

Inhaltsverzeichnis

Editorial	S. 1
Büromärkte	S. 2
Fundstücke von der Expo Real	S. 4
Logistikimmobilien versprechen eine spannende Story in ganz Europa	S. 7
Wohnen bleibt attraktives Investment	S. 10
In Dortmund beginnt digitale Zukunft	S. 12
Essen: RellingHaus geht an internationale Anleger	S. 14
Impressum	S. 15

Folgen Sie uns auf
facebook und **twitter**



Sehr geehrte Damen und Herren,

haben Sie schon die neueste Abkürzung verinnerlicht? Wie am traditionellen round table der **Allianz Real Estate** zum Ende der Messe **Expo Real** zu erfahren war, bedeutet „PRS“ purposely based residential, zu Deutsch Wohnen mit Dienstleistung oder auch Serviced Apartments. Die sind für Studierende genauso geeignet wie für Kurzzeitbewohner oder Menschen, die Assistenten im täglichen Leben brauchen, aber (noch) nicht in ein Heim ziehen wollen. Wie vielschichtig die Perspektiven in diesem Sektor sind, wurde mehrfach auf der Messe diskutiert. Investoren wie **Corestate**, **Capital Bay** oder eben neuerdings auch Allianz Real Estate haben wohl einen viel versprechenden Trend erkannt. Ergänzt um Mischformen wie Co-living und Co-working tragen sie dazu bei, die bisherigen Abgrenzungen zwischen den Immobilienkategorien aufzuweichen, was zu Unsicherheiten bei Analysten und Bewertern führen dürfte – auch das ein Thema auf der Messe z.B. beim **RICS** (vgl. Bericht in dieser Ausgabe). Unterdessen wird gebaut was die Kreditlinie hergibt. Wo künftige Mietsteigerung ungeniert eingepreist sind, dürfte lt. Allianz das Risiko hoch sein, aber, so beschwichtigte CEO **François Trausch**, selbst wenn die Zinsen in EU-Land wieder steigen, dann so langsam, dass man Zeit habe sich darauf einzustellen. N.B. wie es mit Büros in UK weiter gehe, wisse vor dem Brexit niemand, Amsterdam sei ein „life style converted in a city“ und Grand Paris verfüge über einen in Europa einzigartigen ÖPV, allenfalls mit asiatischen Verhältnissen vergleichbar, und sei gerade deshalb als Region hoch aktiv und attraktiv.

Ebenso beliebt wie niedrige Kreditzinsen ist das Jammern über hohe Baupreise (lt. destatis Steigerung um fast 5% p.a.). Wegen fehlendem Material und fehlendem Personal blieben Angebote auf Ausschreibungen oft komplett aus oder seien indiskutabel. Zur Lösung wird mehr und billigeres Bauland gefordert und dann wundert man sich, dass im konkreten Fall die Anwohner protestieren und so gar nicht begeistert sind, wenn ihre Nachbarschaft zugeballert werden soll. Auch Standardisierungen und Modulbauweisen haben wieder Konjunktur, anders als in den 1970er Jahren jetzt aber gepaart mit BIM und der digitalisierten Dokumentation aller Baudetails – hoffen wir mal, dass in drei bis vier Jahrzehnten, wenn diese Bausubstanz obsolet wird, die Daten noch lesbar sind oder sollen sie über die Nutzungsdauer gepflegt und aktualisiert werden und wer bezahlt das? Als dringendes Thema für eine nächste Expo Real schlage ich das Recycling vor. Architektur als Ressource ist in Fachkreise durchaus kein neuer Gedanke, wie man beim Kongress „Recycling. Ressource Bau“ der Zeitschrift **DETAIL** jüngst auf Zollverein hätte lernen können, in der Immobilienwirtschaft aber noch nicht – und noch weniger in der Politik - angekommen. Baustoffe wie die gegen alle Vernunft immer noch beliebten weil billigen Wärmedämmverbundsysteme hätten dann übrigens keine Chance mehr weil nicht sortenrein trennbar. Wer Klimaschutz will, muss die Verschwendung von Plastiktüten genauso stoppen wie die Verschwendung von Baustoffen - Bausand kann aus dem industriellen Abfallprodukt Flugsand gewonnen werden, hat das Start-Up Unternehmen **Zaak Technologies** herausgefunden. Und an der **Universität Stuttgart** ist ein Verfahren entwickelt worden, aus ineinander verkeilten kleinsten Plastikteilchen eine stabile Wölbung entstehen zu lassen ähnlich wie ein Iglu aus Schnee, den ICD Aggregat Pavillon 2018. Von der **Deutschen Forschungsgemeinschaft** wurde das Projekt als erstes aus dem Bereich Architektur überhaupt zur Förderung als Exzellenzcluster ausgewählt.

