



Der IMMOBILIEN *Brief*

Ruhr

Fakten – Meinungen – Tendenzen

Nr.: 16

14. KW / 09.04.2010

Kostenlos per E-Mail

ISSN 1860-6369

Inhaltsverzeichnis

Editorial	1
Jubiläumsbericht aus Düsseldorf	2
IPD: Mehr Transparenz für deutschen Wohnimmobilienmarkt	3
Brückstraßenviertel Dortmund	4
Erfolgreiches Jahr für duisport-Gruppe	5
Hotel, Hotel, Hotel	6
Polen: Eldorado der Immobilienwirtschaft?	8
Nachrichten aus der Kulturhauptstadt Istanbul	9
Impressum	10

Sehr geehrte Damen und Herren,

das wichtigste immobilienwirtschaftliche Ereignis des Frühjahrs ist vorbei, die **MIPIM** in Cannes, und die mehr oder minder optimistischen Bilanzen sind gezogen. Nein, es waren nicht "mal wieder alle da", eher noch weniger als im vergangenen Jahr und sie blieben vielfach nur ein oder zwei Tage statt vier. Welche Städte und Stadtgemeinschaften im kommenden Jahr sich den Auftritt mit Stand noch werden leisten können, steht dagegen in den Sternen, aller guten Stimmung zum Trotz - die bewirkt schon die südliche Sonne und die Entfernung von den heimischen Problemen. Von denen kamen aber doch einige auf die Tagesordnung als da sind: PPP, um trotz Haushaltsklemmen - ein internationales Problem – die gewaltigen Infrastrukturaufgaben bewältigen zu können; Sozialer Wohnungsbau, um – ebenso international – soziale Schief-lagen zu entschärfen und geordnete Verhältnisse mit legalisierten Steuerzahlern zu befördern – und Nachhaltigkeit. Ja, das ist längst kein Nischenthema mehr, auch nicht bei den Unternehmen. Kurz zuvor fand in Duisburg das **Internationale Logistikforum** statt, auch mit sichtbar geringerer Beteiligung. Dort referierte **Frank Straube, TU Berlin** und Beirat der **Bundesvereinigung Logistik**, über ressourcenschonende Logistik. Eine der Erkenntnisse aus repräsentativen Befragungen war die, dass über 74% der in Industrie, Handel und Logistik tätigen Unternehmen spätestens ab 2015 – das ist in vier Jahren! – eine gravierende Auswirkung von Umweltaspekten auf ihr Geschäftsgebaren erwarten. Bereits um 1980 wurde, so wissenschaftlicher Konsens, die Kapazität dieser Erde zur Kompensation der ihr aufgebürdeten Belastungen überschritten, Belastungen, die vorwiegend in städtischen Agglomerationen entstehen. Auf der MIPIM reagierte die Messeorganisation **Reed Midem** und entwickelte aus früheren pressewirksamen Diskursen zwischen den Megacities der Immobilienwirtschaft London und Paris den "Mayor's Think Tank". 72 Bürgermeister aus aller Welt waren in diesem Jahr angemeldet, über 100 kamen, auch aus Süd- und Nordamerika, um an Runden Tischen zu diskutieren. **Sie alle wissen, dass die Kosten der Krise von den Städten zu tragen sind, dass die Krise nicht vorbei ist, aber man inzwischen ahnt, wie damit umzugehen sei.**

Einige der wichtigsten Aspekte: **Städte müssen den Wandel zu nachhaltigem Handeln nicht nur managen, sondern anführen.** Dafür sind Innovationen im Finanzwesen erforderlich, Strategien im Umgang mit öffentlichem Land, um bestimmte Entwicklungen zu fördern, Bildung und Information mündiger Bürger, systemische Vernetzung von Wohnen, Verkehr, Wirtschaft und Kultur, Eindämmen des Individualverkehrs, Stärkung von grüner Infrastruktur für mehr Lebensqualität, klimaneutrale Architektur, Herausstellen regionaler Eigenarten und neue Formen der Governance in Entscheidungsprozessen mit Bürgerbeteiligung. **Alles Handeln auf Nachhaltig auszurichten, ist die einzige Chance für "alte Ökonomien", im Wettbewerb zu bestehen und Investitionssicherheit durch Vorhersehbarkeit der Anforderungen zu schaffen.** Aber Nachhaltigkeit ist nur möglich mit den Menschen und nicht gegen sie. Bis 2030 werden 60% der Erdbevölkerung in Städten leben: "Give Cities back to the people!"



immowelt.de

Genau meine Welt

eFonds24.de

Der Marktplatz für geschlossene Fonds

**IMMOBILIEN
SCOUT 24**

Guudrun Escher

Dr. Gudrun Escher, Chefredakteurin





Personalien

Hans-Ulrich Mies, zuvor geschäftsführender Gesellschafter der **Deutschen Property Management GmbH** in Köln, einem Beteiligungunternehmen der **Gerling Versicherungsgruppe**, ist seit Mitte Februar Geschäftsführer der **Gebau Vermögen** in Düsseldorf. Das Unternehmen ist spezialisiert auf das Immobilien-Management von WEG-Beständen sowie die Mietverwaltung. Mies verstärkt das Team mit den Geschäftsführern **Norbert Mittrop** und **Peter Brock**. Sein Aufgabengebiet umfasst den Bereich Property Management, Key-Account und Akquisition. Die **Gebau Vermögen GmbH** ist ein Joint Venture der **Lindner Unternehmensgruppe** aus Düsseldorf und **grainger plc** aus London.

Ein Jubiläumsbericht aus Düsseldorf

Der 25. Marktbericht für Düsseldorf von **Aengevelt Immobilien** bewertet die Situation nüchtern, aber lässt das Ende des Krisentunnels erkennen.

Dieser Tage feiert **Lutz Aengevelt**, der das Düsseldorfer Maklerunternehmen in dritter Generation führt, das hundertjährige Jubiläum mit sechs Festen in sechs Städten, beginnend in Düsseldorf, gefolgt von Frankfurt am Main, Berlin, Leipzig, Magdeburg und Dresden. Für alle diese Städte liegen eigene Marktberichte vor, für den Raum Düsseldorf ist es der 25. und man kann sagen, dass Lutz Aengevelt zu den Wegbereitern eines transparenten Immobilienmarktes in Deutschland zählt, u. a. war er beteiligt an der Erarbeitung der Bemessungsrichtlinien der **Gesellschaft für Immobilienforschung gif**.

Zum Jahresanfang 2010 betrug der Büroflächenbestand nach gif in Düsseldorf 8,7 qm (für Duisburg hat die **Bergische Universität Wuppertal** im Sommer 2009 in einer Grunderhebung 2,59 Mio. qm BGF ermittelt, davon Büromietfläche 2,07 Mio. qm). Der Flächenumsatz lag mit 232 000 qm 2009 auf dem niedrigsten Stand seit 2001, gleichzeitig stieg die Angebotsreserve deutlich auf 900 000 qm und wird weiter steigen, weil zu den zwar geringeren Fertigstellungen (177 000 qm in 2009, erwartet für 2010 134 000 qm) noch der Anteil freigezogener Flächen hinzukommt. Der Trend, Büroflächen durch Umzüge einzusparen bzw. unterzuvermieten wird sich, so die Erwartung von Aengevelt, ungemindert fortsetzen bei einer Nettoabsorption gleich Null, sprich die Flächenumsätze generierten sich allein aus Umzügen innerhalb der Region. **"Wenn es Düsseldorf gut geht, profitiert auch das Ruhrgebiet"**, so das Fazit. Positiv zu bewerten sei die Tatsache, dass der Düsseldorfer Markt sich regionale ausgewogen darstelle (nur 10% Büroflächenumsätze incl. Eigennutzer in der City, etwas mehr als 2008) und nicht abhängig sei von der öffentlichen Hand, die 2009 nur 5% Marktanteil ausmachte gegenüber ca. 30% Finanzdienstleistern und 35-40% sonstigen Dienstleistern. Anders als es vielleicht erscheinen könnte, nachdem in den Jahren 2006-8 massiv spekulative Projekte in die Pipeline kamen, blieb der Anteil der Vorvermarktung – erhoben jeweils am 10. Januar des Jahres - seit 2005 relativ stabil, 2009 bei 67% gleichauf mit 2008, nur 2007 lag er höher bei 76%. Für 2010 erwartet Aengevelt Umsätze um 310 000 qm, da mehrere Großabschlüsse bevorstünden, darunter eine Entscheidung für **Vodafone** am Seestern. Die im Januar 2010 errechnete Vorvermarktungsquote betrug 66%, gleichauf mit 2006. Dem Leerstand widmet Aengevelt Research eine differenzierte Betrachtung insofern, als die 900 000 qm (= 10,3% des Gesamtbestandes) aufgliedert werden in 6% Untervermietung, 20% =



aurelis. Ideen finden Stadt.

