde hier ein kleinteiliges Konzept gemeinsam mit der Stadt Duisburg und dem Land NRW entwickelt, das geeignet ist, den regionalen Wohnungsmarkt zu stabilisieren.

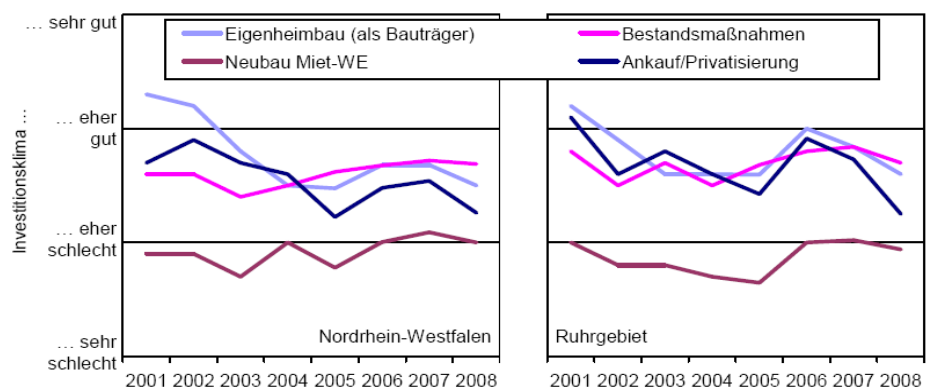
## 1. regionaler Wohnungsmarktbericht Ruhrgebiet

*Der Masterplan Ruhr von 2006 bezeichnete den Wohnungsmarkt als ausgeglichen, das Niveau der Preise und Mieten als moderat, konstatierte insgesamt starke regionale Unterschiede, aber mit ausbaufähigen Teilmärkten. Der Bedarf an einem qualitativ hochwertigen Angebot spiegelt sich in dem Neubaugeschehen. Drei Jahre später müssen einige dieser Parameter relativiert werden.*

Der **1. regionale Wohnungsmarktbericht** ist eine Fortschreibung der Zusammenarbeit der acht kreisfreien Städte im Ruhrgebiet Duisburg, Oberhausen, Mülheim, Gelsenkirchen, Herne, Bochum und Dortmund. Sie hatten vor drei Jahren den **Masterplan Ruhr** vorgelegt, aufgefächert in den Bereich Wohnen, eine Auflistung städtebaulicher Projekte von besonderer Bedeutung, und einen Ausblick auf die Zukunft der Region am Wasser. Gemeinsam wollte man den Wohnungsmarkt fördern, die kommunale Wohnungspolitik stärken, den demographischen Wandel als Chance begreifen und die innovativen Qualitäten in Architektur und Städtebau besser herausstellen.

Die jetzigen Ergebnisse einer Analyse des Wohnungsmarktes sind so zwiespältig wie der Markt selbst. Inzwischen zeigt sich, dass in den Ruhrgebietsstädten nicht nur die Bevölkerung insgesamt abnimmt, sowohl durch Sterbefälle als auch durch Abwanderung, sondern auch die Zahl der Haushalte bis 2025 um durchschnittlich 5,6% abnehmen wird (2003-6 noch +0,3%!), gegen den Landestrend (+3,1%). Örtlich wird die Entwicklung aber sehr unterschiedlich verlaufen, die Schere zwischen wachsenden und sterbenden Quartieren, zwischen jungen und alten, zwischen solchen mit Bewohnern aus aller Herren Ländern und gebürtigen Deutschen geht immer weiter auseinander. Dies schlägt sich massiv in den Spannen des Mietpreisniveaus nieder und hat Auswirkungen auf alle Lebensbereiche bis zu der Tatsache, dass es bereits "demokratiefreie Zonen" gibt mit sehr geringer Wahlbeteiligung und sehr geringem Interesse an gesellschaftlichen Themen über die eigene Familie hinaus. Eine Detailbetrachtung zum Wanderungssaldo ergibt, dass die Binnenwanderung im Revier einen hohen Anteil hat, die Städte Essen, Dortmund, Oberhausen und Mülheim noch gewinnen, der Verlust in Gelsenkirchen mit -16,3% = 44 000 Einwohner am höchsten sein wird. **Der Anteil an Haushalten mit Mietzuschüssen liegt im Revier etwa auf dem Niveau von Hamburg, in Berlin ist er höher.** Dennoch bewahrheitet sich die Aussage, dass **qualitativ hochwertiger Neubau gerade in Zeiten entspannter Wohnungsmärkte dringend erforderlich sei für ein nachfragegerechtes Angebot.** Als die **THS** zum Tag der offenen Tür für das Gelsenkirchener Neubauprojekt "Wohnen am Park" einlud, wurde sie von Mietinteressenten gerade zu überrannt.