Man muss sie nur machen lassen, die Erfinder und Tüftler, dann klappt's auch mit dem Rating. Das **World Economic Forum** hat Deutschland hinter den USA und Singapur global auf Platz drei ihres Wettbewerbsindex einstuft auf Grund der vielen Patentanmeldungen, der qualitativ guten Forschung und guter internationaler Vernetzung. „Hier schafft sich Deutschland also nicht ab, hier schafft Deutschland die Korrektur eines Vorurteils“, kommentierte das **Handelsblatt**. Wann schafft das Ruhrgebiet eine solche Korrektur? Und was kann ein Immobilienbrief dabei leisten?

Dies ist die 98. Ausgabe von „Der Immobilienbrief Ruhr“, d.h. die 100. Ausgabe wird in zwei Monaten zum Jahresende erscheinen. Dafür möchte ich ausnahmsweise die Themen nicht selbst aussuchen. Stattdessen möchte ich Sie alle, die mit der Immobilienbranche zu tun haben oder sich dafür interessieren auffordern Themen aufzurufen, die Ihrer Meinung nach für die Immobilienwirtschaft in der Region von Bedeutung sind. Wir sind gespannt auf Ihre Beiträge und basteln daraus gerne eine hoffentlich vielseitige und spannende Jubiläumsausgabe! Ihnen danke ich im Voraus und auch allen denjenigen, die mir bisher ihr Vertrauen geschenkt haben. N.B. Niemand wird daran gehindert, auch finanziell beizutragen.

Gudrun Escher

und Ihr Team von „Der Immobilienbrief Ruhr“



Personalien

Das Führungsteam von **Catella Project Management** bestehend aus CEO **Klaus Franken** und COO **Günther Tiebes** wurde um **Thomas Ricci** als Finanzchef (CFO) und **Felix Alexander** als Chief Projekt Officer (CPO) erweitert. Alexander ist seit 2009 für Catella tätig und betreute zuletzt das Projekt "Grand Central" in Düsseldorf.

Savills hat zum 1. Oktober in Düsseldorf eine eigene Logistik-Abteilung ("Industrial Agency") eingerichtet, geleitet von **Stefan Bendix**, der zuvor für JLL im selben Geschäftsfeld tätig war. Auch in Köln hat Savills eine entsprechende Abteilung aufgebaut. Gleichzeitig teilen **IndustrialPort** und das **Institut der deutschen Wirtschaft Köln** mit, dass Savills ab 2019 als Partner für den Industrieimmobilien-Index (IWIP) gewonnen wurde.

Bocholt

Nordfrost hat drei Kühlhäuser in Bocholt, Everswinkel bei Müntser und Unna vom Kühlhausbetreiber **TKC** mit einer Kapazität von rd. 50.000 Paletten-Stellplätzen für die Lebensmittel- und Pharmabranche erworben.

Bochum

Die **Bosch-IT-Tochter Escript** hat 8.200 qm im geplanten Technologiecampus am Standort "Mark 51°7" von der städtischen Entwicklungsgesellschaft **Bochum Perspektive 2022** erworben. Escript will im ersten Bauabschnitt eine neue Unternehmenszentrale für mehrere hundert Mitarbeiter errichten, Baustart Sommer 2020, Fertigstellung 2022.

Das noch junge Maklerunternehmen **RUHR REAL** kooperiert künftig mit der auf Büroimmobilien spezialisierten Online-Plattform **bürosuche.de** der **Angermann Real Estate Advisory AG**, die damit ihre Präsenz im Ruhrgebiet ausbauen will.

Neues von den Büromärkten

In Dortmund fehlen die Flächen für Großabschlüsse, in Essen sorgt die Polizei für ein außergewöhnliches Ergebnis.