Flächen für Ihre Projekte – Raum für Ihre Ideen.

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





Personalien

Burkhard Drescher, nach seinem Ausscheiden aus dem Vorstand der **Gagfah** als selbstständiger Berater in dem eigenen Unternehmen **BDC Consulting** tätig (vgl. Interview DIB Ruhr Nr. 12), arbeitet seit März 2010 zusammen mit der 2009 in Frankfurt a. M. gegründeten **Continuum Capital**. Das Unternehmen, gegründet von dem ehemaligen **Vivacon**-Vorstand **Michael Jung**, ist spezialisiert auf Erbbaurechtsimmobilien. Drescher übernimmt hier die Beratung von Kommunen in Erbbaurechtsfragen.

Gelsenkirchen

Eines der ambitionierten Neubauvorhaben der **THS Wohnen GmbH** für 50 barrierefreie Wohnungen wird innerhalb einer bestehenden Wohnanlage in Kamp-Lintfort neu errichtet. Der Name der neuen Sophia-Straße ist dabei Programm, denn **SO-PHIA** (Soziale Personenbetreuung – Hilfen im Alltag) heißt das bereits mehrfach ausgezeichnete Servicenetzwerk für die Mieter, ein Tochterunternehmen der THS.

Aufgrund der weiterhin hohen Nachfrage nach Grundstücken für Einfamilien- u. Reihenhäusern, werden im Gelsenkirchener Baugebiet "Am Stadtgarten" der **aurelis Real Estate** kurzfristig weitere 37 000 qm Nettobauland erschlossen, nachdem bereits nach einem Jahr rund 90% der Baufelder im 1. Bauabschnitt veräußert wurden. Rd. 140 WE sind im 2. Bauabschnitt vorgesehen – insgesamt 350 sollen es im gesamten Quartier werden. Dafür investierte aurelis rund 8 Mio. Euro in die öffentliche Infrastruktur und die Herrichtung des Areals.

180 000 qm "struktureller Leerstand", d. h. nach hauseigener Definition seit mind. 5 Jahren unvermietbare Flächen in Objekten, in denen über die Hälfte leer steht, und einen "Sockel" von 32%, der für einen funktionierenden Markt notwendig sei. Demnach blieben lediglich 374 000 qm = 4,3% des Gesamtbestandes als "Überproduktion" übrig. In Berlin mache der strukturelle Leerstand 40% aus, in München nur 11%, dafür die Überproduktion 48% bei 9,7% Gesamtleerstand.

Besonderes Augenmerk richtet Aengevelt außer auf den traditionell in Düsseldorf starken Einzelhandel auch auf Wohnimmobilien. Auch hier lag der Geldumsatz mit 469 Mio. Euro deutlich unter dem 10-Jahres-Durchschnitt von 505 Mio. Euro, da aber ein kalkulatorisches Wohnungsdefizit von 9 400 Einheiten bestehe und die Baufertigstellungen auf historischem Tief angelangt seien, rechnet man sich steigende Kaufpreise aus. Das erhöht auch die Chancen für das Reitzenstein-Gelände, das Aengevelt seit Sommer 2009 exklusiv in der Vermarktung betreut. Dabei handelt es sich um 23 ha ehemalige Kasernen in citynaher Lage, die bereits 2004 an die **Gartenstadt Reitzenstein GmbH**, ein niederländisches Konsortium veräußert wurden. Inzwischen haben **Robert van der Looy Projektmanagement b.v.** und **SNS Property Finance** Baurecht erlangt und man strebt den Verkauf an. Im Gespräch ist eine in NRW angesiedelte Pensionskasse. In Vorbereitung auf den Baubeginn noch im 3. Quartal 2010 wurde mit dem Abriss von Restgebäuden und den Erschließungsarbeiten begonnen. In der neuen "Gartenstadt Reitzenstein" sollen nach dem städtebaulichen Entwurf der Architekten **Auer + Weber**, Stuttgart, Reihenhäuser entstehen, zehn großzügige Villen und 800 Mietwohneinheiten im Geschossbau. Mit deren Vermarktung knüpft Aengevelt an die Anfänge des Maklerhauses 1910 an, auch damals waren Zinshäuser im Angebot.

Mehr Transparenz für den deutschen Wohnimmobilienmarkt: Total Return im Ruhrgebiet -3,5%

Julius Stinnauer, IPD

IPD berechnet die Performance für regionale Wohnungsmärkte und steigert die im internationalen Vergleich schwache Transparenz des deutschen Wohnungsmarktes.

Gerade von international aufgestellten Investoren wird häufig bemängelt, dass Informationen zu Wohnimmobilienmärkten, die in anderen Ländern einfach zu beschaffen seien, in deutschen Immobilienmärkten oft nicht vorhanden sind und somit deutsche Wohnungsmärkte intransparenter als andere Märkte seien. Im Real Estate Transparency Index von **Jones Lang LaSalle** erreicht der deutsche Immobilienmarkt den zwölften Rang von allen 56 untersuchten Ländern. Zugleich hat sich Deutschland relativ zum Index vor zwei Jahren um zwei Ränge verschlechtert, weil die Transparenz in anderen Märkten stärker gewachsen ist.

Zur Steigerung der Transparenz auf dem deutschen Immobilienmarkt trägt **IPD** aktiv mit Datenbanken und Indizes bei. Die in Deutschland existierenden Immobilien-Datenbanken variieren bei den Quellen ihrer Datenerhebung im Bezug auf Primär- oder Sekundärquellen. Der Nutzer von Datenbanken und Indizes für Markt- und Portfolioanalysen sollte für sich prüfen, aus welcher Quelle die Daten stammen, inwieweit die angebotenen Daten aussagekräftig sind und ob die Methode der Datenerhebung wissenschaftlich fundiert ist. IPD verwendet für Auswertungen ausschließlich Primärdaten, die direkt von den teilnehmenden Unternehmen stammen. Diese werden wiederum von IPD umfassend validiert, womit der Teilnehmer zugleich ein Audit seiner internen Datenqualität erhält. Ohne Validierung der Daten kommt es schnell zu einem Vergleich von „Äpfeln mit Birnen“, was ein sinnvolles Benchmarking mit dem Markt unmöglich macht. Zudem ist die Methodik der Indexberechnung bei IPD öffentlich zugänglich, wissenschaftlich geprüft und nachvollziehbar.

Regelmäßig veröffentlicht IPD die Performance des deutschen Immobilienmarktes im DIX Deutscher Immobilien Index, der die Performance vor Steuern und Finanzierung als Total Return ausweist. Regionale Indizes für Wohnungsmärkte ergänzen den Leitindex. Teilnehmende, datenliefernde Unternehmen erhalten eine ausführliche Portfolioanalyse mit Erfolgsquellenauswertung sowie zahlreiche Benchmarks zur Performancemessung zurückgespiegelt, die auch nach Baualtersklassen oder regionalen Marktsegmenten aufgliedert werden.