Ende des Jahres 2006 betrug der Wohnungsbestand insgesamt im Ruhrgebiet 1 743 380 Einheiten entsprechend 20% des Landes NRW. Die Neubauquote liegt landesweit bei 1% pro Jahr, im Ruhrgebiet nur bei 0,5%. Diese Zahl relativiert sich jedoch durch die hohen Bestandszahlen. Der Neubautrend geht wie überall mehr zu



Quelle: Wfa, Wohnungsmarktbarometer 2001-2008; Darstellung nach Wfa – NRW.WoB



## Amsterdam

**Jan Stoutenbeek**, Direktor des ambitionierten Entwicklungsprojektes **Zuidas** am Amsterdamer Hafen tritt nach zehn Jahren zum 1. August zurück. Ein Grund seien gravierende Veränderungen in der Strategie, u. a. drohe das Projekt des Tunnelbaus zu scheitern. Die Pläne zum Ausbau der ehemaligen Hafeninsel Zuidas als moderner Business Distrikt gerieten in den letzten Monaten ins Stocken, weil Privatinvestoren nicht auf die Vorgaben der Stadtverwaltung eingehen wollten. **Zuidas ist das größte und wichtigste Immobilienprojekt in den Niederlanden** und sollte Amsterdam international konkurrenzfähig machen. Teil des Projektes war der Plan, für 4 Mrd. Euro die gesamte Infrastruktur einschließlich Autobahn und Zuglinien in einen Tunnel zu verlagern, um ein Areal von 2,7 Mio. qm frei zu machen für Wohnen, Büros und Gewerbe. Anteilseigner der **Zuidas company** sind die Stadt Amsterdam (20%), der Staat (20%) sowie Privatinvestoren. Die Stadt hält an dem Tunnelprojekt fest, prüft jedoch auch Alternativen.

## Bad Hersfeld

**Union Investment Real Estate** hat für den Fonds Immo-Invest ein Logistikprojekt mit 102 000 qm Fläche in Bad Hersfeld von Goodman, Luxemburg, erworben. Das Objekt ist mit einem 10-Jahresvertrag vermietet und wird im September bezugsfertig. **Savills** war für Union Investment tätig.

1-2 Familienhäusern als zu Mehrfamilienhäusern. Das ist statistisch nicht relevant, wirkt sich aber erheblich auf die Stadtstruktur aus. Von den Beständen sind über 70% älter als 40 Jahre (in Gelsenkirchen sogar 79%, in Hamm 61,9%, Landesdurchschnitt 60%) und 25% sogar vor 1948 errichtet. Von diesem Altbestand sind seit 1987 nur etwa 7,9% modernisiert worden, in Gelsenkirchen noch weniger. Allerdings ist das Baualter nicht unbedingt mit dem Bauzustand gleich zu setzen, auch wenn nicht umfassend modernisiert wurde. Da der Anteil sozial gebundener Wohnungen u. a. in Folge von Quartiersaufwertungen durch die Unternehmen der Wohnungswirtschaft wie der **Sahle Wohnen** im Duisburger Norden – um durchschnittlich 50% bis 2015 abnehmen wird, in Mülheim sogar um 77%, schwinden die Einwirkungsmöglichkeiten der Kommunen auf das Wohnungsangebot an Sozialschwache.