Essen

Im Rückblick auf die ersten drei Quartale des laufenden Jahres registrierte **Cubion Immobilien** bereits einen Flächenumsatz von 106.500 qm, nicht weit von den 116.000 des Gesamtjahres 2017 entfernt. Davon betrafen 95.500 qm Fremdvermietungen und nur 10% der 87 Abschlüsse galten Eigennutzungen, wie schon im Vorjahr ein eher unterdurchschnittlicher Wert für die Stadt der Konzernzentralen. Die Verteilung der Größenordnung ergibt etwa zu je einem Drittel kleine Flächen unter 500 qm, mittlere und große Flächen über 5.000 qm, also ein sehr ausgewogenes Marktgeschehen. Den „Ausreißer“ nach oben verursachte der Mietabschluss des **Landes NRW** für die **Essener Polizei** über rund 26.800 qm in der ehemaligen **Karstadt-Verwaltung** an der Theodor-AlthoffStr. 2 in Essen-Bredeney. Die Leerstandsquote errechnet Cubion mit 4,9% (157.000 qm) einschließlich Untermietangeboten gegenüber noch 7% zu Jahresbeginn. Die Angebotsreserve habe sich um 63.000 qm verringert. Dem gegenüber belaufe sich das Fertigstellungsvolumen für die Jahre 2018 und 2019 auf etwa 57.000 qm, wovon allerdings nur noch 10.500 qm zur Verfügung stünden. Die effektive Durchschnittsmiete erreichte zum dritten Quartal 11,85 Euro/qm, rd. 6% über dem Vorjahresniveau. Auch die Spitzenmiete stieg von 14,50 Euro/qm auf nunmehr 15,- Euro/qm in sehr guten Citylagen. Da das vierte Quartal mit den Jahresendabschlüssen nicht aussteht, erwartet **Markus Büchte** einen Gesamtjahresumsatz über dem Vorjahresergebnis von 124.000 qm. „Im nächsten Jahr wird das unzureichende Angebot den Flächenumsatz erstmals behindern.“, prognostiziert er.

Auswertung Branchen Q3 2018	in m ²	%	Gesamtjahr 2017 in %
Öffentliche Hand	31.500	32,98%	10,78%
Finanzdienstleister	500	0,52%	1,64%
Medien, Verlage	0	0,00%	1,47%
EDV, IT, Telekommunikation	16.000	16,75%	23,53%
unternehmensbezogene DL	9.500	9,95%	15,00%
Sonstige DL	6.000	6,28%	4,40%
Gewerbe-, Handels-, Verkehrsunternehmen	32.000	33,51%	43,19%
Alle Branchen	95.500	100%	100%

Quelle: Cubion Immobilien AG

Das bisherige Transaktionsvolumen beziffert **BNPPRE** mit nur 104.000 qm, wobei das dritte Quartal von kleinteiligeren Abschlüssen geprägt gewesen sei. Die Leerstandsquote sei weiter gesunken und belaufe sich derzeit auf 5,1%. Im Jahresverlauf habe sich damit das Leerstandsvolumen um fast 24% verringert und betrage jetzt nur noch 159.000 qm. Ein solch niedriger Leerstand sei zuletzt im Jahr 2011 verzeichnet worden. Mit 65.000 qm verfügen knapp 41 % des Leerstands über die am meisten nachgefragte moderne Ausstattung, bieten also eine gute Vermietungschance. Da auch die im Bau befindlichen Flächen gegenüber dem Vorjahreszeitraum auf nur noch 66.000 qm abgesunken sind und davon lediglich 11.000 qm keine Vorvermietung aufweisen, werde die Leerstandsquote auch weiter sinken. Als Jahresergebnis werden um 130.000 qm erwartet bei gleichzeitigem Anziehen der Mietpreise.

Dortmund

In Dortmund war lt. **BNPPRE** auch im dritten Quartal des laufenden Jahres kein Großabschluss von über 5.000 qm zu verzeichnen, die umfangreichste Anmietung blieb die den **REWE Frischelager** über 4.000 qm. An der Gesamtsumme von nur



Bochum

Europa Capital und **Garbe Industrial Real Estate** haben als JV-Partner ein Logistikportfolio mit sechs Immobilien u.a. in Bochum für 92,5 Mio. Euro von dem JV aus **Crossroads European Real Estate Fund** und **Palmira Capital Partners** erworben. Die Verkäufer haben das Paket durch Einzelkäufe ab 2015 aufgebaut und optimiert. **Colliers International** war mit der Vermarktung beauftragt. Außerdem waren **Gleiss Lutz** und **pwc** für Europa Capital tätig sowie **Ashurst** für Crossroads und Palmira.

Dortmund

CUBION vermittelte einen Mietvertrag über rund 1.100 qm Bürofläche im Servicepark Dortmund West an der Revierstr. 3-11 an die **lemonbeat GmbH**, einem Tochterunternehmen der **innogy SE**. Das Unternehmen zieht damit in größere und für ein Großraumkonzept besser geeignete Flächen um. Eigentümer der Immobilie ist ein privater Investor.