Oberhausen

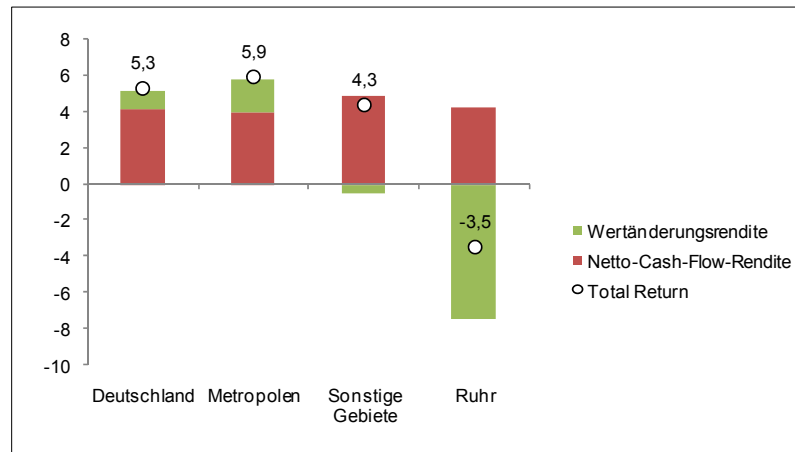
Immeo Wohnen hat für ihre Mieter in 47 000 Wohnungen eine Kooperation mit der **Knappschaft**, der mit 750 Jahren ältesten Sozialversicherung der Welt, geschlossen für umfassende Service- und Beratungsleistungen in allen sozialen Fragen. Damit soll das selbstständige Leben in der eigenen Wohnung länger möglich werden. Aber nicht nur ältere Menschen profitieren, seit März bietet die Knappschaft für Jugendliche ab 15 Jahren ein spezielles Bewerbungstraining an.

Essen

Die **CUBION Immobilien AG** vermittelte einen Mietvertrag über rd. 710 qm Bürofläche sowie 160 qm Lagerflächen im „LichtEck“ an der Lazarettstr. 15 in Essen. Neuer Mieter wird die **Weilandt Elektronik GmbH**, ein Handels- und Dienstleistungsunternehmen für mobile Daten-systeme. Eigentümer des „LichtEck“ ist die **Union Investment Institutional Property GmbH**, ehemals DEFO **Deutsche Fonds für Immobilienvermögen GmbH**.

Neuer Diskussionsbedarf entstand für das Projekt eines Einkaufszentrums der **mfi AG**, Essen, in Leipzig Am Brühl. Nach Entwürfen der Architekten **Grüntuch + Ernst**, Berlin, sollte das Kaufhaus aus den 1960er Jahren abgerissen werden für einen Neubau. Bei den laufenden Arbeiten kam jetzt unter der Alu-Fassade, die als Denkmalbestand gereinigt und wieder eingesetzt werden sollte, die Sandsteinfassade des Originalbaus von 1908 zum Vorschein. Nun erhebt sich die Frage, welche Baustufe erhalten werden soll. Eine Bauverzögerung ist unausweichlich.

Für die Wohnungsmarktregion „Ruhr“ weist IPD im Berichtsjahr 2009 einen Total Return von -3,5% aus, der sich aus einer deutlich negativen Wertänderungsrendite von -7,5% und einer Netto-Cash-Flow-Rendite von 4,2% zusammensetzt (s. Grafik). Damit zeigte sich das Ruhrgebiet aufgrund der negativen Wertentwicklung als schwächste Wohnungsmarktregion Deutschlands. Die negative Wertentwicklung lässt sich auf ein negatives Mietwachstum von -2,1% zurückführen, sodass die durchschnittliche Miete leicht auf 4,65 Euro pro qm sank. Auch das zukünftige Mietwachstum wurde aufgrund der schwachen Entwicklung der Nachfrageseite für große Teile des Ruhrgebietes eher negativ bewertet, was weiteren Abwertungsdruck ausübte.



Grafik „Performance deutscher Wohnimmobilienmärkte 2009“

„Sonstige Regionen“, das sind alle Regionen abseits der wirtschaftsstarke Ballungszentren, erreichten trotz einer leicht negativen Wertänderung aufgrund einer stabilen Netto-Cash-Flow-Rendite einen Total Return von 4,3%. Die wirtschaftsstarke „Metropolen“ (Berlin, Hamburg, München usw.) schnitten durchschnittlich mit einer Gesamtrendite von 5,9% besser ab und führten auf dem deutschen Gesamtmarkt zu einem Total Return von 5,3%.

Für einen möglichst transparenten deutschen Immobilienmarkt ist IPD zur Informationsgewinnung auf die Datenlieferung der Marktteilnehmer angewiesen, erhöht dafür im Gegenzug die Informationsdichte und -qualität im Wohnimmobilienmarkt für die Teilnehmer. Bessere Marktinformationen vereinfachen das Immobilien-Research, steigern die Attraktivität des Investmentmarktes und erlauben einen verlässlichen Marktvergleich der Performance eines Portfolios.

Brückstraßenviertel Dortmund

Größter Immobilieneigentümer in dem Viertel um das Konzerthaus Dortmund, das den Ruch eines Problemquartiers nicht los wird, ist die **Terrania AG**, München. Die öffentliche Wahrnehmung und die Eigendarstellung von Terrania gehen hier weit auseinander.

„Brückstraßenviertel auf der Kippe“, dieser Eindruck manifestiert sich zunehmend bei Bewohnern, Passanten und Fachleuten der Denkmalpflege in der Stadt, denn zwischen den teils stark heruntergewirtschafteten Häusern sind denkmalwerte Bestände versteckt, u. a. ein ehemaliges Kino samt Einrichtung aus den glorreichen 1950er Jahren. Eigentlich sollte das neue Konzerthaus Leben in ein Problemviertel in zentraler Innenstadtlage bringen. Das schien sich auch zu realisieren, aber seit einiger Zeit ist dem jungen Szeneviertel die Luft ausgegangen. Übergangslösungen mit leer stehenden Obergeschossen in ganzen Straßenzügen machen dauerhaft kein gutes Bild und regen neue, zahlungskräftige Mieter nicht gerade an, hier eine Existenz aufzubauen. Einer der Kritikpunkte, vorgebracht von der Fraktion der Grünen im Dortmunder Stadtrat, sei die kurze Mietdauer von nur zwei bis drei Jahren, die der Eigentümer, die Terrania AG, biete. Und **Stefan Niederwörmann**, Geschäftsführer der Terrania mit Büro in der Brückstraße, bestätigt, dass erst saniert werde, wenn Mieter feststünden. Da scheint sich die Katze in den Schwanz zu beißen. **Echter Sanierungswille oder Spekulation?** Üble Gerüchte machen die Runde. Etwa 22 Häuser



Essen

In einem gemeinsamen Pilotprojekt wollen **RAG Montan Immobilien**, Essen, das **Institut Arbeit und Technik IAT**, Gelsenkirchen, und der **Landschaftsarchitekten Andreas Kipar** Industriebrachen zu **Bio-Energie-Parks** umgestalten. Dabei werden Felder für schnell wachsendes Gehölz, wie Akazien, Pappeln oder Gräser in Parkanlagen mit Wegen, Plätzen, Zierpflanzungen und Freizeitanlagen eingebunden. Die Parkanlagen sollen neue Freizeitmöglichkeiten schaffen, die Gehölz- und Gräserpflanzungen sollen wirtschaftlich für die Erzeugung von Fernwärme, Strom, Ethanol und anderen Formen von Bio-Energie genutzt werden. Gleichzeitig dienen sie der Verbesserung der CO₂-Bilanz des Ruhrgebiets und schaffen Ausgleichsflächen. Zugleich wird die wissenschaftliche und technische Kompetenz für Bio-Energie ausgebaut.

