



# Der IMMOBILIEN *Brief*

## Ruhr

Fakten – Meinungen – Tendenzen

Nr.: 67

47. KW / 21.11.2014

Kostenlos per E-Mail

ISSN 1860-6369

### Inhaltsverzeichnis

Editorial	1
Interview mit Dr. Markus Vogel, Geschäftsführer Büro Dr. Vogel GmbH	2
Büromarktzahlen	4
Logistik und Betriebsflächenreserven	5
Standortentwicklung auf Industriebrachen	7
IVD: Preisspiegel für Miet- und Eigentumswohnungen	10
Wohnungsmärkte und Regulierung	13
Impressum	

### **Sehr geehrte Damen und Herren,**

da sind sich mal wieder die Zukunftsvorhersager und Vergangenheitsinterpretierer irgendwie uneinig: Die Wirtschaftswachstumsraten in Deutschland werden kontinuierlich heruntergeschraubt, aber der **Deutsche Hypo-Index** diagnostiziert ein „vorläufiges Ende des Abwärtstrends“ nach „drei Monaten mit negativem Wachstum“. Bei 241,1 Zählerpunkten im Oktober bewege man sich auf dem Niveau des – sehr guten – Jahres 2012. Da die Immobilienwirtschaft dem wirklichen Leben immer hinterherhinkt, lässt das für 2015 nichts allzu Gutes erwarten. Obwohl alle Wohnungsmarktberichte (vgl. Näheres in dieser Ausgabe) eine spürbare Abschwächung des Miet- und Kaufpreiswachstums für Wohnungen beobachten, hat das **DIW** aktuell in 40 von 127 deutschen Wohnungsmärkten "explosionsartige Preisentwicklungen" festgestellt, die nicht durch entsprechendes Mietwachstum gedeckt seien. Das heiße Blasenbildung für „München, Köln und Hamburg, aber auch für beliebte Universitätsstädte. Für Berlin, Stuttgart und Düsseldorf könne dagegen "keine ausschließlich in den Preisen vorhandene Dynamik gefunden werden" (was will uns das DIW damit sagen?). Überraschende Kandidaten für Preisblasen seien Städte wie Detmold, Wuppertal, Solingen oder Dortmund (bei Neubauten). Auch die Neubautätigkeit wird unterschiedlich bewertet. Der IVD freut sich über + 5,2% Baugenehmigungen für Wohnungen bis Q3 2014 – d.h. 10.428 Wohnungen mehr als im gleichen Vorjahreszeitraum. Im Geschosswohnungsbau wurden sogar 94.415 Wohnungen genehmigt, knapp 10% mehr als 2013. Der **GdW** interpretiert dieselben Zahlen als sich abschwächende Dynamik, denn die 5,2% plus seien deutlich weniger als das Plus von 9,6% noch im ersten Halbjahr und das Plus von 13,5% in den ersten drei Quartalen 2013. Der Aufschwung des letzten Jahres werde durch Mietpreisbremse und „völlig überhöhte Anforderungen an den Wohnungsbau“ abgeschwächt, so der Präsident **Axel Gedaschko**. „Ebenso droht die aktuell diskutierte Befristung des Mieterhöhungsanspruchs bei Modernisierung zur Investitionsbremse zu werden. Eine zeitliche Einschränkung der so genannten Modernisierungumlage bis zur scheinbaren Amortisation der Kosten, würde gerade die dringend benötigten geringinvestiven Maßnahmen ausbremsen.“ Was die Bauwirtschaft vermeldet, ist ebenso zwiespältig interpretierbar. Laut Statistischem Bundesamt gingen im August im Hochbau die Auftragseingänge im Vergleich zum Vorjahresmonat preisbereinigt um 5,2% zurück und im Tiefbau um 5,7%. Für den bisherigen Jahresverlauf ergibt sich – dank dem starken 1. Quartal – ein geringer Rückgang von 0,1% im Hochbau und 0,8% im Tiefbau. Der Gesamtumsatz des Bauhauptgewerbes betrug von Januar bis August 40,0 Mrd. Euro und lag damit um 7,5% über dem Niveau der ersten acht Monate 2013.

Statistiken – und mit ihnen die Marktberichte, die in dieser Ausgabe breiten Raum einnehmen - sind gut und nützlich, wenn dabei nicht die Sache selbst übersehen wird. Wie oft etwa die Wohnungsbestände in Dortmund-Westerfildel noch den Besitzer wechseln, ist für die Bewohner irrelevant, so lange niemand eigenes Geld (nicht nur Fördermittel der KfW!) in echte Sanierung investiert, und die öffentliche Hand, die nicht nur die Infrastruktur aufrechterhalten, sondern auch die Wohnungen von Transferleistungsberechtigten bezahlen muss, geht leer aus, weil Unternehmensanteile und nicht Wohnungen gehandelt werden: Dafür entfällt noch nicht einmal Grunderwerbssteuer. Von Baukultur oder dem Erhalt von Stadtraumqualitäten ist da noch lange nicht die Rede. Trotzdem lohnt es, sich den Baukulturbericht 2014/15 der **Bundesstiftung Baukultur** näher anzusehen, der auf der Expo Real präsentiert wurde. Er gibt konkrete Handlungsempfehlungen und zeigt Lösungen für Politik, Planer und weitere Akteure der Baukultur (Immobilienwirtschaft?) auf. Kernforderungen sind etwa, die baulichen Konsequenzen von Wohnungsbauprogrammen und Energiewende gestalterisch in Angriff zu nehmen, die öffentliche Bodenpolitik (!) als Mittel der Stadtentwicklung zu stärken und „baukulturelle Kriterien bei der Auftrags- und Grundstücksvergabe einfließen zu lassen“ – das wäre wahrhaftig revolutionär! Bauqualität auch in ästhetischer Hinsicht und im Verhältnis zur umgebenden Stadt fehlt in allen Bewertungskatalogen der Immobilienwirtschaft und dabei ist es das, was letztlich einen „nachhaltigen“ Wert ausmacht. **Galina Balaschowa**, deren Entwürfe für die sowjetischen Raumschiffe derzeit in der Kunsthalle Bonn ausgestellt sind, bedauert, dass Technikern die Gestaltung von Räumen nichts bedeute – Immobilienökonomern auch nicht, oder?

Ihr direkter Weg zu uns!



Dr. Gudrun Escher, Chefredakteurin





## Personalien

**Rainer Koepke** wird ab dem 1. Mai 2015 die Business Line Industrial & Logistics Agency bei **CBRE** leiten. Bisher war Koepke bei **JLL** für die Abteilung Industrial Agency verantwortlich. Ziel ist der bei CBRE der Ausbau des Marktanteils in dem Sektor.

## Bochum

Die **Deutsche Annington** hat 19,6 Mio. neue Aktien ausgegeben, um damit den Kauf von 5.000 Wohnungen der **CitCor Residential Group** zu finanzieren, Schätzpreis 320 Mio. Euro. Weitere 9.600 Wohnungen wurden für 484 Mio. Euro von der **LEG Immobilien** erworben. Die Kapitalmaßnahme bringt 450,8 Mio. Euro ein. Zum 25. November 2014 wird die Deutsche Annington Immobilien SE in den **MSCI Germany Country Index** aufgenommen. Die Marktkapitalisierung betrug am 06. November 2014 rund 6,6 Mrd. Euro.

Die **CUBION Immobilien AG** vermittelte einen Mietvertrag über rd. 430 qm Büro- und 310 qm Lagerfläche im Technologie-Quartier an die **Figo GmbH**, Spezialist für Konzeption und Einrichtung von Geschäftslokalen. Die Immobilie ist im Besitz eines luxemburgischen Immobilienfonds.

## Einfach – innovativ – flexibel – sind dies die Immobilientrends der Zukunft?

Die Beratungsgesellschaft **BÜRO DR. VOGEL** aus Berlin und **bulwiengesa** nahmen die Expo Real zum Anlass, nach Innovationen Ausschau zu halten. Ein Gespräch mit **Dr. Markus Vogel** über Hintergründe und Ergebnisse.

**Auf der Expo Real haben Sie gemeinsam mit bulwiengesa bei einem Rundgang besondere „Innovationen“ vorgestellt und stießen damit auf ein ungeahnt lebhaftes Interesse. Was hat Sie zu einem solch ungewöhnlichen Angebot veranlasst?**

**Dr. Markus Vogel:** Die **BÜRO DR. VOGEL GMBH** versteht sich als Spezialist für komplexe Entwicklungsprojekte, Planungsrechts- und Baurechtsschaffungen. Wir begleiten Projektentwicklungen und beraten Unternehmen und Organisationen, die mit Immobilienprojekten befasst sind. Uns interessiert daher die einfache Frage: Was machen andere dabei anders?



**Nach welchen Kriterien sind die Beispiele ausgewählt worden?**

Dazu muss man sich erst einmal klar machen, dass Innovationen meist im Kleinen beginnen und am Anfang immer stören, weil sie eingeübte Abläufe, Denkweisen und Bewertungen und vor allem Märkte durchkreuzen. Auf die Immobilienwirtschaft und die Messe übertragen zeigen sich Innovationen selten an den größten Ständen und in den auffälligsten Projekten. Wer Innovationen sucht, muss nach den Menschen und Organisationsformen suchen, die hinter den Immobilienprojekten der Zukunft stehen. Im Vorfeld haben wir in einer kleinen Studie folgende Felder beleuchtet:

1. Innovationen bei der Entwicklung
2. Innovationen in den Planungsprozessen
3. Innovationen im Design
4. Innovationen bei Nutzungskonzepten für Revitalisierungsprojekte
5. Innovationen im Vertrieb von Bauprojekten
6. Innovationen bei Baustoffen und Technologien

Innovationen brechen den Markt in seinen eingefahrenen Strukturen auf, denn die entscheidende Frage lautet doch: In **welchen** Räumen wollen wir in 25 Jahren leben und arbeiten? Wer werden die Nutzer sein und was nützt ihnen? Was innovativ ist, muss neu sein, besser sein, dann auch Bestand haben und Wachstum ermöglichen.