Büromarktzonen**	Höchstmierte* (€/m²)		Flächenumsatz (m²)			Leerstand (m²)			Flächen im Bau (m²)		Flächenangebot (m²)	
	von	bis	Q1-3 2018	gesamt	modern	davon Erstbezug	gesamt	verfügbar	gesamt	verfügbar	verfügbar	projektiert
	1	2	3	4	5	6	7	8 = (3+7)	9			
1 City												
1.1 Citykern	15,00		16.000	31.100	12.500	1.000	27.800	1.900	33.000	52.300		
2 Cityrand	10,50 - 15,00		63.400	87.900	48.300	0	5.000	3.000	90.900	202.000		
3 Nebenlagen	13,50		24.600	40.000	4.200	0	33.200	6.100	46.100	43.700		
Total			104.000	159.000	65.000	1.000	66.000	11.000	170.000	298.000		

* Der Höchstmietpreis umfasst nur ein Marktsegment von jeweils 3-5 %.
 ** Die entsprechende Büromarktzonenkarte finden Sie auf unserer Website unter „Research“.

48.000 qm zum Ende von Q3 hat jedoch die Flächenkategorie von 2.000 bis 5.000 einen überdurchschnittlich großen Anteil von rund 14.500 qm, was für ein lebhaftes Marktgeschehen spreche. Der Leerstand, der zu gut 57% im Citykern zu finden ist, sei seit 2013 kontinuierlich gesunken und aktuell auf 71.000 qm zusammengeschrumpft entsprechend nur noch 2,4%. Damit liegt die Quote unterhalb der notwendigen Fluktuationsreserve. Zudem verfügten lediglich 15.000 qm über einen von Nachfragern bevorzugten modernen Standard. Die 86.000 qm Bürofläche in Bau stellen zwar einen neuen Rekordwert in Dortmund dar, aber davon stehen dem Markt nur 4.000 qm zur Verfügung. Zudem konzentriert sich die Bautätigkeit vorwiegend auf die Nebenlagen in den Gebieten Phoenix West (43.300 qm) und Stadtkrone Ost (21.500 qm). Angesichts des knappen Angebots ist die Spitzenmiete in der City auf 15,80 Euro/qm angestiegen, am Rheinlanddamm auf 12,50 Euro/qm. Das knappe Flächenangebot kann die Nachfrage nicht befriedigen und werde auch in der Bilanz des Gesamtjahres die Umsätze ausbremsen. □



FÜR UNSERE MIETER:
 IMMOBILIEN-ASSET-
 MANAGEMENT
 AUS EINER HAND

Aurelis Real Estate Service GmbH
 Region West | Telefon 0203 709028-0
 info@aurelis-real-estate.de
 www.aurelis-real-estate.de





Dortmund

Beta Eigenheim wird gemäß einer älteren Vereinbarung für **Vivawest 242** Neubauwohnungen mit insgesamt 17.100 qm Wohnfläche im Kronpinzenviertel errichten, darunter 124 öffentlich geförderte Einheiten. Alle sechs Abschnitte sollen bis Ende 2022 fertig sein. Beta Eigenheim plant am Standort auf ehemaligen Flächen von **Aurelis** bis zu 630 Wohneinheiten.

Der schwedische Uhrenhersteller **Daniel Wellington** mietete im Zuge seiner Expansion in Deutschland eine 40 qm große Ladenfläche im Westenhellweg 22-26. Der Eigentümer der Immobilie ist ein Versicherungskonzern. **Savills** sowohl für den Mieter als auch den Eigentümer beratend tätig.

Düsseldorf

Die bisher grundbesitzlose **Godewind Immobilien** hat die ersten zwei Büroimmobilien mit zusammen 29.300 qm Mietfläche in Frankfurt und am Düsseldorfer Flughafen für 73,5 Mio. Euro als Asset-Deal von einem internationalen Investor erworben. Das Objekt in Düsseldorf ist annähernd voll vermietet.

Gerry Weber verkauft sein Showroom-Center "Halle 29" in Derendorf mit 12.000 qm Mietfläche für 36 Mio. Euro an ein Beteiligungsunternehmen der **Zech Group**. Die 2003 renovierte Halle ist derzeit an 21 Modeunternehmen vermietet. Bereits Ende 2016 hatte Gerry Weber für 49,1 Mio. Euro die benachbarte "Halle 30" veräußert.

Alstria Office Reit hat 2.000 qm Büro- und Nebenfläche in der ehemaligen **L'Oréal-Zentrale** Georg-Glock-Straße 18 an den IT-Dienstleister **Datagroup** auf sieben Jahre vermietet. Datagroup wird nach Sanierung im Frühjahr hierher umziehen. **Engel & Völkers** sowie **Anteon** waren vermittelnd tätig.