Die **MW Mittelständische Vermögens- und Finanzberatung GmbH** aus Bonn mietete rund 450 qm Bürofläche im Geschäftshaus Bredeneyer Tor über die Essener Berater von **BNP Paribas Real Estate**. Das Dienstleistungsunternehmen hat sich auf die finanzielle und wirtschaftliche Beratung von Privatpersonen, Unternehmen und anderen Personenvereinigungen spezialisiert und hat die neuen Räumlichkeiten in der Alfredstraße/Bredeneyer Straße bereits Mitte März bezogen. Eigentümerin des Objekts in Essen-Rüttenscheid ist die Arbeitsgemeinschaft (ArGe) **Bredeneyer Tor in Essen**.

entsprechend 40% des Bestandes in dem Quartier sind im Besitz von **Josef Pul-tuskier**, Eigentümer der bundesweit agierenden Terrania AG, die sich nach eigener Aussage auf Sanierung und Neuentwicklung von Immobilienbeständen konzentriert.

Direkt befragt zum Status im Brückstraßenviertel, erhielt die Redaktion von der zwischengeschalteten Agentur **Pure Publications**, Dortmund, folgende Antworten, die wir in leicht gekürzter Form hier wiedergeben. Seit 1975 sei die Terrania im Ruhrgebiet engagiert, das sich zu einem der wesentlichen Terrania-Standorte entwickelt habe. Ziel sei die Bestandhaltung und Bestandsentwicklung. Warum das Brückstraßenviertel? "Objekte, die eine interessantere Rendite erwirtschaften als der Durchschnitt, haben die Terrania AG groß gemacht. 1969 gegründet, steckt das Immobilienunternehmen heute seine Rahmen sehr konkret - gekauft werden Gewerbeimmobilien vorzugsweise an Standorten ab 200 000 Einwohner, Wohnimmobilien in Großstädten ab 250 000 Einwohner -, aber niemals eng. Grundsätzlich besteht immer Interesse an Projektentwicklungen, und am liebsten macht Terrania Träume wahr; natürlich nur, wenn sie sich rechnen.... Das war auch so bei der BRÜCKSTRASSE, Dortmund. Als die Dortmunder selbst hier 1975 vor allem ein Junkie-umlagertes Problemfeld sahen, hatten die Terranier vor ihrem geistigen Auge schon buntes Straßenleben, skurrile Trendläden, Künstler und Kreative. "Gentrifizierung" - Veredlung - heißt der Prozess, der aus einem Viertel ein Szeneviertel macht. Diesen Umstrukturierungsprozess hatten sie bereits mit Erfolg in der SENDLINGER STRASSE, München, auf den Weg gebracht....Seither hat Terrania zahlreiche Objekte in der Brückstraße in ihre Obhut genommen und mehr als 75 Mio. Euro in die Straße investiert. Das Viertel lebt heute von junger Gastronomie und flotten Geschäften. Eine Weile gab es sogar politischen Rückenwind: **1997 wurde das Brückstraßenviertel Mittelpunkt einer Public-Private-Partnership**, die Stadt wagte das (wie wir heute wissen, erfolgreiche) Experiment, ihr Konzerthaus an die Brückstraße zu bauen, und im Verein 'Quartiermarketing Brückstraßenviertel' engagierten sich Eigentümer und private Investoren gemeinsam mit der Stadt. Der Einbruch des Büro-Immobilienmarkts, nicht nur im dichtbesiedelten Ruhrgebiet sonst eine sichere Bastion, fiel mitten in die aufstrebende Entwicklung. Während im Erdgeschoss hippe junge Leute mit verrückten Frisuren die schrillste Sonnenbrille oder das angesagteste Skateboard aussuchten, standen Obergeschosse leer. Das war der Auftakt für eine besondere Art der Kunstförderung in der Brückstraße: Terrania öffnete die Pforten für Künstler, die in der Brückstraße größtenteils mietfrei arbeiten können. **Prof. Horst Linn**, international renommierter bildender Künstler und bis 2001 Professor der **Fachhochschule Dortmund**, entdeckte z. B. die alte Werkstatt neben dem ehemaligen Pfortnerhaus der Firma **Kopfermann** als Atelierraum. Heute repräsentiert die **Galerie Anne Voss** dort namhafte Künstler aus ganz Europa. Derweil hat eine Streetmanagerin die Koordination der Brückstraßen-Aktivitäten übernommen: Ende 2008 wurde die WIB gegründet, **Werbe- und Interessengemeinschaft Brückstraße** Dortmund, von der Terrania begleitet und gefördert. Auf dieser Plattform initiieren die Einzelhändler und Gastronomen unter Leitung ihrer Streetmanagerin Events und Streetacts, fördern das Image der Straße und stärken immer wieder die Position des hier stark vertretenen inhabergeführten Handels... 2010, im Jahr der Kulturhauptstadt, steht die Sanierung einiger Objekte auf dem Plan. Und, wiederum publikumswirksam, die Gestaltung von Fassadenkunst durch die in der Brückstraße ansässige Künstlerin **Susanne Henning**." Ob die Terrania AG hier noch weitere Immobilien erwerben würde? - "Und warum nicht?", resümiert Stefan Niederwörmann.

Trotz Krise erfolgreiches Jahr 2009 für die Duisport-Gruppe

Der größte Binnenhafen der Welt konnte 2009 den Containerumschlag fast auf Vorjahresniveau bei 1,82 Mio. TEU halten. Dies wiegt umso schwerer, als die Branche insgesamt Federn lassen musste.

Die konsequente Ausrichtung auf die drei Verkehrsträger Schiff, LKW und Bahn bewährt sich. Neue Zugverbindungen wie der Glückauf-Express durch das Ruhrgebiet oder das Gateway-Konzept auf logport II haben zu dem stabilen Ergebnis beigetragen und erst kürzlich fiel die Entscheidung auf Bundes- und Landesebene, auch die lang umstrittene, rechtsrheinische BETUWE-Linie für den Güterverkehr auszubauen. „Wir sind zuversichtlich, in 2010 ein zweistelliges Wachstum in diesem wichtigsten



Essen

Die Rathaus Galerie (ehemals: City-Center) am Porscheplatz wurde nach ihrer Revitalisierung wiedereröffnet. Sie bietet nun rd. 60 Einzelhandelsgeschäfte und Gastronomie auf 30 000 qm Fläche sowie rd. 1 650 Pkw-Stellplätze. Die **CSAM Credit Suisse Asset Management Immobilien KAG mbH** hat als Eigentümer ca. 35 Mio. Euro investiert. Die Immobilie zählt zum Bestand des offenen Immobilienfonds **CS Euroreal**. Das Center-Management liegt in der Verantwortung der **EPM Assetis**.

Die Architekten der **Zollverein School**, künftig genutzt von der Design Abteilung der **Folkwang Universität**, haben den **Pritzker Preis** für Architektur zugesprochen bekommen. Die Japaner **Kazuyo Sejima** und **Ryue Nishizawa** alias **SANAA** erhalten diese höchste Auszeichnung für Architekten weltweit für eine konzeptionell und ästhetisch durchweg überzeugende Arbeit. Ihr jüngstes Werk ist das „Rolex Learning Center“ in Lausanne, ein Hochschulgebäude. In diesem Jahr ist Sejima die Direktorin der Architekturbiennale in Venedig.

Die **Emschergenossenschaft** erhält in den kommenden Jahren für den um 1990 begonnenen, ökologischen Umbau des Emscherkanalsystems 2 Mrd. Euro, davon beträgt der Anteil des Landes NRW 400 Mio. Die entsprechende Rahmenvereinbarung schafft Planungssicherheit bis zum Projektende 2020. 200 von insgesamt 400 Kanal Kilometern wurden bereits gebaut, 55 von rund 350 km Ufer neu gestaltet.

Gütersegment erzielen zu können“, so **Erich Staake**, Vorstandsvorsitzender der **Duisburger Hafen AG**, die komplette Service-Pakete in den Bereichen Infra- und Suprastruktur inkl. Ansiedlungsmanagement bietet und über Tochtergesellschaften logistische Dienstleistungen erbringt wie den Aufbau und die Optimierung von Transport- und Logistikketten, Gebäudemanagement und Verpackungslogistik. Eine der wichtigsten Neuansiedlungen 2009 war auf einem über 70 000 qm großen Areal ein 30 000 qm großer Logistik-Railhub für **Danone Waters**, für die die **duisport-Gruppe** ein maßgeschneidertes Logistikkonzept entwickelte. So werden die Wässer per Zug direkt von den Quellen an den neuen Lagerstandort gebracht, eingelagert, kommissioniert und innerhalb Deutschlands weitervertrieben.