**Letztlich haben Sie drei Beispiele ausgewählt: den Massivholzbau WOOD CUBE, den der Investor Matthias Korff im Rahmen der IBA Hamburg-Wilhelmsburg realisiert hat, die Projektentwicklung „The Brick“ von aurelis real estate in Frankfurt und den internetbasierten Aquisitions- und Vertriebskanal asset profiler. Für den Holzbau und The Brick könnte das Motto gelten: Weniger ist mehr, zurück zum Einfachen. Halten Sie das für den Trend der Zukunft?**

Ja, unbedingt. Zunächst einmal übertreffen beide Bauprojekte die heutigen Standards zur Energieeinsparung und dem CO<sub>2</sub>-Fußabdruck deutlich. Darüber hinaus ist der Massivholzbau unschlagbar bei der Bauzeit. Das Baumaterial ist vor Ort verfügbar, dauerhaft, ganz ohne schädliche Zusätze zu 100% wieder verwertbar und schafft ein gesundes Raumklima. Dem Büroneubau im Frankfurter Europaviertel, der auf der Expo Real mit dem DGNB Vorzertifikat in Silber ausgezeichnet wurde, ging ein Jahr intensive konzeptionelle Arbeit voraus. Vor allem die neuen Zielgruppen in der Frankfurter Arbeitswelt sollten erschlossen werden, die nicht die hohen Mieten in den üblichen Neubauten bezahlen können und wollen. Geplant ist ein Mietniveau einschließlich Nebenkosten von 20 Euro, das wäre etwas mehr als die Hälfte des am Standort



## Castrop-Rauxel

**Rhenus Scharrer** mietet für einen neuen Auftrag ca. 6.500 qm Hallen- und Bürofläche sowie ca. 21.000 qm Freifläche am Rapensweg 187. Vermieter ist die **Otto Scherff GmbH & Co. Savills** war vermittelnd tätig.

## Dinslaken

Anfang November eröffnete planmäßig die Neutor-Galerie, ein Projekt der **Hellmich Unternehmensgruppe**, mit rd. 22.000 qm Mietfläche, Investment 120 Mio. Euro. Die 85 Geschäftsräume waren bei Eröffnung zu 97% vermietet. Die Vermietung verantwortet **Fokus Development**, Duisburg. Für das Centermanagement ist **Corpus Sireo** verantwortlich.

üblichen im Premium Segment des Neubaus. Dafür hat das Entwicklungsteam Wege gesucht und gefunden, um die Flächen effektiver zu gestalten und eine Nettomietfläche von 91% zu erreichen, ohne die Bauqualität zu beeinträchtigen z.B. durch weite Stützabstände und eine flexible Flächenteilung, die die Nutzungsvielfalt erst ermöglichen.

**Für „The Brick“ hatten Sie beim Rundgang die Formulierung gewählt, sie wollten „den typischen Frankfurter Zyklus durchbrechen“. Was meinen Sie damit?**

Die Inhalte unserer Arbeitswelten ändern sich immer schneller, Arbeitsplätze werden flexibler, Ortswechsel häufiger, Mitarbeiteraufbau- und Abbau und damit die Flächenbedarfe und die notwendige Ausstattung können immer weniger langfristig vorhergesagt werden. Mehrfachnutzungen von Arbeitsplätzen und Räumen im Tagesverlauf nehmen zu. Innovative Unternehmen legen mehr Wert auf die Kompetenz ihrer Mitarbeiter als auf einen repräsentativen Empfang. Dies ist ein Grund, warum im „The Brick“ auch der Ausbaustandard überdacht worden ist. Was ich immer noch in Frankfurt sehe ist die Tatsache, dass Endinvestoren und deren Anleger das High-End-Produkt bevorzugen und dafür immer die gleiche Klientel von Mietern ansprechen. Die ziehen dann nach wenigen Jahren in die jeweils wieder neuste Immobilie um. Sehr schnell ist das heute noch neue dadurch veraltet und muss teuer aufgearbeitet werden, um wieder neu zu sein. Das Einfache hat sich in der Vergangenheit als das Beständigere erwiesen. Das dürfte künftig noch viel mehr gelten. Für „The Brick“ erwarten wir, dass die Immobilie nicht in fünf Jahren abgewertet werden muss. Gleiches gilt übrigens auch für den WOOD CUBE als Wohnimmobilie.

**Wie passt der asset profiler, in dessen Beirat Hartmut Bulwien vertreten ist, in das Paradigma des einfachen und flexiblen?**

Die Plattform für Anbieter und Investoren löst den Widerspruch zwischen dem Wunsch nach größtmöglicher Breite und gleichzeitig größtmöglicher Treffsicherheit bei größtmöglicher Vertraulichkeit. Zielgruppe und Anbieter bleiben so lange „privat“, bis ihre Interessen sich in einem bestimmten Projekt decken. Das in anderen Bereichen der „Partnersuche“ bewährte Verfahren des Matching ist den Besonderheiten von Immobilien angepasst worden. In jedem Punkt des Verfahrens kann der Anbieter entscheiden, welche Details er an wen offenlegt. So ist auch Vertraulichkeit gewährleistet, zumal die Legitimation jedes Nutzers genau überprüft wird. Auch die Beteiligung eines Maklers ist nicht ausgeschlossen, ein Drittel der Nutzer komme aus die-



**Wir entwickeln Potenziale.**

aurelis Real Estate GmbH & Co. KG  
Region West  
Mercatorstraße 23 (Hbf. Südseite)  
47051 Duisburg  
Tel. 0203 709028-0  
Fax 0203 709028-19  
info@aurelis-real-estate.de  
www.aurelis-real-estate.de

\* Wir erkennen die Chancen, die in einer Immobilie stecken. Für jedes Grundstück und Gebäude finden wir das richtige Konzept. So entstehen Räume für Lager/Logistik, Produktion, Büro/Verwaltung, Bildung, Dienstleistung, Handel und Wohnen.





## Dortmund

**Brack Capital** erwirbt von **Quantum Immobilien** die Germania-Siedlung in D-Marten mit 309 Wohnungseinheiten. Der Mieterverein Dortmund bemängelt hier seit längerem einen Sanierungsstau.

**SEGRO** hat im SEGRO Logistics Centre Dortmund-Unna rund 32.500 qm Hallen- und Lagerflächen langfristig an **KiK Textilien** vermietet. Vermittelnd war **BNPPRE** tätig.

**MStar Europe** hat u.a. in Dortmund und Herne vier deutsche Light-Industrial-Immobilien für zusammen 12,85 Mio. Euro mit gesamt rd. 33.000 qm Mietfläche erworben, davon drei von einem US-amerikanischen Fondsmanager. In Dortmund (Feldbachacker 4) ist der Hauptmieter **DB Schenker**, in anderen existieren Leerstände.

Das Modelabel **Forever 21** hat im Westenhellweg 40-46 auf drei Etagen eine mehr als 2.000 qm große Fläche gemietet und wird dort die jetzige Fläche von **H&M** übernehmen. Im Herbst 2015 soll die Eröffnung sein. Vermittelnd war **Lührmann Immobilien** tätig. Eigentümerin ist die **Alte Leipziger Lebensversicherung**.

sem Bereich, wie der Betreiber mitteilt. Zukunftsfähig ist dabei die Antwort auf die rasch voranschreitende Digitalisierung des Bauens und damit auch der Immobilienwirtschaft. Selbst große Objekte mit großen Datenmengen können sehr einfach und zugleich flexibel verhandelt werden.

### *Werden Sie das Thema der Innovationen weiter verfolgen?*

Schon aus eigenem Interesse, aber auch angesichts des breiten Echos im ersten Anlauf werden wir mit bulwiengesa weiter beobachten, wo Innovationen in der Immobilienwirtschaft wirksam werden, und unsere Kunden und Mandanten darauf aufmerksam machen, vielleicht schon auf der nächsten MIPIM.

*Das Gespräch führte Dr. Gudrun Escher*

## **Kleine Büroflächen gehen in Essen und Dortmund gut – nur große nicht**

*Die Zahlen zum Ende des dritten Quartals fallen ernüchternd aus und werfen grundsätzliche Fragen auf.*

Büromarktzahlen für das Ruhrgebiet sind insgesamt nur in bescheidenem Maße verfügbar, noch seltener Quartalszahlen. Nur **BNP Paribas Real Estate GmbH** berichtet viermal im Jahr und das auch nur aus Dortmund und Essen. Die Ergebnisse für ein dreiviertel Jahr 2014 lassen die Frage offen nach der Zweckmäßigkeit solcher Zwischenberichte angesichts der bescheidenen Volumina. Errechnet wurden für Essen 36% weniger Büroflächenumsatz als zum Vorjahreszeitpunkt und für Dortmund 28% weniger. In der Perspektive vertröstet **Christoph Meszelinsky**, BNPPRE Essen, auf das Jahresendgeschäft und einige Großabschlüsse, die noch „in der Pipeline“ seien. Aber mal ehrlich: Was hat die Stadt Essen davon, wenn die 100.000 qm Umsatz (bisher 65.000 qm) doch noch erreicht werden oder in Dortmund die Zielmarke von 66.000 qm (bisher 38.000)? Wer verteilt Medaillen, wenn der Zehnjahresdurchschnitt erreicht wird – und nicht „verfehlt“ wie in Essen um 21%? Entscheidender ist doch wohl, wie viele Mietverträge für welche Stadtgebiete geschlossen wurden, ob bei Umzügen weniger oder mehr Fläche belegt ist und welche leer stehen, kurz wie lebhaft das Wirtschaftsgeschehen in der Stadt ist.

Da BNPPRE weder die Zahl der Abschlüsse kommuniziert noch die Nettoabsorption erhebt, bleibt der Leerstand. Der sei in Essen um 10% auf 5,1% gestiegen (187.000 qm), wobei ein Viertel auf moderne Flächen entfalle, etwas mehr als im Vorjahr, und die liegen zumeist am Cityrand in Rüttenscheid / Bredeneby. Die meisten Vertragsabschlüsse betrafen Flächen bis 2.000 qm. Bei den Branchen hätten Verwaltungen von Industrieunternehmen mit nur 22% in der Rangliste „spürbar Anteile eingebüßt“ (gehört ein solcher Ranglistenwettbewerb zu den vordringlichen Unternehmenszielen?). Lobbyisten (sic!) trugen 10% und Banken / Finanzdienstleister 12% zu den Umsätzen bei. Last but not least werde deutlich weniger neu gebaut als im Vorjahr (48%, was immer das aussagt), wovon, da konkret die zwei Großprojekte für **DB Schenker** und **Allbau** gemeint sind, keine Flächen zur Vermietung frei wären. Die Spitzenmiete wird mit 14 Euro/qm angegeben und werde stabil bleiben.