Immobilienwirtschaft bleibt spannend - Fundstücke von der Messe Expo Real

Der erste Eindruck: volle Hallen! Und so blieb es bis Mittwochvormittag, da war die Atmosphäre etwas entspannter. Ein paar Erkenntnisse und Projekte, unterwegs aufgesehen, mögen über das Fehlen eines umfassenden Überblicks hinwegtrösten.

Mit 44.536 Teilnehmern aus 72 Ländern (2017: 41.775 aus 75 Ländern) schlug die diesjährige **EXPO REAL in München** alle Rekorde. Allein die 22.844 Unternehmensrepräsentanten spiegeln die internationale Bedeutung. Die 2.095 Aussteller, ein Plus von 4,6% gegenüber dem Vorjahr, kamen aus 41 Ländern.

Angesichts der weltweit fortschreitenden Urbanisierung, d.h. dem ungebremsten Wachsen der Städte, wird die Frage nach dem „Wie“ brisant. Die Messe reagierte darauf mit dem „**Urban Innovation Seminar**“ mit kontinuierlichem Vortrags- und Diskussionsprogramm zu Mobilität, Digitalisierung und überhaupt der Zukunft der Städte. Gleich zum Auftakt forderte der schwedische Architekt **John Tovatt** dazu auf, die entscheidende Frage umzudrehen: Nicht, was kann die Stadt für den Projektentwickler und Investor leisten, sondern welchen Beitrag leistet jedes einzelne Gebäude (Investment) für die Stadt. Auf die Politik dürfe man nicht warten, wir selbst stünden in der Verantwortung. *Und noch so eine Weisheit: Life continues without us doing too much. Also bitte weniger Aufwand, weniger Aufregung, weniger hektisches Grapschen im Selbstbereicherungswühltisch.*

Patrizia galt als Exot, als der Institutionelle Investor vor zehn Jahren erstmals mit einem europäischen **Wohnimmobilienreport** an die Öffentlichkeit trat. Inzwischen werden Wohnimmobilien ebenso selbstverständlich als Marktsegment beobachtet wie Büros und Einzelhandel. Im Report 2018/2019, traditionell auf der Expo Real präsentiert, wird zwar ein solider Aufschwung des GDP konstatiert, aber mit nachlassender Dynamik. Nur in drei von 10 beobachteten Regionen sei bis 2025 ein Zuwachs an arbeitender Bevölkerung zu erwarten, aber die Verteilung in kleinerem Maßstab wird immer mehr zum Flickenteppich. D.h. für den Investor, sich mit örtlich gut vernetzten Experten zu verständigen. Auf längere Sicht wird die Urbanisierung Gewinner-Städte und Verlierer-Städte hervorbringen, leider mehr Verlierer als Gewinner. Auch werde, so die Voraussage, der Wunsch vieler Akteure wohl scheitern, Regionalstädte in Deutschland (B- und C-Städte), groß zu machen. Die Neubautätigkeit macht aktuell 0,7% des Wohnungsbestandes aus. Um nur die Abgänge aus Überalterung zu ersetzen, müsste es 1% sein – von zusätzlicher Bedarfsdeckung selbst bei schrumpfenden Bevölkerungszahlen kann keine Rede sein, obwohl in vielen Ländern der Wohnungsbau um 10% zugenommen habe. Der Anteil von Wohnimmobilien am gesamten Immobilienmarkt schwankt in den Ländern der EU. Am höchsten ist er mit 38,4% in Deutschland, dem umfangreichsten Mietermarkt der EU, in UK 18,1%. Frankreich, wo unter **Macron** die Vermarktung von Beständen der staatlichen Eisenbahnen **SNCF** begonnen hat (vgl. JV mit **Vonovia**) machen Wohnimmobilien trotz der großen volkswirtschaftlichen Potenz wegen eingeschränkter Produktverfügbarkeit nur 2,7 % aus. *Und noch so eine Weisheit: Schlechte Qualität der Produkte wird sich spätestens dann rächen, wenn die Zinswende kommt. Also lieber gleich auf nachhaltige Qualität achten.*

CBRE konstatiert, dass **Pflegeimmobilien** kein Nischenmarkt mehr



Düsseldorf

Die **Surplex GmbH** hat 3.710 qm Bürofläche im projektierten Bürogebäude "Theo105" mit insgesamt 7.800 qm Fläche in Rath angemietet, um nach Fertigstellung Mitte 2019 hierher umzuziehen. Vermieter ist die Grundstücksgesellschaft **Hoberg & Driesch**. **JLL** hat Surplex beraten, **Engel Canessa Immobilienberatung** war für Hoberg & Driesch tätig.

