



Der **IMMOBILIEN** *Brief*

Ruhr

Fakten – Meinungen – Tendenzen

Nr.: 64

35. KW / 29.08.2014

Kostenlos per E-Mail

ISSN 1860-6369

Inhaltsverzeichnis

Editorial	1
LEG Wohnungsmarktreport NRW 2014	2
Fokus Development AG	4
Wohntrends 2030	6
Auszeichnungen für Bauwerke	8
Hamborner: 1. Halbjahr 2014 positiv	9
Kreative Kaufhausrevitalisierung	9
Beispiel Osnabrück	11
Impressum	12

Sehr geehrte Damen und Herren!

Colliers International verkündet im Vorfeld der Expo Real, dass das Investitionsklima für Immobilien in Deutschland nach wie vor günstig sei und man für das Gesamtjahr 2014 ein Transaktionsvolumen um die 35 Mrd. Euro erwarte, 14% mehr als 2013. Das knappe Angebot und das anhaltend niedrige Zinsumfeld rücke zunehmend value-added-Produkte und B-Standorte in den Fokus, ohne dass jedoch hier von einem „run“ gesprochen werden könne. Deutschland habe sich als Immobilien-Zielmarkt absolut etabliert. **Union Investment** steuert aus der turnusmäßigen Investorenfrage auf europäischer Ebene die Erkenntnis bei, dass für die nächsten zwölf Monate die Investitionsplanungen bei immerhin jedem zweiten Unternehmen vorsähen, den Portfolios stärker Objekte in Sekundärstädten beizumischen. Dabei habe sich ein seit Jahren zu beobachtender Trend zu Investments von unter 20 Mio. Euro verstärkt, inzwischen bewege sich fast ein Drittel aller in Deutschland getätigten Transaktionen in diesem mittleren Segment. Außerdem beurteilten Investoren die Rahmenbedingungen für Investitionen vor allem in vertrauten Heimatmärkten als günstig. Über das nähere Umfeld gibt der Preisspiegel für Gewerbeimmobilien des **IVD West** Auskunft. Er zeigt einen weitgehend stabilen Markt für Gewerbeimmobilien, nur die Büromieten zögen in den größten Städten von NRW spürbar an und bewegten sich zwischen 2,50 Euro/qm in Wesel und 21,50 in Düsseldorf. Für Gewerbegrundstücke stiegen die Preise in Bielefeld, Dortmund und Duisburg zwischen 6 und 9% und fielen in Bochum um 7%. Ratingen bleibt wie im vergangenen Jahr mit 310 EUR/qm (+ 3 %), noch vor Düsseldorf mit 260 EUR/qm, der kostspieligste Boden für Gewerbegrundstücke in ganz NRW.

Das alles ist mehr oder weniger Theorie, so wie jede Statistik. Die Praxis im Revier beweist z.B., dass ein in mehrfacher Hinsicht umstrittenes Projekt wie das Landesarchiv NRW am Duisburger Innenhafen gute, um nicht zu sagen so hervorragende Architektur sein kann, dass sie einen der renommiertesten Architekturpreise in Deutschland wert ist (vgl. Bericht), dass Kreativwirtschaft Perspektiven für ein verlassenes Kaufhaus bieten kann, nichts für Träumer ist und realwirtschaftliche Bedeutung hat auch und gerade in dieser alten Industrieregion (vgl. Bericht zum K-Haus in Herne-Wanne und Interview) oder dass aus Konzern-Turbulenzen durch Abspaltung neue Impulse und Chancen in schwierigem Umfeld erwachsen können (vgl. Bericht zu **Fokus Development**). A propos schwieriges Umfeld: Aus Sicht eines globalen Immobilienmarktes betrifft das die gesamte Region in sehr unterschiedlicher Ausformung je nach Makro- oder Mikrolage. Wird die City von Essen Anschluss an die Big Seven des deutschen Marktes finden – oder suchen? Welche Teile von Ruhrstädten können als attraktive B- und C-Standorte gelten? Für wen sind die Ruhrstädte „vertraute Heimatmärkte“? Wieviel kapitalmarktgetriebene Immobilienwirtschaft brauchen sie oder können sie verkraften? Am 25 September lädt der Veranstalter **Heuer Dialog** zur Diskussion nach Duisburg unter dem Motto: Duisburg feiert ein Comeback?! – da halten Skepsis und Überzeugung die Waage. Die mit Hauptsitz in Recklinghausen ansässige **STONY Real Estate Capital GmbH & Co. KG**, nach eigener Aussage ein unabhängiges Beratungsunternehmen an der Schnittstelle von Immobilien- und Kapitalmarkt, stellt weitere Fragen in den weiten, lichten Raum der Akademie Mont Cenis in Herne – wie das Landesarchiv in Duisburg eine preisgekrönte Architektur, damals als Projekt der IBA Emscherpark entstanden und innovativ in Design – Holzständerbau – und Technik – Solardach. Solche kreativen Leistungen zahlen sich nachhaltig aus und bilden einen wichtigen Teil des immateriellen wie materiellen Kapitals der Region. Die „Immobilienkonferenz Ruhr“ am 11. September wirft dort die Frage auf „Das Ruhrgebiet als Risiko oder Chance?“ – und wird die Antwort offen lassen müssen zwischen den Risiken für Investoren und den Chancen für die Menschen im Revier.

Ihr direkter Weg zu uns!



Dr. Gudrun Escher, Chefredakteurin





Nachtrag zum DIB Ruhr 63

Seit 2006 haben über 1.800 Organisationen die Charta der Vielfalt unterzeichnet. Der 2011 mit 10 Unternehmen gegründete Verein hat heute 19 Mitglieder. Näheres unter www.charta-der-vielfalt.de

Personalien

Manuela Better, Lutz Basse, Dr. Florian Funck und Christian Ulbrich sind die neuen Mitglieder des Kontrollgremiums des börsennotierten Immobilienkonzerns **Deutsche Annington Immobilien SE**. Das Amtsgericht Düsseldorf bestellte mit Beschluss vom 21. August 2014 die vier neuen Mitglieder des Aufsichtsrats, nachdem die Vertreter des ehemaligen Hauptanteiligners **Terra Firma** ihr Mandat zum 20. August 2014 niederlegt hatten.

Bochum

Die **Deutsche Annington** erhöhte im 1. Halbjahr den FFO dank verringertem Zinsaufwand um 26% auf 130,2 Mio. Euro, für das Gesamtjahr werden 275 bis 285 Mio. Euro erwartet. Die Mieten stiegen auf durchschnittlich 5,56 Euro/qm. Der Leerstand sank um 0,1 Prozentpunkte auf 3,8%. Nach einem Bericht des "Handelsblatts" wird die Gründung einer eigenen Bank erwogen. Man habe Kontakt mit **McKinsey** aufgenommen.

Wohnen in „Düsseldorf“ kann sich lohnen

LEG Wohnungsmarktreport NRW 2014

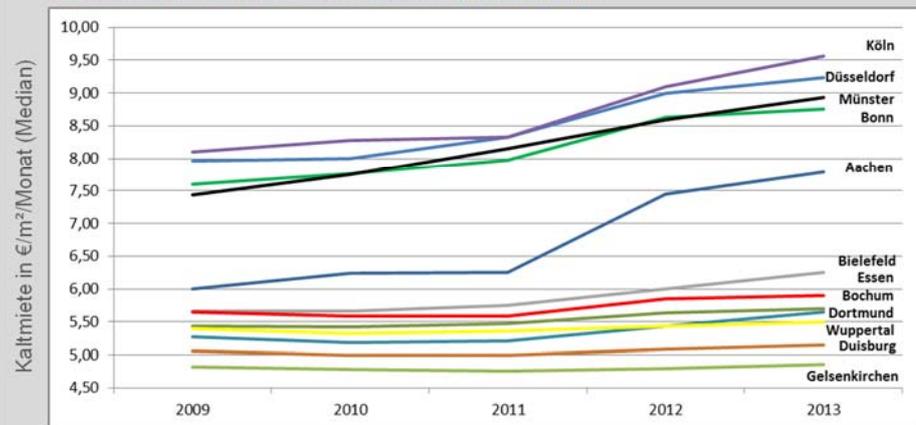
Fünf Jahre kontinuierliche Beobachtung des Miet- und Eigentumsmarktes im bevölkerungsreichsten Bundesland zeigt eindeutige Tendenzen auf und lässt Rückschlüsse zu.