Auch in Dortmund fehlten die Großabschlüsse, deshalb die niedrigen Umsätze. Der Leerstand wird insgesamt mit 161.000 qm entsprechend 5,5% angegeben, zwar niedriger als zum Vorjahreszeitpunkt, aber seit Anfang 2014 wieder gestiegen. Knapp ein Drittel davon (48.000 qm) betreffen die - üblicherweise am meisten nachgefragten - modernen Flächen und ebenso ein Drittel (49.000 qm) Flächen in der City. Im Bau befänden sich wie im Vorjahr ca. 29.000 qm, davon 78% am Phoenix See und dort seien auch noch 15.000 qm nicht vermietet. In sehr guten Citylagen seinen Spitzenmieten von 13,50 Euro/qm erzielbar. Frage: Wird in Dortmund immer noch für einen Markt gebaut, der hier nicht stattfindet?



## Düsseldorf

**LEG Immobilien** hat ihr operatives Ergebnis (FFO I) in den ersten neun Monaten um 19,7% im Vergleich zum Vorjahr auf 123,9 Mio. Euro gesteigert. Der Konzernüberschuss erhöhte sich um rd. 31% auf 68,2 Mio. Euro. Die Mieterlöse stiegen auf 286,6 Mio. Euro, die Mieten durchschnittlich um 3,4% und die Leerstandsquote auf 3,2%. Weitere Zukäufe von mindestens 5.000 Einheiten pro Jahr seien geplant.

Auch wenn BNPPRE darauf hinweist, dass die Leerstandsraten im Vergleich mit anderen Städten noch niedrig seien, so dürften für B-Städte, zu denen Essen wie Dortmund zu rechnen sind, generell ähnliche Niveaus gelten. In beiden Städten scheint sich jedoch seit den Boomjahren vor der Finanzkrise von 2008 die Situation am Büromarkt stark verändert zu haben. Damals wurden Leerstandsdaten von 3 bis 4% beobachtet und das Angebot besonders an attraktiven, modernen Flächen war rar. Wie haben sich die Städte seither entwickelt, wo wurde gebaut und als wie sinnvoll und zukunftsfähig haben sich die Maßnahmen erwiesen? Flächensummen und Prozentzahlen bekommen erst im Kontext von Städtebau und Quartiersentwicklung Farbe und können darauf Antworten geben, wie werthaltig die Investition in Mietflächen tatsächlich war.

## Logistik und Betriebsflächenreserven

*Nach einem schwachen Jahr 2013 zog der Absatz von Logistikflächen im Ruhrgebiet in den ersten drei Quartalen wieder spürbar an. Die Flächenreserven sind knapp.*

Auch wenn die Zahlen differieren, die Tendenz der berichteten Marktdaten bei **JLL** und **BNPPRE** ist dieselbe: Man erwartet ein überdurchschnittliches Ergebnis für das Gesamtjahr, einen weiterhin hohen Anteil der Eigennutzer (bei BNPPRE 20%, bei JLL 34,3%) und gleichbleibende Spitzenmietniveaus (BNPPRE 4,30 Euro im Raum Duisburg / Mülheim und Dortmund / Unna, JLL 4,65 Euro in Duisburg).



**RUHRWERT**

Immobilien & Beteiligungsgesellschaft

**IHRE EXPERTEN  
FÜR WOHN- UND  
GEWERBEIMMOBILIEN**

Wir beraten Immobilieneigentümer, Investoren, Projektentwickler, Büromieter, Logistiker und Einzelhändler bei sämtlichen Belangen rund um die Wohn- und Gewerbeimmobilie.

Mit unserem Expertenteam sind wir im Ruhrgebiet zu Hause und verwirklichen Ihre Ziele mithilfe unserer starken Vernetzung und eines umfangreichen Immobilienangebots.

**WE LIVE REAL ESTATE.**





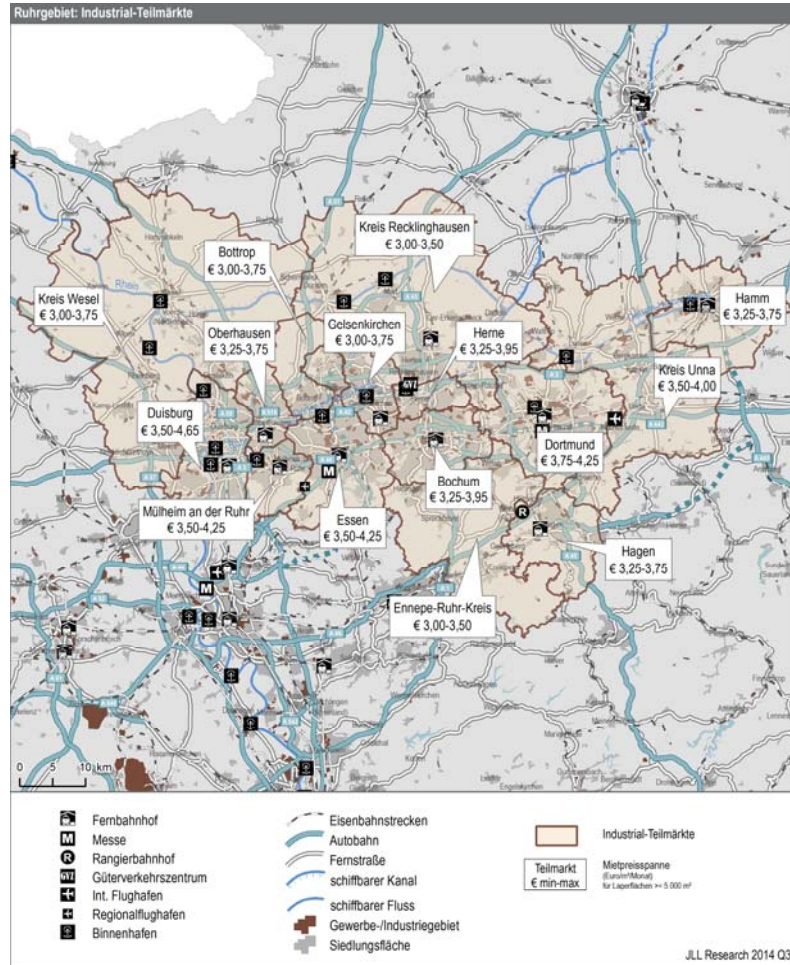
## Düsseldorf

**Soka-Bau** hat für 29 Mio. Euro das Wohn- und Geschäftshausprojekt "Zur alten Kaserne" in der "Gartenstadt Reitzenstein" von der **Van der Looy Gruppe** erworben. Die zukünftige Rendite wird mit rd. 5,6% p.a. beziffert. **Aengevelt** war für den Verkäufer vermittelnd tätig. Auf dem rd. 9.820 qm großen Grundstück entstehen ca. 10.000 qm Mietfläche für Wohnen und Gewerbe, Eröffnung 2016.

Die **CG Gruppe** entwickelt für rd. 132 Mio. Euro den Neubau des "Vertical Village" mit ca. 390 Wohneinheiten in dem 120 m hohen, 33geschossigen „UpperNord Tower“. Weitere 8.400 qm sind für Gewerbeflächen vorgesehen. Baubeginn Sommer 2015, Fertigstellung 2017. Weitere sechs Projekte nach dem neuen Konzept VauVau sind geplant, als Umwandlung von Bürohochhäusern oder Neubauten.

## Duisburg

**CUBION Immobilien AG** vermittelte einen Mietvertrag über rund 465 qm Bürofläche im Businesspark Niederrhein an **Hellmann Worldwide Logistics GmbH & Co. KG** mit 245 Niederlassungen in 56 Ländern. Eigentümer der Immobilie ist ein niederländischer Immobilienfonds.



Den Großteil der Nachfrage generieren die Logistikdienstleister (bei BNPPRE 48%, bei JLL sogar 60%), gefolgt vom Handel (42% bzw. 28%). BNPPRE registrierte allein fünf Abschlüsse über mehr als 20.000 qm, davon der größte mit 39.000 qm in Bergkamen Fertigstellung 2015) an **DB Schenker**, die auch den Standort Dortmund um weitere 20.000 qm erweitert hätten. Aus diesen großflächigen Abschlüssen sei das Flächenwachstum bei gleichbleibender Zahl der Transaktionen zu erklären.

Kleinere Flächen von 8.000 bis 12.000 qm machten 19% der Umsätze aus, noch kleinere zwischen 5.000 und 8.000 qm noch einmal 10%. Der Neubauanteil sei mit 61% im bundesweiten Vergleich hoch, da Nutzer Schwierigkeiten hätten, ein ihren Ansprüchen genügendes Bestandobjekt zu finden, so **Hans-Jürgen Hoffmann**, Head of Industrial Investment & Services der BNPPRE. 76.000 qm Hallenfläche seien in den ersten neun Monaten des Jahres neu gebaut worden, bestätigt auch **Arnd Sternberg**, Team Leader Industrial Agency Rhein-Ruhr bei JLL in Düsseldorf, aber meist für Eigennutzer. Da die Nachfrage nach großen Flächen anhalte, sieht er das größte Potenzial im nördlichen Ruhrgebiet in der Region um das Autobahnkreuz Kamen / Bergkamen. Die Flächen, die RAG Montan Immobilien in Kamp-Lintfort anbieten könne, kämen auch in Betracht, seien aber deutlich kleiner. Das Anlegerinteresse sei eindeutig auf hochwertige, gut vermietete Core-Objekte mit moderner Ausstattung ausgerichtet. Dennoch gibt es auch Deals mit Bestandsimmobilien, die sogar z.T. leer stehen wie jüngst bei dem Paketerwerb durch **MStar Europe** über insgesamt 33.000 qm Fläche. Logistik bleibe der wirtschaftliche Treiber im Ruhrgebiet mit einer leichten Tendenz zu begleitendem produzierendem Gewerbe.