Mit einem konsolidierten Umsatz, inklusive der Umsätze aus strategischen Beteiligungen, von 145 Mio. Euro konnte die duisport-Gruppe die Gesamtleistung gegenüber dem Jahr 2008 (139 Mio. Euro, plus 4,6%) erneut steigern. Der Ertrag vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA) konnte abermals um 7,5% auf nun 27,3 Mio. Euro (Vorjahr: 25,4 Mio. Euro) gesteigert werden. Das Ergebnis vor Ertragssteuern liegt auf Grund von einem höheren Kapitaldienst (Abschreibungen und Zinsen) mit 7,7 Mio. Euro leicht unter dem Vorjahr (2008: 8,8 Mio. Euro), bedeutet aber dennoch das zweitbeste Ergebnis in der Geschichte der duisport-Gruppe. Ebenfalls gegen den Trend wurden insgesamt 30 Mio. Euro in die Infra- und Suprastruktur, aber auch in den Bereich Verpackungslogistik investiert. Schwerpunkte waren der weitere Ausbau der Hafen- und Schieneninfrastruktur, die Erweiterung der Umschlagkapazitäten sowie die Multifunktionshalle und die Verpackungshalle auf dem Nordhafen-Areal. Dort wandelte sich die **VTS-Gruppe** zur neuen duisport packing logistics (dpl). Auf einem 45 000 qm großen Areal entstand eine Multifunktionshalle für die Einlagerung von Gütern nahezu jeder Größe sowie eine 5 000 qm große Verpackungshalle zur Vorbereitung von Bauteilen komplexer Industrieanlagen für den Weitertransport, z. B. von **Siemens** Kraftwerkstechnik. Beide Hallen sind zu diesem Zweck mit Kranbahnen auch für den Schwergutumschlag ausgerüstet. Ein trimodaler Anschluss – der insbesondere auch für Short-Sea-Schiffe zur Verfügung steht – ergänzt dieses Gesamtkonzept.

Erfolgreich gestartet ist auch die Neugründung der **duisport consult**, die die Duisburger Erfahrungen andernorts nutzbringend anwendet. So wurde zum Beispiel in der südirakischen Stadt Umm Qasr innerhalb von wenigen Wochen ein Containerterminal wieder in Betrieb genommen, einschließlich Umbaumaßnahmen, der Neuausrichtung aller betrieblichen Abläufe und der Auswahl und Schulung von qualifizierten Mitarbeitern. duisport consult wird das Know-how der Hafengruppe zukünftig verstärkt innerhalb und außerhalb Europas anbieten.

Hotel, Hotel, Hotel

Ein MIPIM Award 2010 für das Kameha Grand in Bonn, ein Special Award für das andel's im polnischen Lodz und die erste Eröffnung eines Hotelneubaus im gehobenen Segment seit Jahren im Ruhrgebiet – das Marktumfeld ist wie der Wetterbericht: trüb, aber nicht hoffnungslos.

Die europäische Hotellerie scheint die Krise abzuschütteln, aber in Deutschland dauern die Schwierigkeiten an, dies ergeben Auswertungen des Beratungsunternehmens **Deloitte**. Europaweit legten die Übernachtungen im Dezember 2009 um 4,2% zu, im Januar 2010 um weitere 3,3%, vorwiegend in Süd- und Osteuropa, oftmals erkaufte durch sinkende Preise. Auch in Deutschland sanken die ohnehin niedrigen Preise von Dezember bis Januar um weitere 4,9% noch ohne Einrechnung des gesunkenen Mehrwertsteuersatzes, den nur wenige Häuser, so die Kritik, an die Gäste weiter reichen. Dennoch gelang im Januar-Vergleich auch in deutschen Hotels ein Anstieg der Auslastung und des durchschnittlichen Zimmerpreises, sie hinken beim RevPAR, dem Erlös je Zimmer, aber weiter hinter dem europäischen Durchschnitt her. Die Vergleichszahlen ausgewählter Städte verdeutlichen diese Entwicklung. Sowohl bei der durchschnittlichen Auslastung als auch beim RevPAR führen Hotels aus anderen europäischen Ländern, die stärksten deutschen Städte sind Frankfurt, Köln und Düsseldorf.



Hotelauslastung und RevPAR (Revenues per Available Room)

	Vergleich Januar 2010/Januar 2009					
	Auslastung			RevPAR		
	2010 (%)	2009 (%)	Abw. (%)	2010 (€)	2009 (€)	Abw. (%)
Europa ges.	48,20	47,20	2,0	44,05	43,56	1,10
Deutschland	48,00	47,40	1,27	42,04	39,26	7,08
Berlin	50,80	48,20	5,39	41,74	36,63	14,00
Köln	56,50	53,60	5,41	60,30	54,17	11,30
Düsseldorf	55,50	56,50	-1,70	52,09	51,59	1,00
Frankfurt	58,40	50,90	14,60	72,36	61,52	17,60
Hamburg	48,70	54,40	-10,40	46,45	49,16	-5,50
München	53,60	56,30	-4,70	50,32	59,24	-15,10
London	69,90	66,10	5,60	87,76	77,46	13,30
Madrid	51,40	50,80	1,18	45,00	51,00	-11,80
Moskau	43,30	38,80	11,60	57,62	58,90	-2,20
Paris	65,70	65,80	-0,15	100,54	102,58	-2,00
Rom	42,00	38,40	9,30	47,68	50,47	-5,50
Wien	50,60	47,50	6,53	42,94	42,64	0,70
Zürich	61,40	57,20	7,40	83,78	84,64	-1,00

Quelle: STR Global, Deloitte

Die Hotelbewerter von **BNP Paribas Real Estate** sehen auf dem Sektor der Hotelinvestments ebenfalls einen sanften Aufschwung, nachdem das Volumen auf den fünf wichtigsten europäischen Hotelmärkten 2009 um 50% auf 2,7 Mrd. Euro gesunken war, davon in Großbritannien, dem aktivsten Markt mit 25% Anteil am Gesamtergebnis sogar um 60%. Auch der deutsche Markt zeigte deutliche Schwächen bei 55% Rückgang und 446 Mio. Euro Investitionsvolumen. Hier betrug die durchschnittliche Größe nur 12 Mio. Euro gegenüber 20 Mio. in Spanien, Frankreich oder Italien. Für das laufende Jahr erwartet BNP Paribas eine steigende Zahl notleidender Hotelassets, die von Bankenseite an den Markt gebracht werden, dies einhergehend mit wachsendem Druck auf den RevPar lasse weiter fallende Werte je Hotelzimmer erwarten mit entsprechenden Auswirkungen auf die Renditen. In Deutschland sei der RevPar 2009 um 13% auf 45 Euro gesunken, wobei ein wachsendes Angebot in den Großstädten, allen voran Berlin, auf eine allgemein sinkende Nachfrage traf. Dennoch hätten Hamburg und Berlin mit 74% bzw. 68% sehr gute durchschnittliche Auslastungen erreicht [- wie die gravierenden Abweichungen zu den Zahlen von Deloitte zu bewerten sind, bleibt der Redaktion verborgen! -] Die Durchdringung des Marktes durch Hotelketten ist in Deutschland mit 25,9 % immer noch sehr gering, im Budget-Bereich sind es sogar nur 5%. Dort überwiegen traditionell die kleinen Privathäuser.