Erst die kleinräumliche Datenerfassung ergebe ein wirklichkeitsnahes Bild, heißt es in der Studie, jedoch verfügen bei weitem nicht alle Städte über einen korrekten Mietpiegel mit turnusmäßigen Befragungen, auch seien die Methoden und damit die Daten zur Leerstandsuntersuchung nicht vergleichbar. So ergab sich z. B. für Bochum ein geschätzter struktureller Leerstand von 2,3%, jedoch ein errechnetes Defizit an Wohnungen von 6,4%. Entscheidend ist bei dieser Betrachtung der **Anteil an Wohnungen, der abgerissen wird** weil unvermietbar. **Den setzte das Pestel-Institut in seiner Studie von 2006 relativ hoch an, sodass auch das erforderliche Neubauvolumen dort größer angenommen wurde. Tatsächlich aber fielen die Abgänge geringer aus.** In der Abwägung zwischen Qualitätsanpassung und Renditeerwartung ist der Totalverlust nur die letzte aller möglichen Varianten. 2005 waren in den Ruhrstädten – wie in Berlin oder Hamburg – fast alle fertiggestellten Neubauten Ein- und Zweifamilienhäuser. Insgesamt ging das Bauträgergeschäft deutlich zurück und das von der Wohnungswirtschaft bevorzugte Instrument zur Erzielung von Kapitalrenditen, **die Einzelprivatisierung, erlebte 2007-8 geradezu einen Einbruch.** Mietsteigerungen sind bei der geringen Nachfrage kaum durchsetzbar und lassen in der Regel keine Spielräume für Investitionen im Bestand, es sei denn durch eine deutliche, qualitative Aufwertung. Die geht dann meist mit einer Neubesetzung einher einschließlich sozialer Spannungen, wie sie derzeit die **LEG** in der Reichelsiedlung in Rheinberg erlebt. **Engel & Völkers** registrierte in den Wohnungsmarktberichten 2008/2009 für Duisburg, Essen und Dortmund einen Überhang im Angebot und nur in Bochum überwiege die Nachfrage nach Wohnraum, in allen Städten sinkende Haushaltszahlen, überwiegend gleichbleibende Mieten bzw. Renditen und nur im Süden von Essen "sehr gute" Lagen. Ob die jedoch lange so bleiben ist fraglich, denn schon heute gibt es dort **Wohnviertel gänzlich ohne Kinder.**

Die Region hat nach Umfragen unter den Marktteilnehmern viele Schwächen, aber auch **deutliche Stärken.** Dazu zählt das niedrige Bodenpreisniveau, aber auch die soziale und medizinische Infrastruktur, die Verkehrsmöglichkeiten, die Nahversorgung und nicht zuletzt das Kultur- und Freizeitangebot. Seit den Zeiten der IBA Emsherpark wurden die Grünzüge, Rad- und Fußwege kontinuierlich ausgebaut und weiter vernetzt. Ein Exempel ist die kürzlich eingeweihte, sich wie ein Lindwurm über die ICE-Bahnstrecke auf Oberhausener Gebiet windende Brücke (Foto) nach Entwurf des **Tragwerksplaners Stefan Polonyi**, die zwei Grünzonen verbindet, ein anderes der Beginn der Abrissarbeiten rings um das Stahlwerk von **ThyssenKrupp** in Duisburg-Hamborn, um mit dem Grüngürtel Nord endlich die Wohnbebauung von dem Industriekoloss zu trennen. Damit werden zugleich minderwertige Wohnungsbestände vom Markt genommen. Solche Anpassungen sind die wichtigsten Handlungsfelder für Kommunen wie für die Wohnungsbesitzer, um zukunftsfähige städtebauliche Lösungen zu finden.





## **FDL und Immeo Wohnen Gruppe mit stabilen Ergebnissen für das Jahr 2008**

Der Cash-flow der französischen börsennotierten Aktiengesellschaft **Foncière Développement Logements FDL** und deren Tochter **Immeo Wohnen Gruppe** mit Sitz in Oberhausen stieg 2008 um 13% bei einem Umsatz von 214 Mio Euro, 12% über dem Vorjahresergebnis.