JLL definiert „Ruhrgebiet“ als das Gebiet des RVR und errechnete dort in den ersten neun Monaten insgesamt einen Umsatz von rund 287.000 qm an Lager- und Logistikflächen mit einer Mindestgröße ab 5.000 qm (+ 12% gegenüber dem Vorjahr). Mit 114.000 qm und dem o.g. Abschluss von DB Schenker sei das dritte Quartal das stärkste des Jahres gewesen. BNPPRE nennen nur 210.000 qm (+ 25% gegenüber dem Vorjahreszeitraum). 350.000 qm Umsatz für das Gesamtjahr 2014 hält JLL für möglich, wobei die Spitzenrendite – angegeben für Flächen um 5.000 qm mit 6,45% - weiter unter Druck geraten werde. Zum Vergleich: Für den Raum Düsseldorf berichtet BNPPRE 211.000 qm Gesamtumsatz bis Q3 2014 (- 19% gegenüber dem Vorjahreszeitraum) und JLL 222.000 qm – zwar das zweitbeste Ergebnis der letzten zehn Jahre, aber 20% weniger als im Vorjahr.



## Duisburg

**Hamborner REIT** hat in den ersten neun Monaten seine Miet- und Pächterlöse um 3,8% auf 34,9 Mio. Euro gesteigert, der FFO legte um 0,6% auf 18,7 Mio. Euro zu. Der Periodenüberschuss hat sich dank Verkäufen für 10,3 Mio. Euro auf 16,2 Mio. Euro mehr als verdoppelt (Vj. 7,7 Mio. Euro). Die Prognose eines Anstiegs des FFO um 3-4% für das Gesamtjahr wird bestätigt. Die REIT-Eigenkapitalquote beträgt 53% und der Loan to Value 43,3%.

Die **Gebag Duisburger Baugesellschaft mbH** hat 134 Wohn- und zwei Gewerbeeinheiten mit 11 Garagen an **HÄUSSER-BAU** verkauft. Die Wohn-/Nutzfläche beträgt insgesamt rund 7.500 qm. Die Bestände sind über das Stadtgebiet verteilt. Bestehende Mietverträge bleiben unangetastet, Mieterprivatisierungen und Weiterverkäufe seien möglich.

## Essen

Nachdem der **RVR** das Gebäude Kronprinzenstraße 6 von der **BKK** erworben hat und der Mietvertrag der **Wirtschaftsförderung metropol Ruhr GmbH** in Mülheim a.d. Ruhr auslief, zieht die **wmr** zum 1.12.2014 nach Essen um: Kronprinzenstraße 6, 45128 Essen, Tel.: 0201 / 632 488 – 0, Fax: 0201 / 632 488 – 99. Die **wmr** ist eine Tochtergesellschaft des **RVR**.

Die Flächenreserven zumal für Neubauten und größere Einzelflächen über 10.000 qm bleiben ein Dauerthema im Revier. Im Rahmen der Phase III des „**Gewerblichen Flächenmanagements Ruhr**“ kann die Wirtschaftsförderungsgesellschaft **wmr** erstmalig verlässliche Zahlen über die tatsächliche Nutzung der regionalen Betriebserweiterungsflächen präsentieren, ein Reservoir, dem bisher einiges an Potenzialen zugetraut wurde. Diese Hoffnung hat sich nach den Erhebungen und Einzelbefragungen in 61 Unternehmen nicht bestätigt. Die in der Metropole Ruhr angesiedelten Unternehmen verfügen, so das Ergebnis der Studie, aktuell über insgesamt 1.564 Hektar an Betriebserweiterungsflächen. Rund 63% davon können wegen der vorhandenen Erschließung nur durch die ansässigen Unternehmen genutzt werden. Bei den verbleibenden 37% wäre – ohne Berücksichtigung von Erschließungskosten und Eigentumsverhältnissen – theoretisch eine Mit-Nutzung durch andere Unternehmen möglich. Aber eben nur theoretisch: Praktisch haben etwa ein Viertel – 400 ha - der Unternehmen selbst bereits Erweiterungspläne auf der Fläche, weitere 88 ha sind durch Abstandsregelungen oder Altlastenproblemen nur eingeschränkt nutzbar und für 15 ha haben die besitzenden Unternehmen bereits selbst die Vermarktung eingeleitet. Bleiben rund 75 ha. Im Vergleich zum Gesamtpotenzial gewerblich-industrieller Bauflächen in der Metropole Ruhr (2.631 ha im Jahr 2013) liegt dieser Anteil bei rund 2,9%, ist also verschwindend gering und kann nicht wie erhofft zur Entlastung beitragen und deren Aktivierung stellt wegen des Vorrangs der Eigenbestandssicherung keine Option dar. Das Fazit von **Rasmus C. Beck**, Geschäftsführer der **wmr**: „Eine zukunftsorientierte Flächenpolitik, die beispielsweise die Mobilisierung von altindustriell belasteten Wirtschaftsflächen zum Ziel hat, ist daher umso wichtiger, um den Standort Metropole Ruhr weiter zu stärken und gleichzeitig flächensparend zu agieren.“

*Dazu, wie das Gemeinschaftsprojekt CultNature dazu beitragen könnte, vgl. den gesonderten Bericht in dieser Ausgabe.*

## Standortentwicklung auf Industriebrachen

*Wie lässt sich Ertrag bringende Flächenentwicklung darstellen ohne konkrete höherwertige Nachnutzung? Das **Projekt CultNature** geht in die Probephase.*

Die Ziele sind definiert, die vorbereitenden Untersuchungen abgeschlossen und vier Testfelder warten auf die ersten Maßnahmen: Das von der EU geförderte Projekt „CultNature“ geht in die entscheidende Phase. Natur zum Kultivieren nutzen, so könnte man das Verfahren zusammenfassen, d.h. Teile von Industriebrachen – vorwiegend Bergbauareale - so erschließen und bepflanzen, dass Energiegewinnung aus Biomasse möglich wird. Die Kosten für Anpflanzung und Pflege würden im Idealfall durch Erträge kompensiert – mit dem Nebeneffekt, dass aus einem Unort eine ästhetisch ansprechende, hochwertige Umgebung entstünde mit entsprechend positiven Auswirkungen nicht zuletzt auf den Marktwert.

Anlässlich einer Tagung unter dem Motto „Stadt macht Standorte“ ließ das für das Projekt verantwortliche **Institut Arbeit und Technik IAT**, Gelsenkirchen, noch einmal Grundsatzüberlegungen und Bedingungen Revue passieren. Mit dabei im Industriemuseum Zinkhütte Altenberg in Oberhausen u.a. der Kooperationspartner **RAG Montan Immobilien**, der **Regionalverband Ruhrgebiet RVR** und die **Wirtschaftsförderung Metropole Ruhr wmr**. Die Idee, mit Grünnutzung brachliegendes Gelände aufzuwerten, städtebaulich einzubinden und für künftige höherwertige Nutzungen bereit zu halten statt es verkommen zu lassen, ist nicht neu. Daraus entwickelte etwa die IBA Emscherpark in den 1990er Jahren das Projekt der Vernetzung der Grünzüge durch das Ruhrgebiet, auf dem u.a. das inzwischen flächendeckende und hoch frequentierte Radwegenetz aufbaut. Aktuell ist „urbane Landwirtschaft“ oder „urban gardening“ wieder in aller Munde, „green infrastructure“ avancierte zum Leitbild der neuen Förderperiode der EU.



## Essen

Das französische Möbel- und Einrichtungshaus **Maisons du Monde** eröffnete ihren ersten innerstädtischen City-Store auf rund 1.100 qm Gesamtfläche in der Limbecker Straße 75-77. **COMFORT** vermittelte die Anmietung in Kooperation mit dem französischen Expansionsdienstleister **Cross Boarding**.

**Engel & Völkers** vermittelte zwei Verkäufe in Essen: Ein institutioneller Investor hat ein Mehrfamilienhaus Baujahr 1920 mit vier Wohneinheiten und 371 qm Nutzfläche in Frohnhausen von Privat erworben. In Bergerhausen kaufte ein privater Investor ein 1963 erbautes Mehrfamilienhaus mit ca. 470 qm Nutzfläche ebenfalls von Privat.

**FrieslandCampina Cheese GmbH** mietet im „Bredeneyer Tor“ rd. 420 qm Bürofläche und verlegt ihren Standort innerhalb Essens. Das „Bredeneyer Tor“ steht im Eigentum einer städtischen Immobiliengesellschaft, vermittelnd war **CUBION Immobilien AG** tätig.

**CUBION Immobilien AG** vermittelte einen Mietvertrag über rd. 250 qm Bürofläche an einen Fachanwalt für Strafrecht. Die Immobilie an der Huysenallee wurde vor wenigen Monaten von einem lokalen Privatinvestor erworben und wird derzeit umgebaut.

Wie wichtig das Thema der Flächennutzung für den Wirtschaftsstandort ist, verdeutlichte auf der Tagung Wirtschaftsminister NRW **Garrelt Duin** in seinem Eingangsreferat. CultNature mache es möglich, die übliche Erschließungsdauer von Bergbauflächen von 8-10 Jahren auf 3-4 Jahre zu verkürzen, die dort gewonnene Biomasse trete nicht in Konkurrenz zu Nahrungsmitteln wie der Mais auf Ackerböden und der Gewinn an Aufenthalts- und Freizeitqualität sei geeignet, „soziale Verwerfungen“ am Rand von Brachen zu minimieren oder gar zu stoppen. Er plädiert für ein schrittweises Vorgehen statt „auf den großen Wurf zu warten“. Dafür sei das Land bereit, Mittel zur Verfügung zu stellen unter der Voraussetzung, dass interkommunal abgestimmte Konzepte mit einer klaren Prioritätenliste vorgelegt würden.