Top-12-Standorte in NRW

Spitzenreiter Aachen: Mietpreisanstieg +29,8%,
Gelsenkirchen: stabile Mieten +0,6%

LEG
gewohnt gut.
CBRE

Mietentwicklung im 5-Jahres-Trend (2009-2013):



Quelle: CBRE auf Datenbasis empirica-systeme und IDN Immodaten

Chart 1

Freigabe: LEG

Nur wenige S-Bahnstationen trennen den Duisburger Süden von der Düsseldorfer City, aber bis zu 100% Netto-Kaltmiete je qm in Geschosswohnungen. Da könnte sich ein Umzug nach „Düsseldorf“ lohnen, vorausgesetzt Qualität und Umfeld sind attraktiv genug. Ähnliches gilt für den Mülheimer oder Essener Süden, wo die Angebotsmieten statt zu steigen gerade im oberen Segment leicht sinken. Dagegen stiegen z.B. die Mieten noch in Hamm, ausgehend von einem sehr niedrigen Niveau um 2,8% und dennoch blieb trotz geringer örtlicher Kaufkraft und durchschnittlich größeren Wohnflächen die Belastung durch die Warmmiete etwa dieselbe wie 2009. Auch im Ennepe-Ruhr-Kreis, zu dem Hattingen, Herdecke und Sprockhövel zählen und der zu den wohlhabendsten Regionen in NRW gehört, stiegen die Angebotsmieten langsamer als 2012 und das Wohnen ist bei 16,6% der monatlichen Belastung pro Haushalt mit das günstigste im Land, fast gleichauf mit Mülheim an der Ruhr (16,4%). Den höchsten Mietanstieg im Ruhrgebiet verzeichnete Dortmund mit 4,1%, in den südlichen Stadtbezirken sogar bis zu 15,1% etwa in Dorstfeld oder der westlichen Innenstadt. Trotzdem stieg die durchschnittliche Belastung seit 2009 nur um 0,1% auf 18,8% oder 581 Euro Warmmiete je qm.

Seit 2009 ermittelt die **LEG NRW** gemeinsam mit **CBRE** die Daten aus Mietwohnungsangeboten sowie Kaufangeboten für Eigentumswohnungen und Mehrfamilienhäuser. Der Wohnkostenatlas stellt zudem nach Postleitzahlgebieten aufgeschlüsselt die Belastung der Haushalte durch Warmmieten in Prozent der Kaufkraft dar, ein gutes Indiz dafür, ob die Menschen sich ihre Wohnungen – zugegebenermaßen im Durchschnitt des Gebietes – leisten können. Aus dem Zeitraum vom 2. Quartal 2013 bis zum 1. Quartal 2014 wurden rund 285.000 Wohnungsangebote registriert. Die Warmmieten werden pauschaliert angenommen mit 3,12 Euro je qm nach Angaben des Mieterbundes NRW. **Die wichtigste Erkenntnis für NRW:**

- Der Anstieg der Wohnungsmiete hat sich 2013 seit dem Vorjahr verlangsamt und sank im oberen Preissegment sogar vielerorts z.B. in Essen (-7,3%), in Düsseldorf (-6,8%), in Bochum (-3,4%) und in Köln (-2,6%). Im Fünfjahreszeitraum zeigte Aachen mit +30%



Dortmund

Die neu eröffnete „BVB-FanWelt“ von **Borussia Dortmund** wurde in einem Partnerschaftsprojekt von **Zumtobel** mit einem effizienten LED-Lichtkonzept ausgestattet, das die schwarz-gelbe FanWelt optimal inszeniert.

VIVAWEST hat begonnen, in einem ersten Bauabschnitt die stark erneuerungsbedürftigen Außenbereiche der 1968 errichteten Woldenmey-Siedlung im Stadtteil Derne zu sanieren mit Erschließungswegen, Parkplätzen und Fahrradständern. Außerdem würden die Eingangsbereiche barrierearm umgebaut, um verstärkt Senioren als Mieter zu gewinnen.

die höchste Steigerungsrate, aber die Ruhrgebietsstädte blieben mit unter 2% Steigerung fast auf dem Niveau von 2009.

- Eigentumswohnungen verteuerten sich im Schnitt ebenfalls langsamer als im letzten Jahr, aber landesweit immer noch um 5,8% (Vorjahr: +9%).
- Gleichzeitig stieg in allen Städten und Kreisen das pro Kopf verfügbare Einkommen kontinuierlich an. Die Wohnkostenbelastung lag 2013 landesweit auf durchschnittlich 18,7% mit leicht sinkender Tendenz im oberen Bereich.
- Neubautätigkeit und Fertigstellungen sind weiter im Aufwärtstrend, darunter auch in geringerem Umfang Mietwohnungsbau.

Die Schlussfolgerungen der LEG lauten:

- Der Markt korrigiert sich selbst, auch in Wachstumsstädten sind keine regulatorischen Eingriffe seitens des Gesetzgebers erforderlich.
- Aber: die Kaufkraft erlaubt in den meisten Gebieten und Marktsegmenten keine Verteuerung des Wohnens, um energetische Vollsanierungen zu finanzieren.

Damit sehen **Thomas Hegel** (CEO) und **Holger Hentschel** (COO) die Politik der LEG NRW auf ganzer Linie bestätigt, gezielt in Mikrolagen zu investieren und zuzukaufen. Die Abschwächung der Tendenz zu Preissteigerungen habe viele Ursachen, eine davon sieht Hegel darin, dass Nachholeffekte inzwischen kaum mehr eine Rolle spielen. Durch an die Mikrolage und Mieterwünsche angepasste Aufwertung und guten Service sei jedoch das Unternehmensziel einer durchschnittlichen Mietsteigerung um 2-3% in den eigenen Beständen realistisch. Auch weiterhin schließt die LEG eigne Neubautätigkeit aus und strebt den Zukauf von weiteren ca. 10.000 Wohneinheiten bis Jahresende an.

Neben dem Mietwohnungsmarkt ist auch der Sektor der Wohnungskäufe interessant, so erläuterte anlässlich der Vorstellung des Reports **Michael Schlatterer**, Direktor bei CBRE und verantwortlich für Bewertungen. Insgesamt stellt sich der Markt für Kaufobjekte ebenso zweige-

Zauberberg*



Wir entwickeln Potenziale.

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

* Jede Industriebrache und ungenutzte Fläche ist für uns ein Zauberberg. Mit Kreativität und Erfahrung entwickeln wir das Potenzial dieser Areale und machen aus Brachen Lebensräume.





Düsseldorf

Lone Star hat die **Düsseldorfer Hypothekbank** an eine Käufergruppe um **Attector Capital LLP**, London, und **Patrick Bettscheider** verkauft. Die Bank finanziert Wohn-, Büro-, Einzelhandel-, Hotel- und Logistikimmobilien sowie Parkhäuser mit 10 bis 50 Mio. Euro. Aktuell besitzt die Bank 1,2 Mrd. Euro an Immobilienkrediten, 45,3% davon in Deutschland.

Die **Pandion AG** will auf dem Areal des Franziskanerklosters ein neues Wohnquartier mit 19.500 qm BGF entwickeln mit bis zu 170 Wohnungen, 4.000 qm Bürofläche, Einzelhandel und Gastronomie sowie einer Tiefgarage. Geplant sind ein Hochhaus sowie mehrere Nebengebäude. Derzeit werde der Bbauungsplan erarbeitet.

Für das Hochhausprojekt Ciel et Terre des spanischen Projektentwicklers **ARA Ubiorum** mit ca. 15.000 qm Wohnfläche auf dem ehemaligen Areal von **Aurelis** im neuen Stadtquartier Le Quartier Central ist der Baubeginn erfolgt. Mit der Vermarktung der verbliebenen 92 Wohneinheiten ist **Böcker Wohnimmobilien**, Düsseldorf, beauftragt.

teilt dar wie der Mietwohnungsmarkt. Für den Report wurden 77.000 Fälle untersucht. Nach deutlichen Steigerungen im Vorjahr habe es 2013 nur noch geringe Preiserhöhungen gegeben, im unteren Marktsegment sogar einen minimalen Rückgang um -0,5% nach + 18,4% 2012. Vor allem bei den Eigentumswohnungen mache sich der gestiegene Anteil an Neubauten im hochpreisigen Segment bemerkbar, die jetzt 10-15% des Angebotes ausmachten nach nur 3-4% noch vor wenigen Jahren. Dennoch habe die gute Nachfrage auch als Anlageobjekt in NRW nicht zu einer Überhitzung geführt wie teilweise in Hamburg, Berlin oder München, obgleich die Zinslandschaft immer noch hohe Anreize biete, Eigentumswohnungen zu erwerben.