Die Mehrheitseigentümerin von FDL ist die Immobilienaktiengesellschaft **Foncière des Régions FdR** mit einem konsolidierten Anlagevermögen von rund 17 Mrd. Euro. FdR konnte im 1. Quartal 2009 ihre Einnahmen durch steigende Mieten in Frankreich um 3,8% auf 162 Mio. Euro steigern. Zugleich wurden bereits Objektverkäufe für 417 Mio. Euro abgewickelt bzw. vereinbart bei einem Verkaufsziel von 500 Mio. Euro für das ganze Jahr. Diese Strategie stehe im Einklang mit dem Konsolidierungskonzept des Unternehmens, so **Christophe Kullmann**, CEO von FdR, das darauf abzielt, das Kreditvolumen auf 50-60% zu begrenzen. Der Sektor Wohnen, beziffert auf 3,6 Mrd. Euro, macht 38% des Gesamtportfolios aus. Die Bestände von FDL sind zu 30% in Frankreich und zu 70% in Deutschland lokalisiert, bedingt durch den 2006 vollzogenen Ankauf der ehemaligen **Thyssen**-Wohnungen, die **Corpus** in der neuen Gesellschaft **Immeo Wohnen** zusammenfasste. FDL ihrerseits konnte 2008 alle wichtigen Kennzahlen verbessern. Der operative Cash-Flow pro Aktie konnte um 13% auf 1,44 Euro gesteigert werden. Angesichts des guten Geschäftsverlaufs hat das Management der FDL vorgeschlagen, die Dividende um 5% auf 1,05 Euro pro Aktie zu erhöhen.

Die heute noch rund 46 000 Einheiten in Deutschland werden verwaltet von Immeo und sind aus der Historie heraus vorwiegend in NRW verteilt, davon 35% in Duisburg und 27% in Essen, zusammengefasst in 30 Einzelgesellschaften. Außerdem betreut Immeo seit 2008 ein Logistikportfolio mit 200 000 qm Flächen und bewirtschaftet 2 000 Wohnungen für Dritte. Neu dazu gekommen ist ein Bestand in Datteln durch die Übernahme einer lokalen Wohnungsgesellschaft, dort werden gerade 19 Wohneinheiten altengerecht neu gebaut. Durch Einzelprivatisierung (53%) sowie Verkauf an Investoren (47%) stiegen die Verkaufserlöse 2008 in Deutschland um 45% von 52,6 Mio. Euro auf 76,3 Mio. Euro. Bei Immeo beziffert man die jährliche Verkaufsquote mit 1-2% des Bestandes als sehr gering, Immeo sei darauf ausgerichtet, die Bestände zu halten und auszubauen. Für Neubauprojekte wird allerdings der Spielraum eng, denn angesichts der Börsenkurse der Muttergesellschaft scheidet die Geldbeschaffung auf dem Kapitalmarkt aus. Wie **Thierry Beaudemoulin**, CEO von FDL, bereits bei einem Gespräch anlässlich der MIPIM 2008 darlegte, ist man nach wie vor offen für "externe Finanzpartner". Die Renditeerwartung der Aktionäre wird mit 5% angegeben.

Das wichtigste Kapital von Immeo sei, dies bekräftigen auch die Mitglieder der Geschäftsführung **Danie Frey** und **Walter Ziegler**, die Mitarbeiter vor Ort, die die Mieter und Kunden betreuen. In Oberhausen ist dies weitgehend dieselbe Truppe wie bereits zu Zeiten der Werkwohnungen von Thyssen, auch Walter Ziegler gehört seit 1982 dazu und argumentiert: "Irgendwann profitiert man von dem Einsatz". Bei Immeo kennt man die Bestände Haus für Haus, die Mieter und auch deren Wünsche. 2008 konnten die Leerstandsrate von durchschnittlich 4,4% auf 3,8% gesenkt werden bei einem durchschnittlichen Mietanstieg um 3% auf jetzt 4,80 Euro je qm. Dabei bewegt sich die Mietpreisspanne allerdings zwischen 2,30 Euro in der einfachen, unsanierten Arbeiterwohnung und 11 Euro im hochwertigen Neubau. Die Betriebskosten sanken im gleichen Zeitraum um 6% entsprechend 32% der Mieteinnahmen (2007 34%). Für Instandhaltung werden nach eigenen Angaben 12-14 Euro je qm und Jahr aufgewendet, ausreichend, weil bei kontinuierlicher Bestandspflege kein Nachholbedarf bestünde. Investiert wird auf andere Weise in die Quartiersaufwertung, so in Mülheim-Heimaterde in die Nachverdichtung der denkmalgeschützten Siedlung mit Neubauten für seniorengerechte Apartments oder eine Solaranlage auf einem Fünfgeschoss in Essen-Fulerum für 1,3 Mio. Euro, die Ende 2008 ans Netz ging.