Der Schweizer Sozialforscher **Franz Lehner**, Fellow des IAT und Projektleiter von CultNature hob im Anschluss den Mut hervor, den das Ruhrgebiet mit diesem zukunftsweisenden Projekt beweise. Aber er sehe auch Defizite. Von den im Projektverlauf untersuchten 12.600 (!) Bergbauflächen seien bereits 70% zu Freiflächen umgewandelt, aber in einem unstrukturierten Flickenteppich. Ebenso unstrukturiert verlaufe die Belegung von Brachen mit geringqualifizierten Dienstleistungen – gemeint insbesondere Logistik – mit der Negativfolge einer strukturellen Abwärtsspirale, weil Bildungs- und Qualifizierungsniveaus bei den Arbeitskräften weiter abnehmen, wo zu wenig anspruchsvolle Stellen geboten würden. Entsprechend seien auch die Bodenpreise rückläufig [*die Marktdaten Logistik und Gewerbe lassen diesen Trend angesichts der Flächenknappheit noch nicht erkennen, vgl. Bericht in dieser Ausgabe*]. Man müsse sich klar machen, dass ein substanzieller Strukturwandel einen Vorlauf von mehreren Jahrzehnten benötige – die Idee für Silicon Valley stamme aus den 1930er Jahren, lange vor dem Siegeszug der IT-Technologie! - und sei nicht immer vorhersehbar. Wenn es gelingen sollte, auf einem Teil der Opelflächen eine „world factory“ als kommunikativer Ort von Zukunftstechnologien zu etablieren, würden größere Flächenbedarfe dafür vielleicht erst in zwanzig, dreißig Jahren auftreten. Ob die politischen Gremien das Durchhaltevermögen aufbrächten, soweit über Wahlperioden hinaus an einem bis dahin nicht ertragreichen Konzept festzuhalten, sei sehr zu bezweifeln. Dagegen argumentierte der Bereichsleiter Planung des RVR **Martin Tönnes**, dass der Regionalplan, den der RVR derzeit erstmals wieder seit den 1960er Jahren verantwortlich für das ganze Ruhrgebiet in einem breiten Abstimmungsprozess vorbereite, solche übergreifenden Leitlinien vorsehen werde.

In der Diskussion kam auch, jenseits aller technischen noch ungeklärten Fragen - ein weiterer Aspekt zur Sprache. Wenn erst einmal mit Wildblumenmischungen (schön anzusehen, gut für die Biodiversität und besonders geeignet zur Gewinnung von Biomasse) und anderer Bepflanzung solche Teilflächen zu neuen Parklandschaften zusammen gewachsen seien, dürfte es schwerlich durchsetzbar sein, sie dann wieder zu bebauen und gewerblich zu nutzen. CultNature erfordert demnach eine Art Quadratur des Kreises: Flächen zeitnah so gestalten, dass sie von Anfang an attraktiv sind, gleichzeitig die Wirtschaftlichkeit wahren und sie für künftige intensivere Nutzung vorbehalten. Um Brachen nicht als „Abfall“ sondern als „Wertstoff“ zu begreifen, sei ein Umdenken in den Kommunen notwendig mit viel Kommunikationsleistung auf allen Ebenen und in der Öffentlichkeit. Das Wichtigste aber: So paradox das klingen mag, um Industrieland auf zukunftsfähigem Niveau bleiben zu können – oder zu werden - müsse die ganze Region sich gemeinsam klare Definitionen geben und eine strukturierte Vorgehensweise unter der Maßgabe einer „green infrastructure“ erarbeiten, denn darin liege die Zukunft, wie einer der Ideengeber, der international tätige Landschaftsplaner Andreas Kipar betonte. CultNature könne sogar ein Exportartikel werden so wie die bisherigen Erfolge des Strukturwandels im Revier bereits weltweit Anerkennung fänden.

Die konkreten Versuchsfelder sind:

1. Bergwerk Ost (Heinrich Robert) in Hamm (RAG Montan Immobilien)
2. Bergwerk West (Friedrich Heinrich) in Kamp-Lintfort (RAG Montan Immobilien)
3. Sinterfläche in Duisburg-Meiderich (NRW.URBAN)
4. Bergwerk Emscher-Lippe 3/4 in Datteln (NRW.URBAN)





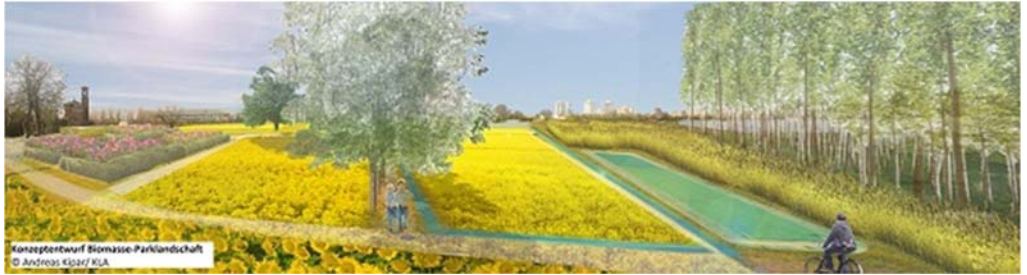
## Gelsenkirchen

**Aurelis Real Estate GmbH & Co** hat nach dem Erwerb des rund 77.000 qm großen Areals südlich der Almastraße in Ückendorf zur Entwicklung eines Wohnquartiers rund 11.000 qm südlich der Hohenfriedberger Straße / Möckernhof an die **MBM Hochbau GmbH** in Olfen verkauft. Das Bauunternehmen wird dort rund 40 Doppelhäuser und Reihenhäuser in Massivbauweise errichten. Eine weitere Fläche ist bereits an **Vista Reihenhäuser GmbH & Co KG** veräußert.

**Vivawest** hat zum 1. November 31 Gebäude mit 187 Wohneinheiten in Dortmund von einem Privateigentümer gekauft. Die über das Stadtgebiet verteilten Objekte mit 11.000 qm Wohnfläche seien voll vermietet. Weitere Zukäufe in NRW prüfe man derzeit. In Dortmund bewirtschaftet Vivawest nun knapp 8.600 Wohnungen.

## Moers

Ein institutioneller Bestandhalter aus Köln hat ein Wohn- und Geschäftshaus Baujahr 1900 mit sieben Wohneinheiten, Gewerbe und Garage erworben. Die Gesamtnutzfläche beträgt ca. 617 qm. Verkäufer ist ein institutioneller Investor. Vermittelnd tätig war **Engel & Völkers Commercial Essen**.



Kommunalprojekte untersucht CultNature mit: Bottrop, Gelsenkirchen, Herten, Marl, Hamm und Ibbenbüren.

**Michael Krüger-Charlé**, Leiter der Studiengruppe CultNature am IAT fasst die Leitbilder des Projektes zusammen:

- „Das CultNature-Projekt zielt darauf ab, die energetische Nutzung (Biomasse, Wind, Photovoltaik) ehemaliger Montanflächen als strategischen Hebel zur Attraktivierung von Standorten und Stadtquartieren einzusetzen und so auch zur Gestaltung der Energiewende und des Klimawandels im RVR-Gebiet einen Beitrag zu leisten.“
- Mit den Leitbegriffen Fläche, Energie und Raum setzt das CultNature-Projekt Akzente, die sich im Dreiklang von „vitalisieren, verändern und vernetzen“ zu einer Plattform der Aktivierung und Attraktivierung von vormals industriell (insbesondere bergbaulich) genutzten Flächen im urbanen Raum für eine nachhaltige Stadtentwicklung zusammenfügen.
- Die vom CultNature-Projekt entwickelten Gestaltungsszenarien reichen von temporären bis hin zu dauerhaften Nutzungsoptionen und beziehen neben der Herstellung und Verwertung erneuerbarer Energien alle Nutzungsarten von gewerblich/industriell über Wohnraum bis hin zu Freiraum und Grünflächen mit ein.
- Auf dieser Grundlage will CultNature einen Beitrag zum strategischen Flächenmanagement im Ruhrgebiet leisten und durch Flächennutzung für erneuerbare Energien und nachhaltige und zugleich produktive Stadtraumgestaltung die freiräumlichen Ausstattungsqualitäten durch Deckungsbeiträge für Pflegeaufwendungen sicherstellen und so neue Zugänge zur Flächenrevitalisierung und Freiraumentwicklung im Ruhrgebiet eröffnen.“

## **Wohnen in Deutschland verteuerte sich 2014 nur knapp über der Inflationsrate**

*Der Preisspiegel für Miet- und Eigentumswohnungen des IVD meldet im deutschlandweiten Durchschnitt entspannte Märkte. In Ruhrgebietsstädten zeigen sich aber große Unterschiede.*

Der Maklerverband **IVD** erhebt seit 1949 Daten aus abgeschlossenen Neuvermietungen und Wohnungsverkäufen in Deutschland und publiziert sie bezogen auf den Durchschnitt der beobachteten Städte. Deshalb weichen die Ergebnisse z.T. deutlich von den Zahlen ab, die z.B. **CBRE** und **LEG** im NRW Wohnungsmarktreport auf der Basis von Angebotsmieten unterschieden nach Postleitzahlgebieten vorlegen. Dennoch stimmen die Tendenzen überein: Der Preisanstieg hat sich verlangsamt oder ist sogar zum Stillstand gekommen, im gehobenen Segment sind die Preise sogar oft rückläufig (vgl. DIB Ruhr Nr. 64). Im aktuellen Bericht des IVD für das laufende Jahr 2014 wurden die tatsächlichen Wohnkosten aus 390 deutschen Städten von Aachen bis Zwickau ausgewertet. Demnach liegen die Mieten gegenüber dem Vorjahr - im Durchschnitt aller Wohn- und Altersklassen – bei einem Plus von 2,1%, das heißt inflationsbereinigt bei +1,3%. Selbst im Neubau stiegen die Mieten durchschnittlich nur um 4,8% nach 6,8% im Vorjahr. Die Wohnkostenbelastung, d.h. Mietkosten in Relation zur Kauf-



## Mülheim a.d. Ruhr

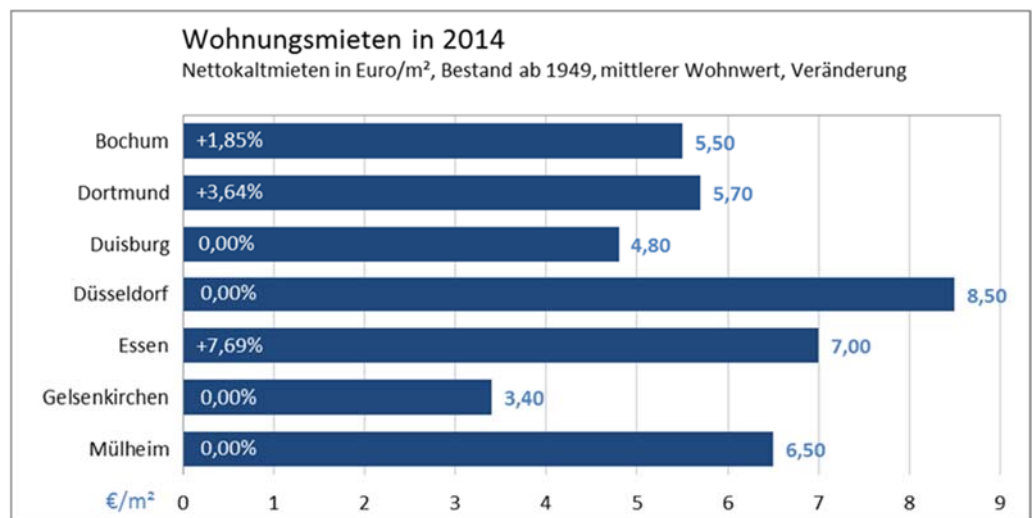
Die **CUBION Immobilien AG** vermittelte einen Mietvertrag über rund 2.900 qm Bürofläche für das Objekt Luxemburger Allee 6-8 in an ein Handelsunternehmen. Die Immobilie ist nun wieder voll vermietet. Eigentümer ist die **Varia-Bau AG**, Mülheim a.d. Ruhr.