Das mit großem Presseecho und **MIPIM Award 2010** hoch gelobte **Kameha Grand** auf der rechten Rheinseite im Bonner Entwicklungsgebiet **BonnVisio** – Aussicht aus den meisten Hotelzimmern auf Bürohäuser, nicht auf den Rhein – will erst noch eine Hotelkette werden, initiiert von **Carsten K. Rath**, der in Frankfurt erfolgreich den King Kamehameha Club betreibt und eine Gastronomiefirma mit steuergünstigem Sitz im Kanton Zug unterhält. Die **LH&E-Gruppe** bewirtschaftet auch die Gastronomie im Kameha Grand, das, solange das Internationale Kongresszentrum auf der gegenüber liegenden Rheinseite noch Baustelle und ein Fall für die Justiz ist, eine gute Tagungs- und Kongressauslastung verbuchen kann. Anders als dieser Neubau in Form eines Katamaran mit glasüberdeckter Halle ist das **Hotel andel's in Lodz**, das den **Son-**

Dortmund

Die **IT2 Solutions AG** mietet gemeinsam mit ihrem Tochterunternehmen **Personal i.A. GmbH** rd. 300 qm Bürofläche im „Westfalen-Center“ an der Lindemannstr. 77-81 von **AFIAA Germany AG** aus Zürich über **Cubion Immobilien AG**. IT2 Solutions ist ein Anbieter innovativer Informationstechnologie im Bereich Human Resources. Personal i.A. versteht sich als „externe Personalabteilung“ ihrer Geschäftspartner.

Die **Sprecher Automation Deutschland GmbH** aus Berlin mietete gut 400 qm Gesamtfläche in Holzwickede am Dortmunder Flughafen von **Esther Three Särl** aus Luxemburg, die von **Sellar Property Group** aus London beraten wurde, über **BNP PRE**. Die Flächen in der Wilhelmstr. 1–5 wurden bereits Mitte März bezogen. Sprecher Automation hat seinen Stammsitz in Linz in Oberösterreich und ist in Deutschland mit dem registrierten Sitz in Berlin sowie Standorten in München, Dortmund und Erzhäusern vertreten.

Dortmund sei für den Einzelhandel ein hochinteressanter Standort, in dessen Top-Lagen sich viele moderne, attraktive Einzelhandelsflächen mit guter Bausubstanz befinden. Die sehr gute Nachfrage nach Ladenlokalen in den 1A-Lagen führte zu einer kontinuierlichen Mietpreissteigerung, bei Spitzenmieten um rund 18%. Bis zu 200 Euro Miete pro qm sind derzeit erzielbar für ein 80 bis 120 qm Fläche umfassendes Ladenlokal in bester Innenstadtlage und mit einzelhandelsgerechter Ausstattung. Zu diesem Ergebnis kommen die soeben veröffentlichten „City-news Dortmund“ von **Lührmann**.



Roosendaal, NL

Die **Commerz Real** erwirbt für einen ihrer Spezialfonds das "De Rooy Logistic Center" in Roosendaal in den Niederlanden vom Transportunternehmen **De Rooy**, das die Immobilie im Rahmen einer Sale-and-Leaseback-Vereinbarung langfristig zurückmietet. Das Investitionsvolumen für das ca. 45 000 qm Lager- und Büroflächen sowie knapp 160 Lkw- und Pkw-Stellplätze umfassende Center beläuft sich laut Commerz Real auf rd. 28 Mio. Euro.

Mülheim a. d. Ruhr

Der Mülheimer Handelskonzern **Tengelmann** zieht sich vollständig aus dem Rhein-Main-Neckar-Raum zurück. 65 Filialen von **Kaiser's Tengelmann** sollen von der Kölner **Rewe**-Gruppe übernommen werden, 20 Geschäfte werden künftig von der **Tegut**-Gruppe aus Fulda geführt, vorbehaltlich der Zustimmung des Kartellamtes. Bislang betreibt Kaiser's Tengelmann rd. 650 Filialen mit 20 000 Mitarbeitern.

Die finanzielle Schieflage der Kölner **Vivacon AG** spitzt sich zu. Der Erbbaurechtsspezialist muss eine außerordentliche Hauptversammlung einberufen, da nach derzeitiger Einschätzung des Vorstandes das Grundkapital von 19,9 Mio. Euro um mehr als die Hälfte reduziert ist. Das Unternehmen hatte im Frühjahr 2009 akute Liquiditätsprobleme gemeldet und sich seither von großen Teilen seines Immobilienportfolios und des Geschäftsbereichs Development getrennt sowie für eine Reihe von Tochtergesellschaften die Insolvenz angemeldet. Ein Projekt der Vivacon ist der Wohnkomplex "Ruhrblick" im Projektgebiet **Ruhrbania** in Mülheim a.d. Ruhr.

derpreis der Jury in Cannes zugesprochen bekam, integriert in den Großkomplex einer ehemaligen Textilfabrik unter dem Namen "Manufaktura", der auch ein Shopping- und Kulturzentrum beherbergt. Entwickler und Investor ist der Hotelkonzern **Warimpex mit seiner Finanz- und Beteiligungs AG**.

Ungleich längere Erfahrung als Carsten K. Rath hat die **Zech Gruppe** von **Kurt Zech**, Bremen, im Hotelbusiness. Unter dem Dach der Holding sind sechs Unternehmensbereiche zusammengefasst, allen voran die traditionsreiche Bauunternehmung Zech Bau, die z. B. in Essen das Folkwangmuseum und den Neubau für **E.ON** verantwortet hat, und die Sparte Real Estate in Gestalt der börsennotierten **Deutsche Immobilien Holding AG**. In der Rhein-Ruhrregion hat die Gruppe Fuß gefasst durch die Übernahme von Bast-Bau mit Sitz in Erkrath und damals kamen auch einige Holiday Inn – Hotels als Franchise zur Gruppe. Die **Zech Hotel Holding GmbH** bündelt die Beteiligungen an Hotelgesellschaften, teils im Besitz, teils im eigenen Betrieb. Beides trifft für das **Atlantic Congress Hotel Essen** an der Gruga zu. Dort sind die 248 Zimmer und 19 Suiten seit dem soft opening Ende 2009 gut gebucht, denn im Umfeld der Messe fehlte ein gehobenes Hotelangebot mit zusätzlichen Tagungsräumen. Dies alles bietet der Neubau – geplant, gebaut und eingerichtet in nur zwei Jahren – auf hohem Niveau, wobei man bewußt dicht unter dem 5-Sterne-Standard blieb, um Firmenkunden nicht abzuschrecken. Über den Standort war in der Stadt lange gestritten worden, aber der Planungsamtsleiter **Jürgen Best** gibt gerne zu: Erst jetzt hat die Grugahalle einen richtigen Vorplatz bekommen. Ende März eröffnete bereits ein weiteres Atlantic Hotel an der Schmiedestraße in der Lübecker Altstadt, ebenfalls ein Neubau, und für den Sommer stehen die Eröffnungen in Kiel und für das Atlantic Grand Hotel Bremen bevor. Mittelfristig will die Gruppe auch in Brasilien als Immobilienunternehmen u. a. im Hotelbereich aktiv werden, nachdem die Zech Gruppe 80% der Aktien an **Hochtief do Brasil** in São Paulo übernommen hat.

Polen ein Eldorado der Immobilienwirtschaft?

Auf der MIPIM 2010 war Polen als einziges europäisches Land mit einem realen Wirtschaftswachstum der Ehrengast und nutzte die Gelegenheit zur Neupositionierung auf dem internationalen Markt.