In Duisburg-Marxloh wurde die Abrissgenehmigung für denkmalgeschützten, jedoch minderwertigen Bestand erwirkt, um ein 20 000 qm großes Grundstück für eine Neuentwicklung frei zu machen. Hier will man in Abstimmung mit der Stadt mit neuen Konzepten auf die vorwiegend türkische bzw. muslimische Bevölkerung eingehen. In unmittelbarer Nachbarschaft zu der neuen Moschee soll ein Quartiersplatz entstehen, vielleicht mit einer Markthalle wie ein Bazar, dazu auf Wunsch der Bewohner ein

### **Berlin**

Laut **property EU** plant die spanische Hotelgruppe **NH Hoteles** den Verkauf von Immobilien im Wert von 300 Mio. Euro, nachdem die Verluste im 1. Quartal 2009 um 39,2 Mio. Euro auf rund 700 Mio. angewachsen sind. Man will die Objekte jedoch als Sale-and-Leaseback weiter betreiben. Außerdem möchte man 197 Mio. Euro frisches Geld am Kapitalmarkt generieren durch die Ausgabe von 99 Mio. Anteilen zu je 2 Euro. Aktuell betreibt NH 349 Hotels in 22 Ländern weltweit, darunter zwei im Ruhrgebiet in **Dortmund und Oberhausen**, weitere 55 sind in Planung.

### **Sonstiges**

**Realogis Immobilien** Düsseldorf, Berater für Logistikimmobilien, Industrieflächen und Gewerbeparks mit Hauptsitz in München, zieht zwei Jahre nach der Gründung eine positive Bilanz. 2008 seien im Markt Nordrhein-Westfalen rund 120 000 qm Industrie- und Logistikflächen vermittelt worden. Auch in den ersten Monaten 2009 sei mit über 50 000 qm Vermietungsleistung die Nachfrage in den Kernmärkten Ruhrgebiet, Düsseldorf und Köln stabil.

An der **TU Dortmund** wird ein interdisziplinäres Forschungszentrum **Logistik-Campus** eingerichtet. Den Neubau fördert das Land NRW mit 6 Mio. Euro.

Die **Wüstenrot Stiftung** legt eine Studie vor, die die Ansprüche von Kindern und Jugendlichen an die städtischen Räume untersucht. Titel: Stadtsurfer, Quartierfans & Co. Stadtkonstruktionen Jugendlicher und das Netz urbaner öffentlicher Räume.



## Nachhaltigkeit

Die **TU Darmstadt**, Fachbereich Architektur, Entwerfen und Energieeffizientes Bauen, **Manfred Hegger**, und **Pirelli RE** entwickeln ein **Wohnwertbarometer**. Der Prototyp des ersten Zertifizierungssystems für Nachhaltigkeit der Wohnungswirtschaft wird im Sommer 2009 vorgestellt.

Das **International Council of Shopping Centres (ICSC)** übernimmt das britische Zertifizierungssystem BREEAM für seine 13 Mitgliedsunternehmen. Die Arbeitsgruppe ICSC Sustainability unter Leitung von **Jaap Gillis**, COO von **Redevco** entwickelte das europäische BREEAM Label in Zusammenarbeit mit BRE Global. Das BREEAM Zertifikat für Einkaufszentren ist bereits an Forum Duisburg von **Multi Development Germany** verliehen worden, an **C&A Eco-Store**, Mainz von **Redevco Germany** und Docks 76 by **Unibail-Rodamco**.