Aberdeen Standard Investments Deutschland hat für einen Immobilien-Spezialfonds das Revitalisierungsprojekt Konrad-Adenauer-Platz 10 erworben. Verkäuferin ist eine Projektgesellschaft der **ON Real Estate** und der **Andresen Beteiligungsgesellschaft**. Die OGs des Büro- und Geschäftshauses Baujahr 1951 sollen zu Ein- und Zwei-Zimmer-Apartments umgebaut werden. Fertigstellung Ende 2019.

sei. Der langjährige Durchschnitt von 1 Mrd. Transaktionsvolumen p.a. sei in 2018 schon nach den ersten 3 Quartalen übertroffen. Allerdings treffe eine hohe Nachfrage nach Anlageprodukten auf Restriktionen für Neu- und Umbauten nach den Landesheimgesetzen. Die Spitzenrenditen seien von 5 auf 4,8% gefallen (nach britischem Usus nett rein berechnet), ein aktueller Kauf der Deutsche Wohnen dürfte nur bei 4,3% stehen. Die Preise bei guter Qualität und innerstädtischer Lage näherten sich denen für Büroimmobilien an, weshalb Investoren eher dazu neigten, sich für Büros und gegen Senioren zu entscheiden weil einfacher realisierbar. Zudem sei die Handelshäufigkeit extrem niedrig. Zwischen den weiteren Teilnehmern am Panel **Terragon**, **AviaRent** und **Hemsö** bestand Einigkeit darüber, dass Sozialimmobilien, also auch Kitas oder Kliniken, gute Anlagemöglichkeiten böten, zumal es keine Vermarktungsprobleme gebe. Lt. Terragon seien 94% der Kommunen in Sachen Service-Wohnen unterversorgt. Diese Sparte, die sich für Studenten und die young professionals bereits am Markt etabliert hat, ist für den Pflegebereich im Vorfeld der stationären Pflege noch nicht ausgeprägt. Strittig blieb, ab welcher Größenordnung ein Betrieb wirtschaftlich darstellbar sei und welche Servicequalität ein Anhängsel mit unter 30 Plätzen an eine Wohnanlage angesichts der Personalsituation bieten könne. Ein Quifikation nach gif habe sich jedenfalls noch nicht durchgesetzt, dafür bräuchte es mehr Marktteilnehmer. *Und noch so eine Weisheit: Für niedrige Einkommen wäre eine staatliche Unterstützung vergleichbar mit dem Sozialen Wohnungsbau nötig. Der Markt alleine wird es nicht richten.*

Between heißt das jüngste Projekt der Duisburger **Fokus Develop-**



ment, diesmal im Zentrum von Hamm, kalkulierte Investitionssumme 37 Mio. Euro. Jenseits ließ das **ECE** Alleecenter die alte Fußgängerzone samt Ritterpassage ausbluten. Nun soll das neue gemischt genutzte Quartier den alten Stadtgrundriss direkt am historischen Wall aufnehmen. Ohne „Rückseite“ – die Tiefgaragenabfahrt wird eingehaust - fügen sich die bis zu viergeschossigen Baukörper in den Bestand ein. Wo oben Büros vorgesehen sind, öffnet sich dazwischen ein Dachgarten. Da nur z.T. neu gebaut wird auf bisher untergenutzter Fläche, war kein neues Planungsrecht erforderlich, Bestandsmieter bleiben am Ort. Von ca. 12.000 qm Mietfläche sollen nur 5.000 qm dem Einzelhandel in den Erdgeschoss-ebenen vorbehalten bleiben, ggf. sei sogar ein Hotel geplant.

Die Mülheimer **TREI**, Immobilientochter von **Tengelmann**, ist von Hause aus auf Supermärkte in Deutschland und Fachmarktzentren auch im Ausland spezialisiert. Im Zuge von Portfoliooptimierungen wurden Liegenschaften verkauft, vor allem aber Projektentwicklungen angeschoben, im Hj.1 2018 bereits im Umfang von 500 Mio. Euro. Das neueste Idee betrifft Altstandorte von Supermärkten, die in ihrer Substanz und Größe nicht mehr den Ansprüchen genügen. Statt einfach neue eingeschossige Kisten zu bauen, setzt TREI jetzt auf ein Hybridkonzept mit Wohnungen in den Obergeschossen. Das geht am besten in Berlin, wo sich aktuell vier Projekte in Planung und im Bau befinden, insgesamt sind dort für rd. 250 Mio. Euro für 8.000 qm Einzelhandelsflächen und 750 vorwiegend kleine Mietwohnungen geplant, darunter auch ggf. geförderter Wohnungsbau mit Kita. Übrigens rechnet CEO **Pepijn Morshuis** nicht damit, dass im Lebensmittelbereich der online-Handel mehr als 5 – 10% ausmachen werde. In Köln testet TREI auch das Segment des studentischen Wohnens. Wichtig seien Standorte mit Langfristperspektive und genauso wichtig gute Architektur, weshalb man mit namhaften Büros zusammen arbeite.