Die meisten Neubauvorhaben im Ruhrgebiet konzentrieren sich in Essen und Dortmund, dort vor allem um den Phoenix-See. In Essen füllt sich inzwischen sichtbar die „Grüne Mitte“ im Universitätsviertel und das Ruhrtal lockt mit Projekten in Bredeneu und Kettwig. Unter den 50 größten Neubauprojekten rangieren außer in Köln, Düsseldorf, Bonn und Aachen nur noch Projekte in den beiden Ruhrstädten, außerdem genannt zwei kleinere Projekte mit jeweils knapp 60 Einheiten in Duisburg. Mit rund 740 Einheiten in 17 Projekten rückt Essen an vierte Stelle im Ranking der Top-12. Darunter umfassen vier Vorhaben mehr als 100 Einheiten und zwei Projekte einzelne Wohnungen von luxuriösen 200 bis über 300 qm Fläche. Der Quadratmeter wird mit 2.000 bis 5.100 Euro angegeben, für Dortmund durchschnittlich mit 3.100 Euro. Da das steigende Neubauvolumen tendenziell das Preisgefüge im Bestand drückt und preiswerte Einfamilienhäuser die Nachfrage nach Mietobjekten schwächt, lohnt es sich in jedem Falle, Mikrolagen sorgfältig zu beobachten. Der nächste Wohnungsmarktreport wird denn auch Wanderungsbewegungen als einen wesentlichen Parameter für die Preisbildung aufnehmen, bekräftigte Hegel.

Fokus Development AG

Die Ausgründung aus dem deutschen Zweig von Multi Development hat Fuß gefasst.

„Wir sehen uns als Problemlöser für städtebauliche Defizite in Innenstädten mit Schwerpunkt Einzelhandel und dies sowohl als Investor als auch als Dienstleister.“ So beschreibt **Axel Funke**, CEO der **Fokus Development AG**, das Unternehmensziel. Nach Duisburg kam Funke als Deutschlandchef des niederländischen Projektentwicklers für Einkaufszentren **Multi Development** und reüssierte hier mit dem „Forum Duisburg“, einer Vorzeigeimmobilie auf dem Sektor der innerstädtischen Einkaufszentren, sowohl städtebaulich als auch wirtschaftlich. Mit dem zweiten Projekt der „Königsgalerie“, wenige hundert Meter weiter an der Fußgängerzone Sonnenwall gelegen, lief es weniger rund, zumal die Eröffnung in eine konjunkturell ungünstigere Phase fiel. Dennoch, Multi engagierte sich weiter in der Stadt, entwickelte das Projekt „Stadtfenster“ (Foto) und äußerte den Beschluss, ein eigenes Bürogebäude

an der Mercatorstraße zu bauen als Teil der Überbauung der neu errichteten

„Bahnhofsplatte“ über der Autobahn A 59 am Hauptbahnhof. Dann gerieten die Multi-Pläne ins Stocken, die beiden Duisburger Malls wurden zusammen mit der Centrumsgalerie Dresden und der Arneken-Galerie in Hildesheim an die ebenfalls niederländi-



Freigabe: Fokus Development



Düsseldorf

Die private **EBC Hochschule - University of Applied Sciences** - hat ca. 2.325 qm Bürofläche in der Grafenberger Allee 87 als Erweiterung ihres Standorts Leopoldstraße angemietet. Eigentümerin ist die Luxemburger Fondsges. **FLE Property 2 S.á.r.l.**, vertreten durch die **HIH. JLL** war beratend für die EBC tätig.

Die zum **HOCHTIEF** Konzern gehörende **formart GmbH & Co. KG** hat mit dem Bau von 74 Wohnungen, vier Stadthäusern und zwei Gewerbeeinheiten im Projekt „NeMo“ gegenüber vom Landtag NRW begonnen. Fertigstellung ist zum Frühjahr 2016 geplant. Die Kaufpreise beginnen bei rund 290 000 Euro.

Duisburg

F&C Reit Deutschland hat ein Geschäftshaus mit rd. 1.670 qm Gesamtfläche im Süden und einen Fachmarkt in Singen aus dem Portfolio eines Privatinvestors jeweils an private Investoren veräußert.

Aurelis Real Estate GmbH & Co. hat in Hochfeld mit der Erschließung des neuen Gewerbegebietes „Am Wasserturm“ im Umfang von rund 2 Mio. Euro begonnen. Geplant ist die Ansiedlung von produzierendem Gewerbe, Handwerkern und Dienstleistern auf Baufeldern von 2.500 bis 20.000 qm.

sche Gesellschaft **Corio** veräußert und werden aktuell in das Joint Venture mit dem französischen Einzelhandelspezialisten **Klépierre** eingebracht. Der Übergang im Centermanagement wie auch die Neuausrichtung von Multi führten zu Verwerfungen. Ergebnis: Die Arbeiten am Stadtfenster gerieten ins Stocken, wie berichtet wurde wegen Zahlungsschwierigkeiten, und ein gut Teil der Mann- und Frauenschaft ging 2013 von Bord, allen voran Axel Funke.

Das neue Unternehmen Fokus Development AG, gegründet im Juni 2013 und erstmalig offiziell präsentiert auf der Expo Real in München im Oktober 2013, kümmerte sich zunächst um Multi-Projekte. Für das Stadtfenster ist als Entwickler weiterhin Multi zuständig, Fokus übernahm die Neuorganisation der Finanzierung. Inzwischen werde, so ist zu hören, mit einem bisher nicht genannten Endinvestor für das 35 Mio. Euro-Projekt an der Steinschen Gasse, quasi gegenüber der Königsgalerie verhandelt. Dort wird die Stadt Duisburg insgesamt ca. 11.000 qm als Medien- und Studienhaus nutzen, ca. zu einem Drittel für die Volkshochschule und zu zwei Drittel für die überregional bedeutende Stadtbibliothek. Anfang September können die städtischen Flächen übergeben werden, damit der Innenausbau für die beiden Institute, die hierher umziehen, beginnen kann, Kosten ca. weitere 6 Mio. Euro. Die Stadt mietet die Flächen für 20 Jahre. Im Erdgeschoss des Gebäudes stehen weitere Flächen für Einzelhandel und Gastronomie zur Verfügung, 900 qm wurden jüngst an **Rossmann** vermietet.

Ein weiteres gemeinsam mit Multi laufendes Projekt ist das Einkaufszentrum Neutorplatz in Dinslaken in Kooperation mit dem Dinslakener Bauunternehmen und Projektentwickler **Hellmich**, für das Fokus die Vermietung verantwortet und das kurz vor der Fertigstellung steht. Insgesamt betreut Fokus derzeit sechs Projekte mit einer Gesamtmietfläche von knapp 100.000 qm. Davon entfallen rund 25.000 qm auf die Centerentwicklung auf dem Anschutz-Areal in Berlin. Wie im Frühjahr bekannt wurde, hat die **Anschutz Entertainment Group** des bisher als Parkplatz genutzte Gelände zwischen O2-world und Warschauer Brücke an das Private-Equity-Unternehmen **FREO Financial & Real Estate Operations GmbH** mit Sitz in Berlin verkauft für die Entwicklung eines besonderen Einzelhandelsstandortes mit 1.000 Parkplätzen. Gleichzeitig wurde Fokus mit der Vermietung beauftragt. Wiederum gemeinsam mit Hellmich erhielt Fokus den Zuschlag für eine Neuentwicklung am ehemaligen Hertie-Standort in Minden. Zwei weitere Projekte seien wie verlautet in Vorbereitung.

Fokus Development AG ist ein Mitarbeiter geführtes Unternehmen. Den Vorstand bilden Axel Funke (Vorsitzender/CEO), **Andrej Pomtow** (COO) und **Florian Preißler** (CFO), den Aufsichtsrat **Karl-Heinz Vogt**, **Hypovereinsbank** (Vorsitzender); **Dr. Jan Hochgürtel**, **PKF Fassel Schlage** und **Thomas Kraft**, **atrio GmbH**. Als Interimslösung hat das 12köpfige Team Büros in dem innerstädtischen Wohngebiet des sogenannten Wasserviertels bezogen, darunter eine umgenutzte Wohnetage. Wenn die bisherigen Pläne aufgehen, will man in absehbarer Zeit an die Düsseldorfer Straße umziehen, dorthin, wo jetzt noch das Bibliotheksgebäude steht, ein stark sanierungsbedürftiger Bau der Nachkriegszeit. Der soll abgerissen und durch einen Neubau mit Einzelhandel im Bereich Mode ersetzt werden, als Ankermieter sei **Primark** im Gespräch. Den Zuschlag für die stadteigene Immobilie hat Fokus inzwischen erhalten. Direkt gegenüber ergab sich zudem eine weitere Option bedingt durch den Umzug der dort ansässigen **Volksbank** an den Innenhafen in das bisherige **Alltours**-Gebäude, denn Alltours zieht nach Düsseldorf ins Dreischeidenhaus. Demnach stünde hier ein weiteres großflächiges Areal für neue Entwicklungen zur Verfügung.