Die **Gagfah** hat 1.150 Wohnungen mit einer Fläche von 75.400 qm in den Großräumen von Frankfurt, Hamburg und Köln/Düsseldorf von **Patrizia** gekauft. Ebenfalls im Oktober wurden rd. 4.960 Wohneinheiten zu einem nicht genannten Preis aus dem **Griffin-Portfolio** von **Corestate Capital Partners** erworben, die diese erst 2013 übernommen hatten. Davon betroffen rd. 650 stark sanierungsbedürftige Wohnungen in Dortmund-Westerfilde. In den ersten neun Monaten stieg der FFO der Gagfah um rd. 80% auf 141,3 Mio. Euro und das Vermietungsergebnis erhöhte sich um 6,9% auf 294,6 Mio. Euro. Bei Mietsteigerungen um 2,5% sank der Leerstand auf 3,6%.

„die kurbel“, ein gemeinnütziger Verein für Jugendliche hat 138 qm Bürofläche in der Friedrichstraße angemietet. Eigentümer ist die **WWK Versicherung**. Vermittelnd tätig war **Engel & Völkers**. vormwald an ausschließlich inländische Investoren.

kraft, bewertet der IVD generell niedriger als noch vor 20 Jahren, selbst für Eigentumswohnungen gelte eine „sehr gute Erschwinglichkeit“, weil die Preise weniger gestiegen seien als die Einkommen. **Jürgen Michael Schick**, Vizepräsident des IVD und Makler in Berlin, sieht nirgends in Deutschland die Gefahr einer Blasenbildung, selbst in München nicht, weil die angebotenen Wohnungen immer noch Käufer fänden, aber es zeichne sich eine Befriedigung des Marktes besonders im gehobenen Segment ab. Die Nachfrage im mittleren Preissegment sei jedoch nach wie vor sehr hoch und hier bestehe die Gefahr, dass die Mietpreisbremse zur Baubremse werde. Leidtragende seien dann die Mieter. Vorzieheffekte mit Mieterhöhungen vor Inkrafttreten der Marktregulierungen sehe er allenfalls bei einzelnen privaten Vermietern (ca. 30 % des Wohnungsbestandes in Deutschland ist in Privathand). Andererseits lohne sich der Sektor Wohnen als Kapitalanlage nach wie vor bei Renditen (vor Abzug von Steuern und Bewirtschaftungskosten) von 4-5 %.

Die 5,78 Euro Nettokaltmiete/qm, die sich aus dem Durchschnitt aller ausgewerteten Neuvertragsmieten ergeben, gelten natürlich, das liegt in der Natur der Sache, nur sehr punktuell, mal liegen die Mieten drunter, mal um ein Vielfaches darüber. Selbst die Betrachtung auf Ebene der Städte muss sehr global ausfallen, weil z.B. in München die Hasenheide sich doch stark von Schwabing unterscheiden dürfte. Aber selbst in München, so Schick, „käme die Mietpreisbremse angesichts eines deutlich unterdurchschnittlichen Mietanstiegs von 0,84% (Durchschnitt 12 Euro/qm für mittleren Wohnwert) nicht zum Tragen“. Einer der Gründe sei Schick zufolge die Entlastung des Mietmarktes durch die hohe Nachfrage nach Eigentumswohnungen. Gerade in den Großstädten sei der Mietanstieg weitgehend gestoppt, weil die Phase der Nachholeffekte vorbei sei. Unter den Städten mit 200.000 bis 500.000 Einwohnern gebe es allein zehn Städte, in denen die Neuvertragsmieten im Vergleich zum Vorjahr nicht gestiegen sind, in Zahlen +-0. Dazu gehören in der Rhein-Ruhrregion auch Düsseldorf (!), Duisburg, Gelsenkirchen und Mülheim an der Ruhr. Anders dagegen Dortmund mit + 3,64% und besonders Essen mit + 7,69% (Durchschnitt für mittleren Wohnwert in Dortmund 5,70 Euro/qm und in Essen 7,- Euro/qm). Schick führt den auch im Bundesvergleich beachtlichen Mietpreisanstieg darauf zurück, dass sich das Image von der Stadt der Kohle zur Kulturstadt gewandelt habe und junge Menschen anziehe. So ist hier die Durchschnittsmiete seit 2010 (Beginn der Erhebung durch den IVD) deutlich stärker gestiegen als in Düsseldorf (vgl. Grafiken). Die Wohnkostenbelastung sank seit 1994 in Düsseldorf von 22,03% auf 19,75%, in Dortmund von 20,02% auf 17,61% und in Duisburg von 21,94% auf 15,93%.



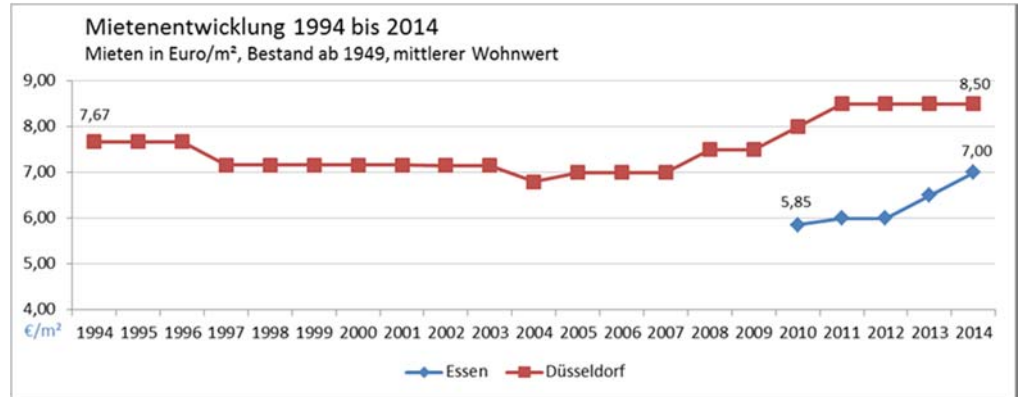


**Unna**

Die **CUBION Immobilien AG** vermittelte einen Mietvertrag über rd. 1.800 qm Bürofläche und rd. 5.200 qm Logistikfläche langfristige an **Globe Union Germany GmbH & Co. KG**, die ihr Logistikzentrum von Iserlohn nach Unna verlegt. Globe-Union-Gruppe produziert Badausstattungen. Das Objekt steht im Eigentum eines privaten Immobilieninvestors.

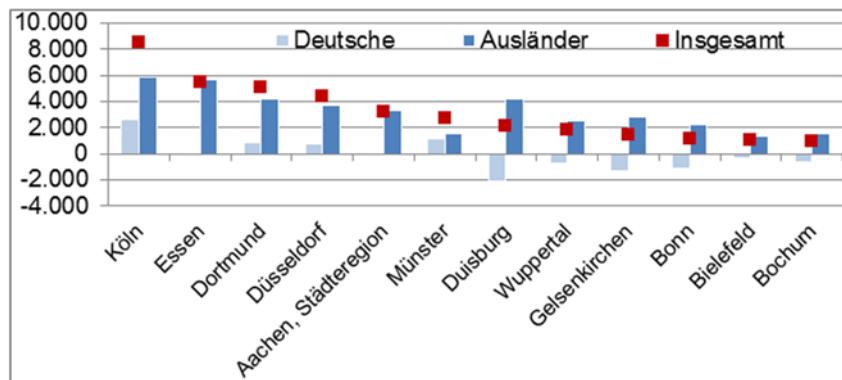
### Bewerben!