Was lange wie eine Vision klang, wird nun tatsächlich Wirklichkeit: Auf Zollverein entsteht eine Dependence des Berliner **EUREF**-Campus, die Verträge mit der **RAG Stiftung** und **RAG Montan Immobilien** sind unter Dach und Fach. In Berlin-Schöneberg begann der Architekt **Reinhard Müller** vor 10 Jahren, rings um einen obsolet gewordenen Gasometer ein „Europäisches Energieforum“, kurz EUREF, zu entwickeln. Daraus ist ein Campus mit inzwischen 18 kleinen Bestands- und großen Neubauten geworden, insgesamt 135.000 qm Nutzfläche für mehr als 150 Unternehmen. An erster Stelle stand das Energiemanagement, weshalb der Campus jetzt bereits die CO2-Einsparziele der Bundesregierung für 2050 übererfüllt. Andere Unternehmen mit innovativen Konzepten kamen dazu, vom kleinen start-up für autonom fahrende Straßenreinigungsfahrzeuge bis zur Sammelstelle für übriges Obst und Gemüse aus Supermärkten oder die **Zaak Technologies**, die herausgefunden haben, wie das industrielle Abfallprodukt Flugasche in hoch begehrten Bausand verwandelt werden

kann. Aber auch Großkonzerne haben die Chance eines solchen Inkubators erkannt, z.B. **Schneider Electric**, **Cisco** oder die Dortmunder **WILO**. Auf noch offenem Kokereigelände auf Zollverein steht nun auch ein leerer Gasometer. Der soll zum Wahrzeichen des neuen EUREF-Campus werden, nicht als Anhängsel oder Kopie des Berliner, sondern als Weiterentwicklung. WILO will jedenfalls wieder mitmachen. Müller will dafür ca. 200 Mio. Euro investieren, Zollverein sei eine tolle „Marke“. Also wird Zollverein noch bunter, wird urbaner, wird noch innovativer in der Nachbarschaft der auf der Expo Real mit DGNB-Platin-Zertifikat ausgezeichneten RAG-Zentrale.

Noch Zukunftsmusik ist im Duisburger Norden der neue „**Friedrich-Park**“ auf ehemaligem Bergbaugelände des Friedrich Thyssen Schacht 2/5. Voraussichtlich erst ab 2022 kann der Eigentümer, die **ThyssenKrupp AG**, mit den bebaubaren Entwicklungsflächen an den Markt gehen. Aber der Satzungsbeschluss ist erfolgt und Planungsrecht geschaffen für 20 ha Stadtpark an der Grenze zwischen Walsum und Marxloh und 6 ha Gewerbefläche. Um das Baugebiet zu erschließen wird eine neue Straßenspanne angelegt, die zugleich eine Verbindung zwischen den Autobahnen A 42 und A 59 sowie zum Logistikstandort Logport 6 von duisport herstellen soll und den Verkehr in den Stadtteilen entlasten. Auf dem Baufeld ist ein Gewerbepark mit unterschiedlichen Nutzungen angedacht, darunter auch Büroanteile, Bereiche mit Publikumsverkehr und Gastronomie. Gute Aussichten für den hohen Bedarf an Gewerbeflächen in der Region, aber auch für die Anwohner in den Stadtteilen, wo bisher die Grünräume Mangelware waren.

Noch so eine Weisheit: Urbanisierung heißt auch, weg von Monostrukturen und Stadt von den Menschen her denken mit langfristigen Perspektiven.