Das **Ministerium für Wirtschaft, Mittelstand und Energie NRW** hat in Philadelphia, USA, das **GADORE Center USA** erworben. Damit sollen deutsche Unternehmen ihre Marktchancen im Bereich der Erneuerbaren Energien in USA verbessern können. Zu den Leistungen gehören u. a. die Vermietung von Räumen, die Kontaktabahnung innerhalb der Branche der Erneuerbaren Energien, die Messevorbereitung und die Verknüpfung zu Beratern, Dienstleistern, Banken und Investoren. Bis 2030 sollen in USA 20% des Stromverbrauchs aus erneuerbaren Energiequellen.

Rosengarten, begleitet von neuen Wohnungen mit einer Pflegeeinheit in einem Mix aus Wohnen und Gewerbe. Zwar gebe es einen internationalen Investor, aber genehmigt ist das alles noch nicht. Immeo ist vielerorts die Aufgabe zugewachsen, Siedlungen mit hoher historischer Bedeutung angemessen zu betreuen. Dies führt gelegentlich zu Konflikten wie derzeit in Mülheim-Heimaterde, an anderer Stelle in der sogenannten Jupp-Kolonie in Duisburg Alt-Hamborn wurde teilweise denkmalgerecht saniert. 21 Siedlungshäuser mit einer Gesamtwohnfläche von über 4 350 qm an der Bremenstraße sowie An der Abtei wurden zum Jahreswechsel an die in Bochum ansässige Unternehmensgruppe **Häusser-Bau** veräußert, um sie zu privatisieren. Die Häuser stammen bis auf zwei Objekte von 1905 aus den frühen 1950er Jahren und wurden bereits früher umfangreich modernisiert einschließlich Wärmedämmung und neuen Bädern. Die bisher für vier Wohneinheiten genutzten Hausgrößen liegen zwischen 146 qm und 229 qm Wohnfläche und lassen sich perfekt als Zweifamilienhaus nutzen – die kleineren auch als Einfamilienhaus für die große Familie. Die zugehörigen Kaufgrundstücke sind zwischen 800 qm und 1200 qm groß, was bei neu errichteten Häusern kaum noch angeboten wird. Die Preise differieren je nach Größe zwischen 145 000 Euro und 217 000 Euro und seien nach Einschätzung von Häusser-Bau damit auch für junge Familien mit Kindern, die hier von dem Vorteil einer gewachsenen Quartiersstruktur profitieren können, noch attraktiv.

## Konjunkturpaket II – zweifelhafte Förderung für energetische Gebäudesanierung

*Energetisch vielleicht sinnvoll, ökonomisch ohne eine Generalinstandsetzung sicher nicht sinnvoll, in puncto Nachhaltigkeit äußerst fragwürdig. So könnte man das Echo auf die Maßnahmen der Bundesregierung zur Ankurbelung der Bauwirtschaft zusammenfassen.*