Bewerbungen um die Auszeichnung zum **26. DEUBAU-Preis für innovative junge Architektur**, sind ab sofort möglich. Die mit 15.000 Euro dotierte Auszeichnung der **Stadt Essen** und der **Messe Essen** fördert seit 1964 junge deutsche Architektinnen und Architekten. Der Wettbewerb wird in einem zweistufigen Verfahren durchgeführt. Aus den Bewerbungen, die bis zum 15. Dezember 2014 eingehen, wählen die Jurymitglieder 15 Bewerbungen für die Finalrunde aus. Die Verleihung findet auf der Bau-messe DEUBAU (15.-18.01. 2015) statt. Ansprechpartner für Fragen rund um die Bewerbung: **Prof. Johannes Kappler** Tel.: + 49.(0)171.8568-114 E-Mail: [Deubau-preis@johanneskappler.de](mailto:Deubau-preis@johanneskappler.de)



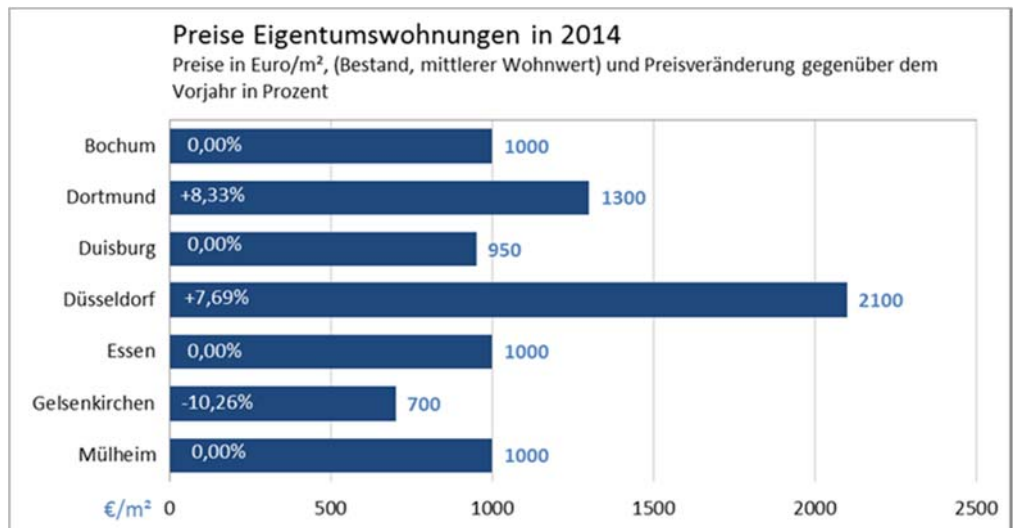
beide Grafiken Quelle: IVD

Einen anderen Hintergrund stellen die Wanderungsbewegungen dar, die die LEG aktuell aus Quellen des statistischen Landesamtes zusammengestellt hat. Demnach hat sich der Zu-zug von jungen ausländischen Erwachsenen bis ca. 35 Jahre und ausländischen Familien mit Kindern seit dem Vorjahr dramatisch verstärkt und führt vor allem entlang der Rheinschiene und in Großstädten des Ruhrgebiets zu positiven Wanderungsbewegungen, d.h. mehr Menschen ziehen zu als weg. 2013 betrug der Saldo landesweit ca. 65.000 Menschen, in Essen über 5.000, in Dortmund + 4.000, in Duisburg und Gelsenkirchen noch + 2.000. Das erzeugt Druck auf die Wohnungsmärkte vor allem im preiswerten und mittleren Segment.



Quelle: LEG, statistisches Landesamt NRW

Die Daten des IVD für den Markt für Eigentumswohnungen weichen vom Mietwohnungsmarkt erheblich ab. Zwar habe sich auch hier der Preisanstieg für allem für Bestandswohnungen verlangsamt und werde sich „auf hohem Niveau stabilisieren“, aber in Metropolen seien noch zweistellige Steigerungsraten möglich. Die durchschnittliche Wohnung koste gegenwärtig 1.082 Euro/qm und damit 4,5 % mehr als im Vorjahr - aber noch 10 % weniger als vor 20 Jahren!



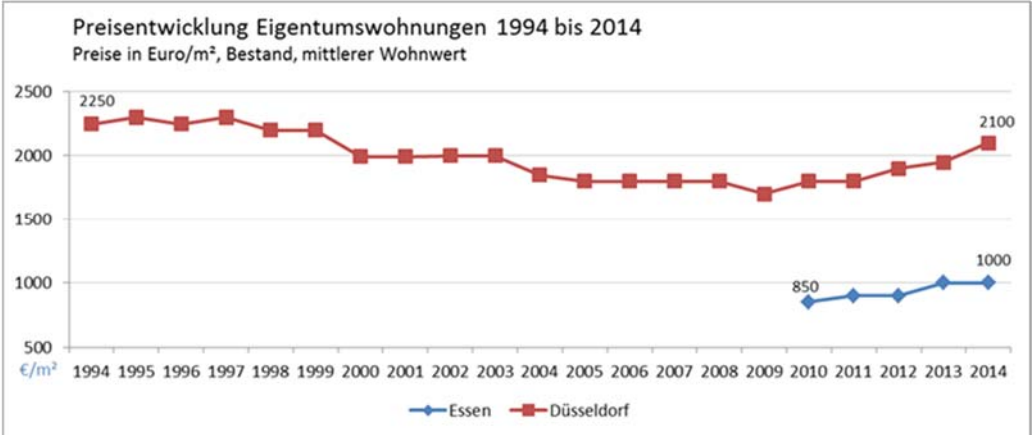


## Sonstiges

**Bottrop:** Am Standort der Hochschule Ruhr West ist der Hochschulneubau für die neuen Institute Informatik und Energiesysteme sowie Energiewirtschaft eröffnet worden. Dazu gehörig der „Energy Campus-Lab“ für praxisnahe Lehre und Forschung mit Ausstrahlung in die Region und zur Wirtschaft vor Ort.

**Dinslaken:** Mit der Eröffnung des verbindenden Parks ist ein weiterer Schritt in der Entwicklung des Kreativ.Quartier Lohberg vollzogen. Die Projektgemeinschaft von Stadt Dinslaken, **Stadwerke Dinslaken GmbH** und **RAG Montan Immobilien** plant die Realisierung eines CO<sub>2</sub>-neutralen Energie-Plus-Quartiers mit innovativen Gebäudequalitäten. Der Park schafft die Verbindung zwischen dem bestehenden Wohngebiet, dem denkmalgeschützten Kernbereich sowie den Neubauräumen im Norden für Wohnungsbau und im Süden für Gewerbe.

**Dortmund:** Die Umwandlung des ehemaligen **Museum am Ostwall** zum **Baukunstarchiv NRW** mit Flächen für Sonderausstellungen scheint möglich. Beteiligt sind die Stadt Dortmund, der Förderverein für das Baukunstarchiv NRW e.V., das Land NRW und die **Architektenkammer NRW** mit ihrer Stiftung Deutscher Architekten sowie die **Ingenieurkammer-Bau NRW**.



beide Grafiken Quelle: IVD

Dass die Durchschnittspreise für mittleren Wohnwert in Düsseldorf mit 2.100 Euro/qm (+ 7,69 %) mehr als doppelt so hoch liegen wie in Duisburg (gleichbleibend 950 Euro/qm), verwundert nicht, wohl aber, dass in Essen der Wert von ca. 1.000 Euro/qm ebenfalls unverändert blieb, während Dortmund mit 1.300 Euro/qm ein Plus von sogar 8,33 % verzeichnet. Trotzdem, so ergibt der Abgleich im Preis-Einkommens-Verhältnis, müssten heute nur noch 2,41 Jahresnettoeinkommen für eine Wohnung ausgegeben werden gegenüber 3,18 vor zwanzig Jahren. In Duisburg fiel der Vergleich sogar von 3,58 Jahresnettoeinkommen auf 1,80. Wohneigentum ist demnach in vielen Fällen trotz der Preisanstiege preiswerter geworden. Im Verein mit den günstigen Kreditkonditionen dürfte die Nachfrage nach den eigenen vier Wänden – oder dem Anlageobjekt Wohnung – ungebrochen bleiben, auch im Ruhrgebiet. Und die Preise werden weiter steigen, weil das Neubauvolumen (+0,4 % gegenüber dem Vorjahr für Eigentumswohnungen mit mittlerem Wohnwert) bei weitem nicht ausreicht. 2013 wurden nach Angaben des IVD in Düsseldorf 322 Wohngebäude fertiggestellt (einschließlich Ein- und Zweifamilienhäusern), in Essen 257, in Duisburg 273 (davon 235 Einfamilienhäuser) und in Dortmund 396 (davon 351 EFH). Das Problem des erschwinglichen Wohnens wird mit dieser Bautätigkeit nicht gelöst, zumal die Neubaukosten angesichts der durchschnittlich niedrigen Mietniveaus sich nur schwer refinanzieren. Ob die „Baukostensenkungskommission“, die beim Bundesbauministerium eingerichtet wurde und Mitte 2015 erste Ergebnisse vorlegen soll, Substanzielles beiträgt, bleibt abzuwarten. Die Schere zwischen Kosten und Erträgen betrifft nicht nur den Neubau, sondern auch den bedarfsgerechten Aus- und Umbau.

## Wohnungsmärkte und Regulierung

Die **Gagfah** kauft Wohnungsbestände, die **Deutsche Annington** kauft, **LEG** und **Vivawest** kaufen, alle großen Bestandhalter in Deutschland kaufen Wohnungen in größeren und kleineren Paketen. Andererseits kaufen ungenannte private Bestandhalter einzelne Wohnobjekte, wie **Engel & Völkers** regelmäßig berichtet. Ob solche Häuser zu kleineren Portfolien addiert oder aus solchen abverkauft werden, bleibt unbekannt. Dazu kommt ein gestiegenes Interesse ausländischer Investoren an deutschen Wohnungen, so treten Russen oder Israelis z.B. im Raum Dortmund als Käufer auf. Am Markt für Mietwohnimmobilien herrscht Bewegung – mit welcher Tendenz? Was sind die bestimmenden Faktoren?

**Catella Research** registrierte im laufenden Jahr eine leicht gestiegene Anzahl von gehandelten Bestandswohnungsportfolien (62 in Q1-3 2014, 58 im Vergleichszeitraum 2013) und dabei zugleich einen Wandel zur Größenklasse „50 - 150 Wohneinheiten“ (17 Transaktionen in 2013 Q1-Q3 auf 26 in 2014 (Q1-3)). Solche kleineren Pakete seien aktuell besonders begehrt. **Dr. Thomas Beyerle**, Head of Research: „Doch gerade in diesem bisher kaum erforschten Marktsegment findet auch die hohe Dunkelziffer an erfolgten, aber nicht kommunizierten Transaktionen statt. Die beteiligten Parteien sollten sich bewusst machen, dass in dieser Nichtkommunikation der „weiße“ Kapitalmarkt grundsätzlich ein Risiko sieht, welches letzt-



## Sonstiges

**Duisburg:** Die **Duisburger Hafen AG** und die **HMS Bergbau AG Coal Division** (HMS) haben eine langfristige Partnerschaft zur weiteren Entwicklung der Kohleninsel geschlossen. Die HMS Bergbau AG Coal Division wird hier, gemeinsam mit duisport, eine Kohlenumschlaganlage errichten und betreiben, die auch zur Klassifizierung und zum Mischen von Kohlen genutzt werden kann. Die Anlage soll im Frühjahr 2015 in Betrieb gehen. Die Gesamtinvestitionen belaufen sich auf über 10 Mio. Euro.