Sehr deutlich sei in Duisburg bisher der Sektor Mode unterrepräsentiert, so eine der Aussagen es jüngsten **COMFORT**-Städtereports. So liege die „Modezentralität“ in Duisburg bei 111,3 gegenüber 181,7 im Durchschnitt anderer Städte ähnlicher Größe. Der Einzelhandelskaufkraftindex wird mit nur 90,3 angegeben und die Zentralität mit 106,5. Auch die Flächen- und Umsatzanteile der Innenstadt liegen weit unter den Werten anderer Großstädte. Die rund 360 Mio. Euro Flächenumsatz in der City machten nur gut 15% des Gesamtumsatzes aus. Allerdings, Forum Duisburg und Königsgalerie hätten die City eher gestärkt, dafür die Randlagen weiter geschwächt. Insgesamt werden seit 2011 rückläufige Einzelhandelsmieten beo-



Duisburg

Das Immobilienportfolio der insolventen Wohnungsgesellschaft **BGP Immo-West** ist komplett verkauft, zum größten Teil an **Ares Management**. Das BGP-Portfolio umfasste 2.366 Wohnungen und 41 Gewerbeeinheiten an elf Standorten u.a. in Duisburg und Essen.

Essen

In Vorbereitung zu dem neuen regionalen Leitprojekt des **Regionalverbandes Ruhr (RVR) klimametropole RUHR 2022** werden in einer ersten Projektwoche bis 3. Oktober Ideen zu Klimaschutz und Klimaanpassung präsentiert, darunter die erste "WissensNacht Ruhr - Abenteuer Klima" am 2. Oktober. Infos und Programm: www.ruhr2022.de

Die **Europa-Center AG** beabsichtigt, auf ihrem leerstehenden Areal von 6.300 qm Fläche an der Friedrichstraße ein Drei-Sterne-Hotel mit 150 Zimmern für ca. 11 Mio. Euro zu errichten. Auf den verbleibenden 4.300 qm soll das bestehende Europa-Center um ein drittes, spekulativ errichtetes, Bürogebäude mit 9.500 qm BGF ergänzt werden.

bachtet mit Spitzen bei 80-120 Euro/ qm, andererseits seien bei marktgerechten Mietkonditionen in Top-Lage 6,25% Anfangsrenditen erzielbar.

Projektentwicklungen haben es in Duisburg nicht leicht in einem Umfeld mit vielen Einschränkungen. Das trifft für den Einzelhandel angesichts der Konkurrenz durch das CentrO in Oberhausen und die nahen Innenstädte von Mülheim und Essen zu, nicht zu vergessen die noch schwebenden Projekte eines Factory Outlet Centers DOUVIL im nördlichen Stadtteil Hamborn und das Möbelhaus-Großprojekt von **Krieger** südlich der City auf ehemaligem Bahngelände, das **Aurelis** an Krieger veräußerte. Der Rückzug von Multi an der Mercatorstraße ist eine der Ursachen dafür, dass hier die eigentlich sinnvolle Entwicklung einer Erweiterung der City mit Gastronomie, Büros und einem Hotel mit direkter Bahnanbindung nicht vorankommt. Auch am westlichen Rand der City im weiteren Verlauf der Steinschen Gasse sind die Dinge ins Stocken geraten. Hier sollte das Marientor-Carree entstehen, ein Ärztehaus, Pflegeeinrichtungen und betreutes Wohnen. Jetzt wurden die Verträge mit dem Kölner Investor EP Marientor für das städtische Grundstück aufgelöst. Was blieb ist ein großes Bauloch dort wo die archäologischen Grabungen erfolgt sind, denn hier ist ältestes Duisburger Siedlungsgebiet betroffen.

Trotzdem und nicht ohne Grund titelt die immobilienwirtschaftliche Tagung des **Heuer Dialog** am 25. September in Duisburg: Die Stadtentwicklung nimmt wieder Fahrt auf!

Das Wohnungsunternehmen als kundenorientierte Dienstleister Wohntrends 2030

*Gesellschaftliche Trends beeinflussen maßgeblich auch den Bereich „Wohnen“. In Auftrag des GdW hat **InWIS Forschung und Beratung** die Zukunftsstudie „Wohntrends 2030“ für die Wohnungswirtschaft erstellt. **Margarethe Danisch, EBZ Business School fasst zusammen.***

Von Mehrgenerationenhaushalte über Bike-Sharing, die Studie zeigt, welche Trends für die Branche in Zukunft maßgeblich von Bedeutung sind, und stärkt das Bewusstsein der Wohnungsunternehmen für ihre Kunden. „Bei Wohnungsunternehmen muss ein Umdenken stattfinden. Ihre Mieter sehen sie zunehmend als Dienstleister und stellen hohe Anforderungen an sie. Nur wer diese kennt, kann auch in der Zukunft bestehen, Kunden für sich gewinnen und Mieterfluktuation verhindern“, erklärt **Michael Neitzel (Foto)**, Geschäftsführer von InWIS Forschung und Beratung in Bochum. Gemeinsam mit **Analyse & Konzepte** hat das Forschungsinstitut die „Wohntrends 2030“ im Auftrag des GdW herausgebracht. Die Studie deckt folgende sieben Trends auf, die die Bevölkerung bis zum Jahre 2030 prägend beeinflussen werden:



Freigabe: EBZ

- Technik – zwischen Machbarem und Gewünschtem
- Die 25-Stunden-Gesellschaft
- Mein, dein, sein ... Unser
- Fit in die Zukunft
- Die Stadt der Quartiere 2030
- Goldenes Alter oder arme Senioren
- Unternehmen als Wohnquartier

Besonders rasant wird die technologische Entwicklung voranschreiten. Schon heute sind Tablet PCs und Smart-Phones in jedem Haushalt gang und gäbe. In der Zukunft werden Belüftungs-, Heizungs- und Beleuchtungssteuerungen miteinander verknüpft und von diesen



Essen

Die **mfi AG** hat sich aus der europaweiten Ausschreibung für die Entwicklung eines Shoppingcenter in Weil am Rhein an der deutsch-schweizerischen Grenze zurückgezogen. Grund sei die Beschränkung der Verkaufsfläche auf 16.800 qm. Zuvor bereits hatte der frühere Projektpartner **MAB Development** entschieden, keine neuen gewerblichen Projekte mehr in Deutschland zu realisieren.

Die **Kassenärztliche Vereinigung (KV) Nordrhein** verlegt ihren bisherigen Sitz an der Bamler Straße in der Lindenallee 29 – 41 und mietete dort 330 qm Bürofläche über **BNPPRE**. Eigentümerin ist eine von der **KGAL Gruppe**, Grünwald, verwaltete Fondsgesellschaft.

HOCHTIEF hat im 1. Halbjahr 2014 einen Gewinn vor Steuern von 267 Mio. Euro ausgewiesen, 41,1% weniger als vor einem Jahr. Das Betriebsergebnis ging um 23,1% auf 332 Mio. Euro zurück. Ohne Verkäufe von Geschäftsbereichen und Einmal effekte stieg das Ergebnis vor Steuern um 10,8% auf 296 Mio. Euro. Bis Jahresende werde ein operativer Konzerngewinn von 225 bis 250 Mio. Euro erreicht.