Energetische Sanierung von Gebäuden in öffentlicher Hand wird aus Bundesmitteln des Konjunkturpaket II gefördert, jetzt sofort, denn die zinsgünstigen Kredite der **KfW-Bank** müssen je zur Hälfte in diesem und dem kommenden Jahr ausgegeben werden, und zusätzlich zu ohnehin in den Etats vorgesehenen Investitionen. Aber Vorsicht, ausschließlich energetische Sanierung ist erlaubt. Überwiegen andere Maßnahmen wie allgemeine Modernisierungen, können die Fördergelder wieder zurück gefordert werden. So weit so schwierig in der Umsetzung: Für komplexe Objektuntersuchungen ist eben so wenig Zeit wie für eine koordinierte, umfassende Planung, die nicht nur energetische Optimierung – sprich Fenster, Dämmung, Heizanlage – einbezieht, sondern sich z. B. um die Unbedenklichkeit bereits eingebauter Materialien kümmert, einen Lichtplan erstellt, der jede Menge Strom sparen könnte, oder eine Funktionsanalyse zur besseren Flächen- und Gebäudenutzung. Wie komplex das Thema einer nachhaltigen Gebäudekonzeption ist, beginnend etwa mit der Baustellenlogistik, wurde bei einer Fachtagung am Standort Bochum des Büros **Wessling Beratende Ingenieure** aufgefächert (Hauptsitz Altenberge, 880 Mitarbeiter, 46,2 Mio. Euro Umsatz, Zweigbüros europaweit). Das auf technische Beratung und Betreuung spezialisierte Unternehmen ist Mitglied bei der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen **DGNB**, die Anfang 2009 das gleichnamige Gebäude-Siegel auf den Weg brachte, und passt die eigenen Qualitätssiegel in einem "lernenden" System kontinuierlich an. Die Zielrichtung müsse lauten: "Vom nachbereitenden zum vorsorgenden Umweltschutz", so der Geschäftsführer **Stephan Simon**. In der realen Welt des Marktes spielt dabei immer der Gesichtspunkt der Amortisation von Investitionen eine zentrale Rolle. Unter normalen Bedingungen, d. h. ohne Förderung, wäre die Amortisationszeit für eine Heizanlage mit 21-24 Jahren nur wenig kürzer als deren Lebensdauer. Fazit: Einzelmaßnahmen können sich nicht rechnen, umso weniger, wenn alle zur selben Zeit, nämlich in den Sommerferien, wenn die Schulen geschlossen sind, anfangen wollen. Bis Jahresende werden Material und Arbeitsleistung knapp und teuer werden, erwartet auch **Alexander von Erdely**, Leiter der **Public Advisory Services bei CBRE**, der ausschließlich Gesellschaften in öffentlicher Hand berät. Wer so investiert, hat keine Chance, einen Mehrwert zu erreichen. Das ist nur möglich mit konzertierten Aktionen, für die wiederum ein erheblicher Einsatz von Sachkompetenz und Planungsvorleistung erforderlich ist, um einigermaßen abgesicherte Entscheidungen treffen zu können.



## Sonstiges

**ProLogis European Properties** (Euronext: PEPR), Marktführer für Logistikflächen in Europa, hat mit **Curzon Capital Partners II**, dem Core Plus Fonds von **AEW Europe**, einen Sale-and-lease-back Vertrag für ein Portfolio von sieben Lagergebäuden in den Niederlanden und Deutschland für rund 119,5 Mio. Euro vereinbart. Der Verkauf wird in Tranchen über die nächsten sechs bis acht Wochen erfolgen. Das Portfolio umfasst 229 000 qm Betriebsfläche an drei niederländischen Standorten (Bergen op Zoom, Haaften und Rotterdam) und vier in Deutschland (Neumarkt, Peine, Soest und Straubing). Der Verkaufspreis liegt 6,4% unter dem Schätzwert vom Dezember 2008. Der Erlös dient zur Ablösung von auslaufenden Krediten.

## 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

### 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.**

Für das Spezialgebiet der Sportstätten organisierte die **Verlagsgruppe Wiederspahn**, renommiert und etabliert in allem was Stahlbau betrifft – Brücken, Parkhäuser, technische Bauwerke – kurzfristig ein **Symposium "Konjunkturpaket II und Sportstättenbau"**, Veranstaltungsort die MSV-Arena in Duisburg. Ergebnis: Im Vorfeld großes Interesse bei den Kommunen und Verwaltungen. Ja prima – aber konkrete Anmeldungen Fehlanzeige, das Ganze wurde **abgeblasen**. "Von Seiten der politisch Verantwortlichen können jedoch derzeit keine zusätzlichen Ausgaben für Veranstaltungen freigegeben werden" heißt es in der Begründung. Das Dilemma der Bundesregierung besteht darin, dass der Bund nicht vorschreiben kann, wie und wo gebaut werden soll, denn das unterliegt der Planungshoheit der Kommunen. Aber er kann die Einlösung der Anforderungen der Energieeinsparverordnung fordern und fördern. Deshalb wird für kurzfristige und vielleicht kurzfristige Investitionen in Millionenumfang Geld ausgegeben, aber auf Ebene der Kommunen und öffentlichen Verwaltungen, die das alles umsetzen sollen, fehlt es an allen Ecken und Enden, an Personal wie Ressourcen für sachgerechte Weiterbildung. In welchem Tollhaus leben wir?