**Essen:** Nach Zahlen der **RuhrTourismus GmbH** verzeichnete die Metropole Ruhr von Januar bis September 2014 eine Steigung in der Zahl der Gäste um 4,5% auf 2.799.984 und der Übernachtungen um 4,1% auf 5.533.184. Auf ausländische Gäste entfielen 492.210 (+6,6%) Ankünfte und 936.004 (+8,4%) Übernachtungen. Den Erfolg der Marketingaktivitäten bestätigt die Auszeichnung der Metropole Ruhr als „Europäische Kulturtourismusregion des Jahres 2014“ bei den Kulturmarken Awards in Berlin.

lich sich bei Bieterprozessen in der Wertindikation am Markt widerspiegelt“. Deshalb unterstützt Catella die Transparenzoffensive am Wohnungsmarkt der **GEWD e.V. Gesellschaft zur Ermittlung von Wohndaten e.V.** Einerseits wollten private Bestandshalter die Gunst der Stunde mit hoher Nachfrage am Markt für einen Exit nutzen, hätten damit aber wenige Erfahrung. So fehle es oft an einer adäquaten Datengrundlage, bisherige Finanzierungsstrukturen müssten aufgelöst werden (oft mit hohen Vorfälligkeitsentschädigungen) und es gebe Verständigungsprobleme, weil institutionelle Investoren und lokale Akteure unterschiedlich urteilen und agieren. Als ein Treiber des Marktes bewertet Beyerle die zunehmende Urbanisierung, die mit zunehmender Dichte in den Städten einhergehe. Das wirke sich dynamisierend auf die Märkte aus, möglicherweise noch verstärkt durch die Effekte der sog. Mietpreisbremse.

Beide Faktoren betrachtet auch **Patrizia AG** in einer aktuellen Studie, die die europäischen Wohnungsmärkte vergleicht und die **Marcus Cieleback** auf der Expo Real vorgestellte. Auch er diagnostiziert ein Transparenzdefizit und dies obendrein auch bezüglich der Grundlagen der Mietpreisbremse. Sie baue auf Mietspiegeln auf, die nicht einheitlich zu bewerten seien. Das produziere Unsicherheiten bei Investoren. Während in ganz Europa Regulierungen der Wohnungsmärkte in den letzten Jahren abgebaut wurden, führe Deutschland sie wieder ein. Mit Marktregulierungen könne man zwar umgehen, nur der Rahmen müsse bekannt und stabil sein.

Parallel zu der wachsenden Urbanisierung und als eine Folge der Finanzkrise ging europaweit der Anteil an Wohneigentum zurück. Auch in Deutschland, nach der Schweiz das Schlusslicht in Bezug auf Wohneigentum mit unter 50%, hat die Politik eine Kehrtwende vollzogen und unterstützt die Bildung von Wohneigentum nicht mehr, was den Druck auf die Mietwohnungsmärkte erhöhe. Ähnliches könnte die Mietpreisbremse zur Folge haben, wie auch immer sie im Detail ausgestaltet werde, weil sie verstärkt zum Bau von Eigentums- statt von Mietwohnungen führe und das Mietangebot im Neubausegment weiter verknappen werde mit der Aussicht auf die Realisierung von Mieterhöhungen und Erhöhung der Cash-Flow-Renditen. Um den Nachfragedruck in ausgewählten Städten zu quantifizieren, beobachtete Patrizia die Vermarktungsdauer von Internet-Angeboten in Wochen: Sie reicht von 2,3 Wochen in München bis zu 14 Wochen in Leipzig. Dortmund mit 4,6 und Düsseldorf mit 4,9 (!) Wochen rangieren am unteren Ende der Skala. Das Bild vervollständigt eine Analyse der Miethöhen in den TOP 7-Städten in Bezug einmal auf die Wohnungsgröße, zum anderen auf das Baujahr, wobei beides mal fast gleichlaufende Kurven in U-Form entstanden. Bezogen auf eine Wohnung Baujahr 2010 (mit Balkon und Einbauküche) ergab sich, dass der Tiefpunkt der Kurven bei ca. 80 qm liegt mit kontinuierlichem Anstieg bis 150 qm und steilem Anstieg für Apartments von 30-40 qm Größe; nur in Hamburg waren Wohnungen von 60-70 qm preiswerter als die Referenzwohnung. Bei den Baujahren lag der Tiefpunkt der Kurve für eine 70 qm-Wohnung im Jahr 1965 mit dem Ausreißer nach unten nur in Berlin für Wohnungen von 1980 bis zur Wende. Selbst Bestände der 1950er Jahre werden teurer vermietet ganz zu schweigen von Altbauten der Jahrhundertwende. Das erklärt Patrizia u.a. mit den in der Regel guten innerstädtischen Wohnlagen.

*Einmal vorausgesetzt, dass diese Kurven in etwa auch auf die Ruhrgebietsstädte zutreffen würden, ergäbe sich daraus der Nachweis, warum die Durchschnittsmieten hier so günstig sind: Das Gros der Bestände stammt just aus den Jahren um 1965 und betrifft die Durchschnittsgröße von 70 qm. Das ist nicht Fisch und nicht Fleisch, für eine Familie mit Kindern nach den heutigen Ansprüchen zu klein und für Singles zu groß, in der Bausubstanz oft genug dürrig, nur mit großem Aufwand sanierungsfähig und last but not least allzu häufig in unattraktiven Randgebieten gelegen. Wen wundert's, wenn Bestandshalter und Privatisierer sich hier die Rosinen rauspicken und den Rest nach unten weiter reichen mit den bekannten Folgen für Wohnqualität und Stadtgestalt? Mietpreisbremsen werden daran nichts ändern.*



## Weitere Nachrichten

**Essen:** Lt. Engel & Völkers Commercial zogen die Preise für Wohn- und Geschäftshäuser in Essen etwas an, in der Spitze auf 1.450 bis 1.950 Euro/qm, wobei die Nachfrage das Angebot noch übersteige. 2013 ging die Zahl der Verkäufe auf 367 zurück, aber das Umsatzvolumen mit rund 205 Mio. Euro blieb auf hohem Niveau. Auf der Käuferseite wachse sie Zahl der Anleger aus Köln und Düsseldorf sowie aus Belgien, Holland und England. Die Region werde für institutionelle Anleger immer attraktiver.

**Marl:** Mit rund 567.000 Euro aus Mitteln des NRW-EU-Ziel 2-Programms unterstützt das Land eine Machbarkeitsstudie über Nachfolgenutzungen für das Gelände des **Bergwerks Auguste Victoria**, das Ende 2015 stillgelegt wird. Es bietet rd. 90 ha Fläche mit Hafenanbindung. Den Förderantrag stellte die Stadt zusammen mit **RAG, RAG Montan Immobilien, Evonik Industries und logport ruhr**.

## Sonstiges

Immobilienwirtschaftliche Verbände und Organisationen und damit verbundene Dienstleister aus der ganzen Welt haben Ende Oktober anlässlich eines Treffens bei den Vereinten Nationen in New York die **Internationale Koalition für Ethikstandards** (International Ethics Standards Coalition, IESC) gegründet. Die Koalition wird bis Anfang 2016 die ersten branchenweit geltenden Ethikstandards für die Immobilienwirtschaft ausarbeiten und einführen.

## 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.*

**Firmen, die in der Immobilienbrief Ruhr erwähnt werden:** "die kurbel" (10), Aengevelt (6), Allbau (4), Altel Leipziger Lebensversicherung (4), Architektenkammer NRW (12), Aurelis Real Estate (2,3,9), BKK (7), BNPPRE (4,5,6), Brack Capital (4), bulwiengesa (2,4), Büro Dr. Vogel (2,3), Catella Research (12,13), CBRE (2,9), CG Gruppe (6), CitCor Residential Group (2), Comfort (8), Corestate Capital Partners (10), Corpus Sireo (3), Cross Boarding (8), Cubion (2,6,8,10,11), DB Schenker (4,6), Deutsche Annington (2,12), Deutsche Hypo (1), DIW (1), Duisburger Hafen AG (12), Engel & Völkers (8,9,10,12,14), evonik (14), Figo GmbH (2), Fokus Development (3), FrieslandCampina Cheese GmbH (8), Gagfah (10,12), GdW (1), Gebag Duisburger Baugesellschaft mbH (7), GEWD (13), Globe Union Germany GmbH & Co. KG (11), H&M (4), Hamborner Reit (7), Häuser-Bau (7), Hellmann Worldwide Logistics GmbH & Co. KG (6), Hellmich Unternehmensgruppe (3), HMS (13), Hochschule Ruhr West (12), IAT (7,8,9), Ingenieurkammer-Bau NRW (12), IVD (9,10,11,12), JLL (2,5,6), Kik (4), LEG (2,5,9,11), logport ruhr (14), Lührmann (4), Maisons du Monde (8), MBM Hochbau (9), Mstar Europe (4), Mstar Europe (6), NRW.Urban (8), Otto Scherr GmbH & Co. (3), Patrizia (10), Patrizia AG (13), Quantum Immobilien (4), RAG Montan Immobilien (7,8,12,14), Rhenus Scharrer (3), RuhrTourismus GmbH (13), Ruhrwert (5), RVR (7,8), Savills (3), Segro (4), Soka-Bau (6), Stadtwerke Dinslaken (12), Van der Looy Gruppe (6), Varia-Bau AG (10), Vista Reihenhäuser (9), Vivawest (12), Vivawest (9), wmr (7), WWK Versicherung (10).

**Personen, die in „Der Immobilienbrief Ruhr“ erwähnt werden:** Balaschowa, Galina (1); Beck, Rasmus C. (7); Beyerle, Thomas (12,13); Bulwien, Hartmut (3); Cieleback, Marcus (13); Duin, Garrelt (8); Gedaschko, Axel (1); Hoffmann, Hans-Jürgen (6); Koepke, Rainer (2); Korff, Matthias (2); Krüger-Charlé, Michael (9); Lehner, Franz (8); Meszelinsky, Christoph (4); Schick, Jürgen Michael (10); Sternberg, Arnd (6); Tönnies, Martin (8); Vogel Dr., Markus (2,3,4).