Trend	Entwicklung wird stark getragen von Haushalten mit ...					
	Konventionelles Wohnkonzept	Kommunikatives Wohnkonzept	Haushalts Wohnkonzept	Anspruchsvolles Wohnkonzept	Beschaftetes Wohnkonzept	Funktionales Wohnkonzept
Mit besserer Kenntnis der Zielgruppen werden Wohnungsunternehmen Nachbarschaften gezielt gestalten und fördern.	x	x	x	x	x	x
Neue CRM-Systeme ermöglichen die Kommunikation mit dem Vermieter rund um die Uhr.		x	x	x		
Teilen statt Besitzen wird immer beliebter. Auch Wohnungsunternehmen werden zu Anbietern von Sharing-Modellen.		x	x	x		
Eine schnellere Anpassung an neue Wohnraumbedarfe führt zu einer höheren Wohnmobilität.		x	x	x		
Robotertechnik erleichtert den Haushalt.	x	x	x	x		
Intelligente Raumkonzepte werden immer wichtiger (Platzoptimierung).		x	x			x
Die Wohnung wird wieder stärker zu einem Ort der Ruhe und Geborgenheit.	x	x	x		x	
Das Badezimmer als multifunktionale Zone gewinnt immer mehr an Bedeutung und kann je nach Wohnkonzept als Wellness-Oase, Gesundheitsraum genutzt werden.	x		x	x		
Internet und Smartphone ersetzen den Hausbesuch des Arztes von morgen.	x	x	x	x		

Freigabe: EBZ

mobilen Endgeräten steuerbar sein. Die Technologie wird auch andere Bereiche, wie z.B. das Gesundheitswesen, beeinflussen. Dank modernster Technik, wie z.B. Blutdruckuhren, können Vitalwerte der Patienten erfasst und digital an die Arztpraxen versendet werden. Arztbesuche entfallen, da sie in Video-Konferenzen online stattfinden können.

Der Wandel in der Arbeitswelt mit steigenden Anforderungen hat auch Auswirkungen auf die Wohnung und das Wohnquartier. Diese dienen den Menschen zunehmend als Erholungs- und Rückzugsorte, in denen sie neue Energie tanken. Freizeit- und Sportangebote innerhalb des Quartiers werden bei Mietern daher immer gefragter. Das Gesundheitsempfinden der Menschen steigt. „Wohnungsgesellschaften erkennen diesen Trend und versuchen auf die Bedürfnisse der Kunden einzugehen. So wird die **hwg Wohnungsgenossenschaft Hattingen** e-Bikes zur gemeinschaftlichen Nutzung anbieten, die in den Quartieren stehen und auf die jeder nach Bedarf zurückgreifen kann, um mobil zu bleiben und sich zugleich fit zu halten“, erklärt Michael Neitzel. An diesem Beispiel werden weiterer Trends deutlich: So ist das „Teilen“ von Gegenständen ein wichtiger Aspekt in der Zukunft, der mit dem bewussten Konsumieren und Gedanken an Nachhaltigkeit zusammenhängt. Das „Sharing“ bewirkt aber auch, dass sich enge Freundschaften und Netzwerke innerhalb des Quartieres bilden, die an Stelle von Familienstrukturen treten.

Denn wo früher Angehörige ihre älteren Familienmitglieder versorgten, treten zunehmend Wohnungsunternehmen ein. Diese müssen auf eine stetig älter werdende Bevölkerung reagieren, und schon im Vorfeld z.B. Versorgungsverträge anbieten. Diese enthalten zusätzliche Dienstleistungen, wie z.B. das Erledigen von Einkäufen. So können die Unternehmen ihren Kunden ein möglichst langes selbständiges Leben in den eigenen vier Wänden ermöglichen.



Essen

Nach Presseberichten plant **RWE**, seinen Büroturm zu verkaufen. Der 127 m hohe gläserne Rundturm ist ein Wahrzeichen der Region, sei aber wegen seines Zuschnitts zu ineffizient. Unternehmenssitz soll aber Essen bleiben. Gleichzeitig werde ein Neubau auf RWE-Gelände im Nordviertel, wo bereits die Energiehandelstochter **Supply and Trading** ihren Sitz hat, ein „RWE-Campus“ entstehen.

Gelsenkirchen

Die **GBA Gesellschaft für Bioanalytik mbH** mietet über **BNPPRE** etwa 1.000 qm Büro- und Laborfläche in der Bruchstraße 1 – 5 im Gewerbegebiet Emscherschnellweg. Eigentümer ist ein von **TIAA Henderson Real Estate** verwalteter Fonds. Die GBA ist bundesweit an 9 Standorten vertreten.

Aurelis Real Estate GmbH & Co. hat ein rund 77.000 qm großes Areal in Ückendorf erworben. Verkäufer sind die **E.ON**, die **Deutsche Annington** und die **Stadt Gelsenkirchen**. Knapp 20% wurden weiter verkauft an die zur **Dornieden-Gruppe** aus Mönchengladbach gehörende **Vista Reihenhaus GmbH & Co KG**, die auf rund 15.000 qm Fläche 67 Doppelhäufte und Reihenhäuser errichten wird.

Die Studie „Wohntrends 2030“ zeigt, dass die Kunden hohe Erwartungen an Wohnungsunternehmen stellen. Um diese zu erfüllen, müssen sie vom Kunden aus denken, seine Bedürfnisse erkennen und sich an diesen orientieren. Bedarfsanalysen helfen dabei, die Bestands- und Neukunden zu erfassen und das Handeln auf diese hinaus auszulegen, um wettbewerbsfähig zu bleiben. Beispiele, wie das Bike-Sharing-Modell verdeutlichen, dass Studien in der Wohnungswirtschaft als pragmatische Instrumente dienen, aus denen zukunftsweisende Konzepte für die Unternehmen abgeleitet werden können.

Drei Auszeichnungen für Bauwerke im Ruhrgebiet!

Der Hauptpreis und zwei der fünf Auszeichnungen zum Balthasar-Neumann-Preis 2014 für Architekten und Ingenieure wurden für Bauten im Ruhrgebiet verliehen.

Nach sechs Jahren Pause wegen juristischer Auseinandersetzungen konnte der „Europäische Preis für Architekten- und Ingenieurleistungen“ wieder von der **Deutschen Bauzeitschrift (DBZ)** und dem **Bund Deutscher Baumeister und Ingenieure (BDB)** gemeinsam ausgelobt werden. Der **Balthasar-Neumann-Preis 2014**, benannt nach dem Baumeister der barocken Würzburger Residenz, wurde in Würzburg überreicht.

Den Hauptpreis erhielten die Planer des Landesarchivs NRW am Duisburger Innenhafen, das Architekturbüro **O & O Baukunst**, Berlin, Köln, Wien mit **OSD office for structural design**, Frankfurt am Main und **Arup GmbH**. Der Juryvorsitzende, der Architekt **Eckhard Gerber**, Dortmund, lobte die Wiederverwertung eines alten Speichergebäudes als neuem Archivspeicher und die geniale Bauidee, mitten aus dem Volumen dieser alten Baustruktur einen höheren Speicherturm herauswachsen zu lassen. Dies mache das neue Landesarchiv zu einer unverwechselbaren Ikone mit kraftvoll skulpturaler Zeichenhaftigkeit. Mit dem Landesarchiv sei ein hochgradig intelligentes Gebäude entstanden, das in seinem integrativen Zusammenwirken von Architektur, Tragwerk- und Energiekonzept zu einem optimalen Ergebnis geführt habe.

Eine Auszeichnung erhielten u.a. **gmp Architekten**, Hamburg mit **Kempen Krause Ingenieure**, Aachen und **Winter, Beratende Ingenieure**, Düsseldorf, für das Hans-Sachs-Haus in Gelsenkirchen, ebenfalls eine Kombination aus Bestand und Neubau. Eine weitere die **Hascher Jehle Planungsgesellschaft**, Berlin mit der **Ingenieurgesellschaft bsp**, Düsseldorf und **Weischede, Hermann und Partner**, Beratende Ingenieure, Stuttgart, für den Neubau „Neues Gymnasium“ in Bochum.



Duisburg, Landesarchiv; Foto: Escher



Mettmann

Ein privater Investor erwirbt von der **IVG Institutional Funds GmbH** einen Büro- und Hallenkomplex an der Willettstraße. Das 1998 erbaute Objekt auf rd. 7.110 qm Grundstück und einer Nutzfläche von ca. 3.503 qm ist voll vermietet. Vermittelnd tätig war **Engel & Völkers**.

Mülheim a.d. Ruhr

Der Wohnungskonzern **Gag-fah** konnte im 1. Halbjahr die FFO (ohne Verkäufe) wegen geringerer Finanzierungskosten um 95% auf 93,2 Mio. Euro steigern. Die Leerstandsquote sank auf 3,7% und die Mieten auf vergleichbarer Fläche um 2,1%. Das Adjusted Ebitda stieg um 7,3% auf 178,3 Mio. Euro.

Das IT-Unternehmen **Real-Core IT GmbH** mietet rd. 570 qm Bürofläche an der Alexanderstraße 50 und verlegt damit seinen Sitz von Essen nach Mülheim. Vermittelnd war **CUBION Immobilien AG** tätig, Eigentümerin ist eine national agierende Immobilieninvestment- und Verwaltungsgesellschaft.