Auf einen zentralen Kritikpunkt wies kürzlich der **BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen** anlässlich der Berliner Energietage hin: „Eine voraussetzungslose energetische Sanierung sämtlicher Bestände ohne Prüfung ihrer Zukunftsfähigkeit ist verbranntes Geld“, sagte der Bundesgeschäftsführer **Alexander Rychter**. Er forderte, die Alternative des Ersatzneubaus nicht zu vernachlässigen: „Abriss und Neubau wären bei rund 20% der Nachkriegsbestände aus den 50er bis 70er Jahren bautechnisch, betriebswirtschaftlich und städtebaulich der sinnvollere Lösungsansatz“. Die Sanierungsquote bei Bestandsimmobilien liege zwischen ein und zwei Prozent, was einem Gesamtsanierungszyklus von circa 50 Jahren entspräche.

Die derzeitige Förderpolitik gebe zu eindimensionale Anreize für die Bestandssanierung, die zum Teil jedoch bauphysikalisch und wirtschaftlich nicht sinnvoll sei. **Der Ersatzneubau dürfe kein Tabu sein.**

## Termine

**Starke Genossenschaften auch in Zeiten der Krise**, Genossenschaftspolitischer Dialog von **GdW** und **DGRV** am **25. 05. 2009** 16.00 Uhr in Berlin. Eröffnungsvortrag durch den Bundesminister für Arbeit und Soziales, **Olaf Scholz**, anschließend Diskussion mit den Mitgliedern des Deutschen Bundestages **Klaus Uwe Benneter** und **Gero Storjohann**, **Lutz Freitag**, Präsident des GdW, **Dr. Eckhard Ott**, Vorstandsvorsitzender des DGRV, **Uwe Fröhlich**, Vorstand des **Bundesverbandes der Deutschen Volksbanken und Raiffeisenbanken (BVR)** und **Holger Kowalski**, Vorstandsvorsitzender der **Wohnungsgenossenschaft Altonaer Spar- und Bauverein eG**. Thema sind die ökonomischen Potentiale der Genossenschaften und ihr soziales Engagement in der Zukunft von Wirtschaft und Gesellschaft. Ort: **KfW Bankengruppe**, Historischer Kassensaal in der Niederlassung Berlin, Eingang Behrenstraße 33.

**Inspire ruhr 28.05.09** im LVR Industriemuseum Oberhausen. **Andreas Waschk** stellt "Innovative Konzepte für die Revitalisierung von Industriebrachen" vor, **Claudia Horch**, RVR, erläutert die Ergebnisse einer Studie "Gesundheitswirtschaft in der Metropole Ruhr", **Matthias Niemeyer**, **STIWA**, präsentiert den bisher nicht veröffentlichten "Hotelatlas Ruhr, Ergebnisse einer Potentialanalyse des Hotelmarktes in der Metropole Ruhr". Zum Thema "Infrastruktur und Logistik in der Metropole Ruhr" diskutieren **Prof. Rudolf Juchelka**, Zentrum Logistik und Verkehr der **Universität Duisburg-Essen** und **Friedrich Weege**, Arbeitsgemeinschaft der Kanalhäfen. Näheres unter: [www.inspire-conference.de](http://www.inspire-conference.de)

**Vom 04.-19.06.09** machen die **Sehstationen** in Oberhausen Station. Die eigene Stadt "Sehenlernen" ist das Motto. Dafür werden die zentrale Station am Friedensplatz und weitere elf "Sichtfenster" an markanten Stellen aufgebaut. Eine Gelegenheit der anderen Art, kleinräumige Erfahrungen im Umfeld von Wohn- und Gewerbeimmobilien zu sammeln. Initiator ist die Landesinitiative Stadtbaukultur NRW. Aktuelle Hinweise zum Programm unter [www.oberhausenCity.de](http://www.oberhausenCity.de)