Ein Wachstum des GPD um 1,7% im Jahr 2009 und für 2010 noch einmal, obgleich bereits nach unten korrigiert, um 1,9%, davon träumen andere Länder Europas, insbesondere in Osteuropa. Ungeachtet der auch in Polen und insbesondere in den polnischen Kommunen wachsenden Schuldenberge und einer steigenden Zahl von Arbeitslosen habe Polen, so die Analyse von **Nigel Wade**, die derzeitige Rezession schlicht übergangen, angespornt und angeschoben durch den Aufschwung nach dem Beitritt zur EU, darin vergleichbar mit Spanien um 1990. Nigel Wade ist Direktor von **Brittain Hadley Real Estate** und seit 1993 in Polen aktiv, neuerdings in einer Allianz mit **BNP Paribas Real Estate**, die damit ihre Präsenz in Osteuropa ausbauen. Anders jedoch als in Rumänien, wo immer noch die Korruption regiert (sechs Bürgermeister seien jüngst verhaftet worden), Ukraine ("politisch ohne System") und Bulgarien ("wirtschaftlich destruktion"), würden alleine Tschechien und Polen stabile politische Verhältnisse bieten. Hier müsse ein Investor nicht befürchten, nach den nächsten Wahlen auf völlig veränderte Verhältnisse zu stoßen. Immobilienwirtschaftlich sei Polen sehr transparent, weil fast alle marktrelevanten Objekte Neubauten seien. Beleihungen erfolgten in der Regel nur zu 40% und die Mieten würden weiter steigen dank unvermindert hoher Nachfrage nach besseren Arbeits- und Wohnverhältnissen. Den Markteinstieg auch für deutsche Fonds, zu den aktivsten dort zählen, bildeten Shopping Center mit importierten Konzepten. An zweiter Stelle rangiere die Logistik, einhergehend mit enormem Erneuerungsbedarf auf dem Sektor der Infrastruktur. Der Wohnungsmarkt, der bereits eine erste Überhitzungsphase hinter sich habe, sei auf dem Wege der Besserung. Hier wirkten Förderprogramme zum Eigenheimbau über Bankenkredite als Motor für die Entwicklung in den Regionen, auch außerhalb der wichtigen Großstädte Warschau, Gdansk, Poznan oder Katowice. Zwei der größten Transaktionen des vergangenen Jahres waren allerdings Büroobjekte, die **Deka Immobilien** in ihre Fonds übernommen hat, das **Deloitte House** von **Skanska** für 117 Mio. Euro und Gzyboska Park von **AIG/Lincoln Prop.** für 70 Mio. Euro. Für zwei bereits 2008 eröffneten Einkaufszentren außerhalb Warschaus übernahm die **Westdeutsche ImmobilienBank** die Finanzierung im Umfang von 119,8 Mio. Euro bei Verkauf an den **MGPA**, Europe Fund III, einen polnischen Investor.

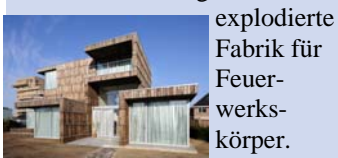


Herten

Das Land NRW und die Europäische Union stellen dem Anwenderzentrum **H2 Herten GmbH** als Fortsetzung der Fördermaßnahmen einen Investitionszuschuss in Höhe von 2,6 Mio. Euro für die technische Ausstattung des Wasserstoffanwenderzentrums im Gewerbegebiet der ehemaligen Zeche Ewald zur Verfügung. Mit dem Wasserstoffanwenderzentrum soll die Produktion und Markteinführung neuer Verfahren zur Erzeugung und Anwendung des Energieträgers Wasserstoff unterstützt werden. Durch diese Rahmenbedingungen soll die Ansiedlung von Unternehmen der Wasserstoff- und Brennstoffzellenbranche gefördert werden.

Enschede

Im niederländischen Enschede hat das niederländische Büro **2012 Architekten** ein privates **Wohnhaus ausschließlich aus Recyclingmaterial** gebaut, samt Einrichtung! In der Vereinbarung mit dem Bauherren verpflichteten sie sich, alle Materialien in maximal 15 km Umkreis zu beschaffen. Ihre Methode nennen sie „**Superuse**“: Alles, was wiederverwertet wird, ist "superbenutzbar". Damit meinen sie nicht das Wiedereinschmelzen etwa von Metall, sondern die direkte Umsetzung und Umdeutung, z. B. Autoreifen als Sitzgelegenheiten, Kühlschrankschalen als Fassadenverkleidung, Windschutzscheiben als Regalböden. Auch das Grundstück ist wiederverwertet, denn hier stand die vor einigen Jahren



Recycling-Villa in Enschede

Das **Urban Land Institute** rangiert die Stadt Warschau, fußend auf Daten von **PwC**, an achter Stelle unter den Städten in CEE Central and Eastern Europe, aufgerückt von der 13. Stelle betreffend die Investitionsaussichten für das laufende Jahr. Und man traut Polen langfristig ein jährliches Wirtschaftswachstum von 4-5% zu. Die Geldflüsse von Westeuropa nach Polen nähmen zu ebenso wie die Konsumentenausgaben und immer noch relativ geringe Lohnkosten bei hohem Bildungsgrad der Beschäftigten machen Polen weiterhin attraktiv für Unternehmensstandorte. Wer dafür noch Grundstücke sucht, dürfte unschwer bei der **Military Property Agency** (www.amw.com.pl) fündig werden, die überall im Land, auch in stadtnahen Lagen, ehemalige Militärfächen zur Verfügung hat. **Markus Leininger**, verantwortlich für das Bankengeschäft von **Eurohypo** in Nord-, Zentral- und Osteuropa, stimmt dem Ranking von ULI zu: "Als wir im vergangenen Jahr unsere Strategie festlegten, entschieden wir, uns auf Paris, London, New York, Deutschland - und Polen zu konzentrieren." Er erwartet, wie er anlässlich der Diskussionsrunden zum "Polnischen Frühstück" auf der MIPI in Cannes darlegte, in der zweiten Jahreshälfte mehr Transaktionen als bisher. Dies würde dann genauere Objektbewertungen möglich machen als bisher und die sind erforderlich, weil alle nach Polen und insbesondere nach Warschau schauen und entsprechenden Druck auf die Renditen ausüben. Aber er warnt vor zu viel Optimismus. Der sei psychologisch begründet, "bis 2011 sind keine tatsächlichen Verbesserungen des Marktumfeldes zu erwarten".

Die Gesprächsrunden dieser von **Europroperty** organisierten Zusammenkunft machten – vor zahlreichem interessiertem Publikum – deutlich, wie eminent wichtig der Ausbau der Infrastruktur auf allen Ebenen in Polen noch sei, angefangen bei Straßen, Wasserversorgung und Nahverkehrssystemen bis zum Bildungssektor und Sozialwohnungsbau. Verstärkt setzt man hier auf PPP-Verfahren, nach dem die Joint Ventures der ersten Generation vielfach nicht den erhofften Erfolg gebracht haben. Seit wenigen Monaten hat auch Polen hierfür gesetzliche Rahmenbedingungen, die Rechtssicherheit auf beiden Seiten schaffen. Ein wesentlicher Faktor ist für alle Projekte der öffentlichen Hand die Europäische Investitionsbank **EIB**. Allerdings zieht heute die EIB eigene Beteiligungen an Großvorhaben der früheren Praxis direkter Subventionen vor. Dafür hat die EIB eine Task Force PPP eingerichtet, international operierende Kanzleien wie **Clifford Chance** – **Daniel Kopania**, Chef des Warschauer Büros, war einer Diskutanten – bieten zusätzliche Beratung und Begleitung der oft schwierigen Prozesse. Noch fehle hier jedoch eine eindeutige Haltung des Staates zu solchen Verfahren, weshalb ähnlich wie in Deutschland die Skepsis in der Bevölkerung gegenüber PPP groß sei. Für die technische Durchführung steht in Kürze auch **Drees & Sommer** zu Verfügung, **Renate Kremer** eröffnet als Geschäftsführerin in Warschau eine polnische Niederlassung.

Nachrichten aus der Kulturhaupt: Istanbul

Neben dem Ruhrgebiet und der ungarischen Stadt Pecs ist auch Istanbul Kulturhauptstadt Europas 2010. Ein Blick hinter die Kulissen.