Engel & Völkers hat den Verkauf eines Mehrfamilienhauses in der Altstadt, Baujahr 1955, mit sechs Wohneinheiten auf 387 qm Nutzfläche an einen privaten Investor vermittelt.

Hamborner Reit schließt das 1. Halbjahr 2014 positiv ab

Die Halbjahreszahlen bestätigen: Die Finanzsituation der Gesellschaft ist unverändert komfortabel.

HAMBORNER REIT AG konnte auch im laufenden Jahr die Gunst der Stunde nutzen, um kleinere Immobilien mit höherem Verwaltungs- und Instandsetzungsbedarf abzustoßen und im Gegenzug größere anzukaufen. Die konsequent verfolgte Strategie hat sich demnach bewährt (vgl. Interview DIB Ruhr Nr. 60). Das Ergebnis aus Veräußerungen lag bei 7,9 Mio. Euro (im Vergleichszeitraum 2013: 0,35 Mio. Euro). Der Periodenüberschuss stieg daher um mehr als das Doppelte auf 11,8 Mio. Euro. Auch die Mieteinnahmen stiegen um rd. 5% auf 23,3 Mio. Euro und der FFO auf 12,7 Mio. Euro (12,4 Mio. Euro 2013) und der FFO je Anteil von 0,27 auf 0,28 Euro. Der eingeschlagene Kurs, zur Portfoliobereinigung größere Objekte zu erwerben und kleinere zu verkaufen, sank der Portfoliowert marginal auf 686,0 Mio. Euro (Vorjahr 691,8 Mio. Euro).

Aus den Veräußerungen, darunter ein innerstädtisches Wohn- und Geschäftshaus in Moers, wurden Verkaufserlöse von zusammen 16,2 Mio. Euro erzielt, denen Restbuchwerte und Veräußerungskosten von 8,3 Mio. Euro gegenüber stehen, bleiben Erlöse von 7,9 Mio. Euro. Zwei Verkäufe sind dabei noch nicht berücksichtigt: ein historisches Geschäftshaus in Berlin mit dem Mieter „Nordsee“, das erst im Juli für 4,9 Mio. Euro veräußert wurde, und ein Objekt in Hamburg, das für 1,9 Mio. Euro im zweiten Halbjahr den Besitzer wechseln wird. Damit liege man bei den Verkäufen sogar über Plan, hieß es auf der Pressekonferenz in Frankfurt. Den Verkäufen stehen drei Ankäufe gegenüber, ein Bestandsobjekt in Bad Homburg mit **Commerzbank** als Ankermieter für 7,9 Mio. Euro und zwei Projektentwicklungen, deren Besitzübergang im kommenden Jahr erwartet wird, das sog. T-Damm Center in Berlin für knapp 16,9 Mio. Euro, und ein Geschäftshaus in Aachen mit dem Jobcenter als Hauptmieter für ca. 27 Mio. Euro. Die bisher erfolgreiche Strategie der Einzeldeals solle auch weiter verfolgt werden. Es sei nicht geplant, Kapital zu sammeln für größere Portfolioankäufe. Insofern sei auch keine Kapitalerhöhung zu erwarten. Bei derzeit 21,8 Mio. Euro Liquidität seien Neuverhandlungen von Krediten in der Gesamthöhe von 326,6 Mio. Euro mit einer durchschnittlichen Laufzeit von 6,8 Jahren erst ab 2016 sehr langsam steigend erforderlich.

Der NAV beläuft sich nach der Dividendenzahlung von 40 Cent je Aktie im Mai zum 30.06.2014 auf 8,09 Euro je Aktie (8,25 Euro zum 31.12.2013). Zum Stichtag 30.06.2014 betrug damit der Abschlag des Aktienkurses auf den NAV je Aktie 2,5%, seither ist der Kurs leicht gestiegen. Die Finanzsituation der Gesellschaft sei unverändert komfortabel. Die REIT-Eigenkapitalquote betrage 51,6% (gesetzlich gefordert 45%) und der Loan to Value (LTV) 44,1%. Für das Gesamtjahr 2014 wird eine Steigerung der Mieterlöse um 3-4% erwartet und einer Anstieg der FFO in ähnlicher Höhe. An der Höhe der Dividenden von 40 Cent je Aktie halte man auch weiterhin fest.

Kreative Kaufhausrevitalisierung

Aus dem **Karstadt-Kaufhaus** in Herne-Wanne wird das „**KHAUS**“. Solche Initiativen für Kreativquartiere ermöglichen neue Formen der Immobilienverwertung. Mit einer regional agierenden Dachorganisation ist das Ruhrgebiet international Vorreiter.

Im Nachgang zum Kulturhauptstadtjahr im Ruhrgebiet 2010 wurde städteübergreifend das Programm „Kreativ.Quartiere Ruhr“ entwickelt, eine Kooperation von **ecce**, dem „European centre for creative economy“ und der **Wirtschaftsförderung metropol Ruhr** wmr, gefördert vom Kulturministerium NRW. Förderungswürdig sind, so heißt es bei ecce, „kultur- und kreativwirtschaftlich motivierte Projekte, die einen nachhaltigen Impuls für die Entwicklung eines Quartiers geben – im Rahmen einer zuvor mit den Partnern vor Ort gemeinsamen erarbeiteten, integrativen Quartiersstrategie. So soll eine Basis der Anerkennung und Fortsetzung von Koope-



Oberhausen

Der Baudienstleister **Altea Projekt Bau GmbH** verlegt seinen Sitz von Gelsenkirchen nach Oberhausen und mietet 400 qm Bürofläche in dem jetzt voll vermieteten Haus Pfälzer Straße 80 an.

RUHRWERT war für den Eigentümer, einen Privatinvestor, vermittelnd tätig.

Außerdem wurde **RUHRWERT** mit der neuen Markenpositionierung des ehemaligen **Kaufhof**, Marktstrasse, und der Vermietung der freien Angebotsflächen von der **TARGET Investment Management GmbH** aus Frankfurt beauftragt. Bestandmieter im EG sind **NETTO** und **KODI**. Das Kaufhof-Haus verfügt über 20.000 qm (BGF) Einzelhandels- und Bürofläche.

Unna

Die israelische **Titan Nadlan Gruppe** hat das Hellweg-Center am Ostring erworben. Mieter sind u.a. **Rewe**, **Takko** und **dm**. Für den Käufer war **Fieldfisher** beratend tätig. Die Finanzierung vermittelte **Refine** von **Ran Ben Shahr**.

Wetter

RUHRWERT vermittelt den Verkauf eines Mehrfamilienhauses Baujahr 1968 mit 17 WE auf ca. 1.175 qm Wohnfläche, Garagen, Stellplätzen und Mietergärten an eine regionale Immobiliengesellschaft.

rationen auch nach Ende einer öffentlichen Förderung geschaffen werden. Der Grundsatz ‚Prozess – Dialog – Förderung‘ schafft einen gemeinsamen kulturell-sozialen Lernraum, der Basis für eine Akteurs getragene, vor Ort verankerte Nachhaltigkeit sein kann. Antragsberechtigt sind Städte wie auch Künstler und Kreative bzw. Initiativen aus dem Ruhrgebiet in Kooperation mit den Kommunen.“ Dabei geht



Herne-Wanne K-Haus. Foto Escher

es um die Schaffung eines strategischen Rahmens, in dem Standorte von Kreativ-Quartieren in lokaler Verantwortung vorbildhafte räumliche Ankerpunkte des regionalen Strukturwandels werden können.

Sitz von ecce (sprich: ‚etsche‘) direkt neben dem U-Turm in Dortmund sind Räume in dem Bürohaus Emil-Moog-Platz 7. Auch der Bauzaun um das laufende Bauprojekt für das Robert-Schumann-Berufskolleg auf dem sog. Baufeld Nord, ein Joint Venture von **Kölbl Kruse** mit **HOCHTIEF PPP Solutions** und **HOCHTIEF Projektentwicklung**, wurde für „Kultur“ zur Verfügung gestellt als „Streetart Galerie“, organisiert durch ecce, die hier örtliche Künstlerinitiativen einbinden. Kommunikation schafft Milieus, die neue Impulse anziehen. Im Schulterchluss mit Stadtplanung und Wirtschaftsförderung kann Leerstand reduziert werden, können Neuvermietungen rascher gelingen, kann wie hier im Quartier Rheinstraße der Abwärtstrend gestoppt und ein Quartier „gedreht“ werden.

Die Internetplattform www.kreativ-quartiere.de verzeichnet elf Städte alphabetisch von Bochum bis Witten oder geografisch von Dinslaken bis Dortmund und Hamm. Eine Aufgabe der Plattform ist u.a. die Vermittlung von Flächenangeboten und Flächengesuchen. So ist hier auch die traditionsreiche Künstlersiedlung Halfmannshof in Gelsenkirchen vertreten, die nach Teilabrissen und Neubau den Neuanfang sucht (vgl. DIB Ruhr). Als Teil des Netzwerks ist sie jetzt kein Einzelkämpfer mehr. Anders als hier etablieren sich die meisten Kreativquartiere an Orten, wo andere Nutzungen weggefallen sind, ob auf Industriebrachen wie auf Lohberg in Dinslaken, einem Projekt der **RAG Montan Immobilien**, oder irgendwo sonst in der Stadt. Übrig gebliebene Orte wie die Schifferkneipe „Zum Anker“ in Duisburg-Ruhrort etwa, die als **Café Kaldi** und Kulturtreff Auferstehung feierte, wo es aber auch eine Menge mehr gibt außer Kaffeespezialitäten: von der Schimanski-Tasche bis zu Life-Musik und Veranstaltungsservice. Parallel betreiben die beiden Inhaberinnen den „Kult-Kiosk KuKi“ auf dem Neumarkt. Hier reichte der Fernsehkrimi-Mythos Schimanski für eine Story, die den Ort und seine Umgebung nachhaltig belebt. Darum, dass das keine Eintagsfliege bleibt, kümmert sich der „Kreativkreis Ruhrort“ mit Sitz in dem früheren evangelischen Gemeindehaus und gefördert von **Haniel**, in deren Besitz sich das wie eine Kirche ausgestattete Gebäude Baujahr 1902 befindet.

In Herne-Wanne stand seit Jahren – nach Zwischennutzung durch die Stadt Herne – das ehemalige Karstadt-Kaufhaus in der Fußgängerzone an der Hauptstraße leer. Das 1950 als Warenhaus **Althoff** eröffnete, stattliche Gebäude bietet in zwei Obergeschossen rund 2.000 qm flexibel teil- und nutzbare Fläche für Coworking Spaces, Büros sowie Probe- und Veranstaltungsräume: Aus **Karstadt** wird das **KHAUS**. Erster Mieter ist **Sebastian Maier** alias Zap. Er ist Musikproduzent und Inhaber des Tonstudios **Z-Muzic** und produziert als musikalischer Leiter die Bochumer Jugendinitiative für Tanz und Musik **URBANTIX**, ein ebenfalls gefördertes Kreativ-Projekt. Derzeit entstehen die aktuelle Street-Artist-Show 2014 und mehreren neue



Weitere Nachrichten

Nach Angaben des **Statistischen Landesamtes NRW** reisten in der 1. Jahreshälfte d. J. 1.825.004 Menschen in das Ruhrgebiet, ein Plus von 6,8% (NRW insgesamt +5,7%). 3.582.676 Übernachtungen bedeuteten einen Zuwachs um 5,7%. Dabei stieg die Zahl der ausländischen Gäste vorwiegend aus den Niederlanden um 11,9%, bei den Übernachtungen sogar um 15,3%.

Vom 26.09.2014 - 28.09.2014 beherbergt die **EBZ Business School Bochum** die internationale **FIABCI Students Real Estate Conference**. Ein Call for papers richtet sich an Studierende, die ihre Projekte mit Bezug zur Immobilienwirtschaft präsentieren können.

In eigener Sache

Laut einer Studie i. A. von **agiplan** bleiben Fachzeitschriften und allgemeine Wirtschaftsmedien mit 79% Zustimmung die wichtigste Informationsquelle für Führungskräfte. Befragt wurden 1.000 Entscheider aus kleinen, mittelständischen und Großunternehmen. 62% wollen sich unterwegs informieren – zunehmend über digitale Medien. Etwa die Hälfte hat email-Newsletter abonniert und 81% nutzen bereits Smartphones. Digitale Medien werden an Bedeutung zunehmen, aber Fachmagazine nicht vollständig ablösen, das ergab die Umfrage.

Theaterinszenierungen in Stuttgart, Köln und Herne. Initiator des KHAUS ist **Zekai Fenerci** und der Verein **Pottporus e.V.** mit Sitz in Herne. Er bildet das Dach für das Junge Pottporus, das freie Tanzkollektiv Renegade, das jährlich stattfindende Festival und die Dance School. Pottporus nimmt aus den Bereichen der Street Art – Wort, Tanz, Bild, Klang – Strömungen und Entwicklungen auf und verbindet sie mit etablierten Kunstformen. Für weitere Vermietungen hat die Eigentümerin des Objektes, die die Initiative ausdrücklich unterstützt, den Makler **Kissel-Immobilienverwaltung GmbH** aus Wuppertal beauftragt. Fenerci traut dem Haus eine Strahlkraft zu, „wo man im positiven Sinne etwas mitnimmt.“

Kreative Impulse fruchten nur dort, wo schon was da ist, als bottom-up-Prozess in der „Verbindung von Kultur und Raum“, wie es **Stefanie Rogg**, Projektmanagerin von ecce formuliert. Oft seien die Entwicklungen sehr kleinteilig und entfalten deshalb noch nicht die Strahlkraft nach draußen. Insgesamt aber wächst die Aufmerksamkeit auf den noch jungen Wirtschaftszweig. Darin waren sich **Jan Truszczyński**, Generaldirektor für Kultur und Bildung der Europäischen Kommission und NRW-Wirtschaftsminister **Garrelt Duin** einig anlässlich der Verleihung der „N.I.C.E. Awards 2014“ in Essen. Duin hob hervor, dass die Kultur- und Kreativwirtschaft mittlerweile der zweitgrößte Arbeitgeber in NRW sei und Kreative eine wichtige Rolle für den Arbeitsmarkt der Zukunft spielten. „Sie sind als Vorreiter sozialer Innovationen unentbehrlich.“ **N.I.C.E.** ist das „Network for Innovations in Culture and Creativity in Europe“ und der mit 10.000 Euro dotierte Preis wird für „Kultur- und Kreativprojekte, Forschungsvorhaben oder politische Strategien verliehen, die sich mit Kultur und Kreativität befassen, Kultur produzieren oder kulturelle Innovationen fördern.“ Als „Spillover-Innovationen“ sollen sie sich auf ihr Umfeld positiv auswirken. 2014 gingen 108 Bewerbungen aus 22 Ländern ein. Unter den zehn Finalisten aus fünf Nationen rangierten sechs Projekte aus Deutschland und vier aus dem Ruhrgebiet, darunter der Verein Kitev, der den ausgedienten Uhrturm am Hauptbahnhof Oberhausen als Kunstort betreibt - 2010 konnte man dort sogar übernachten (vgl. DIB Ruhr). Einen geteilten zweiten Preis erlangte gemeinsam mit einem Projekt aus Bilbao das „Unperfekthaus“ in Essen von **Reinhard Wiesemann** (vgl. DIB Ruhr), eine unspektakuläre, aber nachhaltige Umnutzung eines zuvor als überflüssig abqualifizierten Bürohauses.

Zum Beispiel Osnabrück

Ein Einkaufszentrum und ein Architekturbuch – beides wirft Fragen auf.

Mitte September eröffnet in Recklinghausen das Shopping Center „PALAISVEST“ der **mfi AG** seine Pforten. Kurz zuvor erhielt das derzeit noch in Essen beheimatete Unternehmen mit seinem Geschäftszweig **mfi Development GmbH** den Zuschlag für eine weitere große Einkaufszentrumsentwicklung nur gut hundert Kilometer weiter nördlich: „OSKAR“ in Osnabrück am Neumarkt, geplant mit 23.000 qm Verkaufsfläche auf vier Etagen, Eröffnung 2017, Investitionssumme 125 Mio. Euro. Der Weg bis zu dem positiven Ratsbeschluss war lang und steinig, denn es gab massiven Widerstand seitens der Osnabrücker Kaufmannschaft bis hin zum prohibitiven Ankauf einzelner erforderlicher Grundstücke. Jetzt wird die Projektentwicklung teurer, aber sie findet statt und wird das Zentrum von Osnabrück dominieren. Der **COMFORT** Städtereport 2013 ging noch von einer Reduzierung der Verkaufsfläche auf rund 16.500 qm im ersten Bauabschnitt aus. Als Einzelhandelsstandort habe Osnabrück bereits heute überregionale Bedeutung, wobei der Umsatzanteil der City am Gesamtumsatz in der Stadt recht hohe 36% ausmache. Bei rund 164.000 Einwohnern mit geringfügig steigender Tendenz lag die Kaufkraftkennziffer mit 99,3 Punkten fast auf Bundesdurchschnitt, während die Zentralitätskennziffer mit 142,5 überdurchschnittlich hoch ausfiel. Die Nachfrage nach Einzelhandelsflächen in Zentrumslage sei unvermindert hoch, was sich auf ein steigendes Mietpreinsniveau auswirke. Ein großflächiges Einkaufszentrum am Neumarkt bewertete COMFORT hier eher kritisch.