In einer der bevölkerungsreichsten Metropolen der Welt mit vermutlich etwa 13 Mio. Bewohnern fällt ein Kulturereignis kaum auf. Dass Istanbul überhaupt "Kulturhauptstadt Europas" wurde, obwohl die Türkei ja kein – oder noch kein – Mitglied der EU ist, verdankt die Stadt einem Netzwerk von **NGO's**, die sich nach der Erdbebenkatastrophe von 1992 gebildet hatten und seither um Bürgerbeteiligung in der Stadtentwicklung kämpfen. Sie reichten die erfolgreiche Bewerbung ein. Schon am Flughafen weisen Plakate auf **ECOC European Capital of Culture** hin, ohne wirklich Aufmerksamkeit zu erregen und über Ausfallstraßen sind große Fahnen gespannt – warum jedoch in Richtung aus der Stadt heraus, bleibt ebenso ein Rätsel wie die Präsenz des Organisationsbüros auf der Einkaufsstraße Istiklal, wo sie zwischen Kinoreklamen im hinteren Bereich der Atlas Passage untergeht. Vergleicht man die aufwändig produzierten Programmbücher seit 2008, so finden sich nur wenige Übereinstimmungen, Großprojekte wie der Neubau eines Opernhauses (Entwurf **Frank O. Gehry**, privates Investment auf einem Grundstück der staatlichen Rundfunkanstalt) sind nicht weiter gediehen, auch die Hagia Eirene im Park des Topkapi Serai, Schwesterkirche der Hagia Sophia und lange Waffenarsenal, wird vorerst nicht zum Museum und bleibt wie bisher nur zu den Sommerfestspielen im Juni zugänglich. Im Sommer 2009 wurde die Geschäftsführung des ECOC-Büros wegen eklatanter Misswirtschaft ausgetauscht, die ehemals kolportierten – und in deutschen Medien immer noch zitierten - 250 Mio. Euro Budget werden nicht weiter kommentiert.



Duisburg

Anteilseigner der ins Trudeln geratenen **Orco Property Group** haben angekündigt, die Führungsspitze einschließlich des Gründers und geschäftsführenden Gesellschafters **Jean-Francois Ott** der Ämter zu entheben. Orco Property, an der Pariser Börse notiert, steht seit März 2009 wegen hoher Verluste unter behördlicher Aufsicht. Nach Angaben der rebellierenden Anteilseigner (Anteil 10%) hat Orco 1,6 Mrd. Euro Schulden angehäuft ggü. einem EBITDA von 65 Mio. Euro im Jahr 2008. In 3 Jahren ist der Kurs von 130 auf 7 Euro gefallen. Der Wert des Portfolios ist in 2 Jahren um 30% gefallen. **Orco Germany** ist nach wie vor Eigentümer des H2-Office am Innenhafen.

Impressum

Chefredaktion:

Dr. Gudrun Escher
(V.i.S.d.P.)

Kontakt:

gudrunescher
@hotmail.com

Herausgeber:

Werner Rohmert

Verlag:

Research Medien AG,
Lippstädter Str. 133,
33378 Rheda-Wiedenbrück,
T.: 05242 - 901-250,
F.: 05242 - 907-9899
E.: info@rohmert.de
www.rohmert-medien.de
www.immobilienbrief-tv.de

Vorstand: Werner Rohmert

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

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

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

An beiden Enden des für die Stadt wichtigsten Infrastrukturprojektes, der Untertunnelung des Bosphorus für die Metrolinie **Marmaray**, muss die Verknüpfung mit den anderen Verkehrsträgern koordiniert und sollen archäologische Funde in neue städtische Räume integriert werden, denn hier wurden die ältesten Hafenanlagen gefunden. Für Yenikapi auf europäischer Seite ist nach jahrelangem Gerangel erst jetzt im Kulturhauptstadtjahr – der Tunnel wird spätestens 2012 fertig! - die Ausschreibung eines Architektenwettbewerbs nach europäischen Regeln beschlossen, aber noch nicht umgesetzt wegen administrativer Probleme, ein in der Türkei verbreitetes Phänomen. Statt erst Ideen zu entwickeln, ihre Durchführbarkeit zu prüfen und dann Investoren zu suchen, sieht das türkische Wettbewerbsverfahren den umgekehrten Weg vor, Investoren erhalten gegen Höchstgebot den Zuschlag, bevor feststeht, was an dem Standort möglich ist. Dass für Yenikapi jetzt überhaupt an einem Masterplan gearbeitet werden soll, ist da schon ein Erfolg. Weniger erfreulich ist die Entwicklung für das **Atatürk Kulturzentrum** am Taksimplatz. Das bisher einzige Konzerthaus der Stadt sollte – wohl für ein weiteres Luxushotel – abgerissen werden. Dies verhinderte massiver Protest und die Sanierung des prestigeträchtigen Baus aus den 1970er Jahren war schon beschlossen – natürlich zunächst als Kulturhauptstadtprojekt! -, als die zuständigen staatlichen Stellen die Gelder strichen. Seit Monaten ist das Haus geschlossen mit ungewisser Zukunft.

Die Metropole Istanbul hat ein Problem mit der Architektur der Moderne, aber rühmt sich ihrer Anstrengungen zur Restaurierung historischer Denkmale wie der Hagia Sophia oder der Chorakirche mit ihren Mosaiken, gerne aber schießt man, um touristische Highlights zu produzieren, über das Ziel hinaus. So auch bei der byzantinischen Stadtmauer, die in weiten Teilen erhalten, so ergänzt werden soll, dass das **UNESCO-Welterbekomitee** bereits die kritische Beobachtung angeordnet hat mit der Drohung, den Status als Weltkulturerbe zu entziehen (vgl. Elbschlösschenbrücke Dresden!). An anderer Stelle im Altstadtbezirk Fener sind vor Kurzem Sanierungsgebiete ausgewiesen worden.

Das bedeutet, dass Flächensanierung einschließlich Enteignung rechtlich möglich ist und **historische Holzhäuser, die aufwändig mit EU-Mitteln restauriert wurden, ersatzlos abgerissen werden können**. Nur wenige setzen sich für deren Erhalt und für eine behutsamere Quartiersplanung ein, darunter **Korhan Gümüş**, einer der Initiatoren der Kulturhauptstadtbewerbung und mit den architekturelevanten Projekten des Programms befasst. Für eine Ausstellung von Modellen abgerissener Bauwerke an deren ursprünglichem Ort sucht man noch Sponsoren.

Unter solchen Vorzeichen erhält ein Projekt, das zunächst als studentischer Wettbewerb nur eine Randerscheinung war, zentrale Bedeutung, die "**Temporäre Stadt**". Erfunden von der Landesinitiative Baukultur in NRW und durchgeführt vom **Europäischen Haus für Stadtbaukultur Gelsenkirchen**, sind für drei Orte in den drei Kulturhauptstädten in studentischen Wettbewerben an Hochschulen aus den drei Ländern Ideen für temporäre Eingriffe entwickelt worden, konkret für eine Straßenkreuzung am Burgplatz in Duisburg, eine Straßenverbindung zwischen Altstadt und neuem Kulturzentrum in Pecs und für nicht mehr genutzte Werftanlagen am Goldenen Horn in Istanbul. Dort ist die Entscheidung für ein Team der Istanbul **Yildiz Universität** gefallen und, noch wichtiger, die verschiedenen Behörden haben grünes Licht für die Realisierung noch im Sommer 2010 gegeben. D. h. zum ersten mal wird hier ohne einen Investor und ohne vorheriges Planieren des Areals mit einfachen Mitteln ein zuvor verschlossener, herunter gekommener Stadtbereich für die Bevölkerung erschlossen und mit Kultur beispielbar gemacht als Initialzündung für künftige Entwicklungen. **Vertrauen aufbauen und Kooperationen üben**, um Konflikte zu vermeiden, das ist das wichtigste Ziel für Korhan Gümüş im Kulturhauptstadtjahr. Für das Organisationsbüro gäbe es noch ein Weiteres: Möglichen Interessenten Informationen darüber zugänglich machen, nicht nur was stattfinden soll, sondern auch wann und wo genau. Die Installation "Molecular (Istanbul)" des renommierten amerikanischen Künstlers **Serge Spitzer** in einer ehemaligen Synagoge in Haskoy am Goldenen Horn, deren Restaurierung jüngst vereinbart wurde, lohnt zwar den Ausflug, aber man muss schon detektivische Fähigkeiten entwickeln und die Landessprache beherrschen...

www.istanbul2010.org