Angesichts solcher aktuellen Entwicklungen schien der Zeitpunkt optimal für die Neuerscheinung eines „Architekturführers Osnabrück“ (**Hermann Kuhl** und **Jörg Frenzel**: Osnabrück. **DOM Publishers** Berlin 2014, 28,- Euro), um Auswärtigen wie Einheimischen die Atmosphäre



Impressum

Chefredaktion:

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

Kontakt:

gudrunescher
@hotmail.com

Herausgeber:

Werner Rohmert

Verlag:

Research Medien AG,
Rietberger Str. 18
33378 Rheda-Wiedenbrück,
T.: 05242 - 901-250,
F.: 05242 - 901-251
E.: info@rohmert.de
www.rohmert-medien.de

Vorstand:

Werner Rohmert
Aufsichtsrat: Senator E. h.
Volker Hardegen (Vorsitz).

Unsere Bankverbindung
erhalten Sie auf Anfrage

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

und das Gesicht der Stadt näher zu bringen. Wie andere Architekturführer auch beginnt er mit einer knappen Einführung in die Stadt- und Baugeschichte, gefolgt von den Einzeltexten. Das dazwischen geschobene Kapitel „Blick nach vorn“ behandelt aktuelle Stadtentwicklungsthemen, darunter die Konversion von Kasernen und die anstehende Umgestaltung des Neumarkts, die mit dem o.g. Einkaufszentrum jetzt konkret wird. Nur: Was in dem Buch unverhältnismäßig ausführlich ausgebreitet wird, ist für den Neumarkt der Kenntnisstand nach 2005, als ein Masterplan für das Areal erarbeitet worden war. Für solche Themen dürfte die Buchform in unserer schnelllebigen Zeit nicht das geeignete Medium sein, auch wenn das eine oder andere genannte Projekt wie z.B. das „Hasehaus“ (Investor **Hoff GmbH**, Gronau) tatsächlich gebaut wird. Auch scheinen die Projektdarstellungen in ihrer sperrigen Sprache aus Quellen der beteiligten Firmen und Fachämter zu stammen und wirken in dem Kontext befremdlich. Vollends unverständlich stellt sich jedoch der Hauptteil mit den ausgewählten Objektbeschreibungen dar. Weder ist ersichtlich, nach welchem Prinzip das Stadtgebiet mit dem stadtnahen Landkreis in Bezirke eingeteilt wurde, noch nach welcher Systematik die Objekte aufeinander folgen. Sie sind weder zeitlich noch räumlich sortiert, sodass eine Orientierung für Außenstehende schlicht unmöglich wird, das umso mehr, als dieser Architekturführer sich auf die Bautätigkeit nach dem Zweiten Weltkrieg beschränkt, ohne das im Titel anzukündigen, dann auch noch das eigene Prinzip durchbricht etwa mit dem Hasefriedhof und manches hervorhebt, was einer kritische Bewertung als besondere architektonische Leistung kaum Stand halten dürfte. Sollte Wesentliches für die Stadt erst in dieser Epoche entstanden sein? So bleibt der eigentliche Humus des Stadtgefüges, das bauliche Erbe aus rund 800 Jahren auf die wenigen Seiten der Einleitung beschränkt und das unter dem Titel „Funktionsraum Stadt“, als ob das Phänomen Stadt auf den Raum für „Funktionen“ reduzierbar wäre. Gerade baukulturelle Qualität, um die es in einem Architekturführer vordringlich gehen sollte, entzieht sich der ausschließlich funktionalen Definition. Obendrein widerspricht der Schlussteil dieser funktionalen Sicht diametral, wenn drei Wege der „Stadterkundung“ in aller Ausführlichkeit hinsichtlich ihrer Wahrnehmbarkeit beschrieben werden - ein durchaus löblicher Versuch, wenn es denn gelänge, auf diesen Wegen die Abfolge der Einzeltexte vorne wenigstens punktuell als Ensemble oder Straßengefüge erlebbar zu machen. Wenn aber sogar die qualifizierenden Beschreibungen in den Texten hinten und dem Objekttext vorne sich widersprechen, schwindet die Bereitschaft des Lesers, sich auf Weiteres einzulassen. Hier ist im Gesamtkonzept etwas gründlich schief gegangen.

Schade, denn so wurde die Chance vertan, ein lebendiges Bild der Stadt zu zeichnen, das geeignet wäre, Besucher, künftige Bewohner, Geschäftsleute und Investoren für das prosperierende Mittelzentrum Osnabrück objektiv einzustimmen und ein Instrumentarium an die Hand zu geben, das die Bewertung des Neuen und dessen Einordnung in den Bestand erleichtern würde.

Firmen, die in der Immobilienbrief Ruhr erwähnt werden: agiplan (11), Alltours (5), Alteea Projektbau (10), Althoff (10), Analyse & Konzepte (6), Anschutz Entertainment Group (5), ARA Ubiorum (4), Ares Management (6), Arup GmbH (8), atrio GmbH (5), Aurelis Real Estate (3,4,5,6,8), BDB (8), BGP ImmoWest (6), BNPPRE (7), Böcker Wohnimmobilien (4), bsp (8), CBRE (2), Comfort (5,11), Commerzbank (9), Corio (5), Cubion (9), DBZ (8), Deutsche Annington (2,8), dm (10), DOM Publishers (11), Dornieden Gruppe (8), Düsseldorfer Hypothekenbank (4), E.ON (8), EBC (5), EBZ (6,7,11), ecce (9,10), Engel & Völkers (9), Europa-Center AG (6), F&C Reit (5), FLE Property (5), Fokus Development (1,4,5), formart (5), FREO (5), Gagfah (9), GBA (8), GdW (6), gmp Architekten (8), Hamborner Reit AG (9), Handelsblatt (2), Haniel (10), Hascher Jehle Planungsgesellschaft (8), Hellmich (5), Heuer Dialog (1,6), HIH (5), Hochtief (5,7,10), Hoff GmbH (12), hwg (7), Hypovereinsbank (5), InWis (6), IVD West (1), IVG (9), JLL (5), Karstadt (9,10), Kaufhof (10), Kempen Krause Ingenieure (8), KGAL (7), Kissel-Immobilienverwaltung (11), Klépierre (5), Kodi (10), Kölbl Kruse (10), Krieger (6), KV Nordrhein (7), LEG (2,3), Lone Star (4), MAB Development (7), McKinsey (2), mfi (7,11), Multi Development (4,6), Netto (10), Nordsee (9), O&O Baukunst (8), OSD (8), Pandion AG (4), PKF Fasselt Schlage (5), Pottporus e.V. (11), Primark (5), RAG Montan Immobilien (10), Real-Core IT (9), Rewe (10), Rossmann (5), Ruhrwert (10), RVR (6), RWE (8), STONY Real Estate Capital (1), Supply and Trading (8), Takko (10), Target Investment Management (10), Terra Firma (2), TIAA Henderson Real Estate (8), Titan Nadlan Gruppe (10), Union Investment (1), Vista Reihenhause (8), Vivawest (3), Weischede, Herrmann und Partner (8), Winter, Beratende Ingenieure (8), wmr (9), Zumtobel

Personen, die in „Der Immobilienbrief Ruhr“ erwähnt werden: Basse, Lutz (2); Better, Manuela (2); Danisch, Margarethe (6); Duin, Garrelt (10); Fenerci, Zekai (10); Frenzel, Jörg (10); Funck Dr., Florian (2); Funke, Axel (4); Gerber, Eckhard (8); Hegel, Thomas (3); Hentschel, Holger (3); Hochgürtel Dr., Jan (5); Kraft, Thomas (5); Kuhl, Hermann (10); Maier, Sebastian (10); Neitzel, Michael (6,7); Pomtow, Andrej (5); Preißler, Florian (5); Rogg, Stefanie (10); Schlatterer, Michael (3); Truszczynski, Jan (10); Ulbrich, Christian (2); Vogt, Karl-Heinz (5).