Bei **RICS** wurde nicht nur nach guter Tradition bester Whisky getestet, sondern darüber nachgedacht, wie sich die Immobilienwirtschaft in Zeiten von Disruption und neuen Mischformen von Immobilien entwickeln wird oder soll, mit dabei u.a. **Barbara Knoflach**, **BNP Paribas Real Estate** und **Marie Seiler**, **PwC Schweiz**. Green buildings seien unverzichtbar, Gebäude müssten eingebettet werden in die bestehende Stadt und lebenswerte Quartiere unterstützen; oft seien es kleine Dinge wie urban gardening mit gemeinsamen Gemüsegärten, die den Standort verändern. Hat das dann auch Auswirkungen auf den Gebäudewert? Bisher werden solche Qualitäten im Sinne des Gemeinwohls kaum berücksichtigt. Im Zuge der Digitalisierung von Prozessen hielten starre Geschäftsmodelle nicht mehr lange stand, fintechs würden schon bald die Margen der etablierten Finanzierer schrumpfen lassen. Überhaupt würden bisher Unternehmen nur ihre Vergangenheit digita-



Düsseldorf

Gentes plant für einen dreistelligen Millionenbetrag ein Mischquartier mit 48.000 qm Nutzfläche in der Völklinger Straße 24 in Bilk. Im "Quartier V24" ist eine fünf- bis siebengeschossige Bebauung sowie ein 17-geschossiges Hochhaus geplant mit insgesamt 48.000 qm Nutzfläche u.a. für rd. 250 Wohnungen. Die bestehende Bebauung auf dem 2,1 ha großen Areal soll abgerissen werden. Teilflächen müssen noch erworben werden.

CFI Concepte für Immobilien aus Wiesbaden realisiert im Auftrag einer deutschen Versicherungsgesellschaft (nicht Barmenia) ein neues Bürogebäude in der Klaus-Bungert-Straße 7 das "Airport Office Six" mit 9.100 qm BGF auf rd. 4.400 qm großem Grundstück neben "Airport Office Four" und "Airport Office Four II", beides Investments der **Barmenia**, wie **TD** ermittelte.

Pandion hat das Wohnprojekt "Quartier Albertussee" an Stelle der ehemaligen Horten-Zentrale in Heerdt für rd. 56 Mio. Euro erworben. Verkäufer ist **Metro Properties**. Die Bürohäuser sollen abgerissen und für rd. 200 Mio. Euro durch bis zu 700 Wohnungen mit 66.000 qm BGF ersetzt werden. Die bestehenden Mietverträge mit u.a. **Metro Properties**, **Stadtsparkasse**, **MEC Metro-ECE Centermanagement**, **real digital** und **DRK Kindertagesstätte** laufen bis Ende 2020.

Duisburg

Die Stadt hat ein weiteres Hochhaus in Homberg-Hochheide an der Ottostraße angekauft mit dem Ziel, es abzureißen. Derzeit ist die städtische **GEBAG** Vermieter und Verwalter und hat im Objekt ein Umzugsbüro für die verbliebenen Mieter eingerichtet. Umzugsbeihilfen werden aus dem Programm Soziale Stadt gewährt.

lisieren, aber das sei nur der 1. Schritt. Interdisziplinarität gehört die Zukunft, das Teilen von Wissen und von Anteilen. Selbst in Gebäuden werden Flächen mit anderen geteilt, es ändert sich die Art der Flächennutzung z.B. bei allen Varianten des Service-Wohnens oder Kombinationen von Wohnen und Arbeiten – und wer bezahlt für zusätzliche Gemeinschaftsflächen und das Mehr an Flexibilität? Wie schlägt sich das in cash flows nieder, wie werden co-working und co-living (neues Investitionsfeld von Innovationstreibern **Corestate**) in Immobilienbewertungen einfließen? Bereits heute sind lt. RICS Bewertungen stark automatisiert und aus Daten könne eine „forward valuation“ generiert werden. Sind es aber die richtigen Daten?

Und dann war da noch das **Real Estate Innovation Forum** für digitale start-ups. Auf der „tech alley“ drängten sich an langen, mit Laptops ausgestatteten Arbeitstischen die Entwickler für das „Internet der Dinge“, für Baumanagement, digitale Renditen, digitale Finanzierung und Asset Management. Nebenbei wurde diskutiert und gestritten um die smartesten Anwendungen. Dazu gab die Messe einen eigenen 50-Seiten-Katalog heraus, unterstützt von Mitgliedern wie **Corpus Sireo**, **Union Investment** oder **pbb**. Wenn es irgendwo bis zur letzten Minute voller Menschen war, dann hier.



Immobilienwirtschaft bleibt spannend. □

Ein enger Markt und neue Konzepte machen Logistikkimmobilien zu spannenden Assets

In einem als sehr gut bewerteten Marktumfeld versprechen Logistikkimmobilien eine spannende Story in ganz Europa, davon ist Anita Simaza, neue Head of Logistikinvestments bei BNP Paribas Real Estate überzeugt.

Trotz eines Rückgangs von mehr als 20% gegenüber dem stark von Portfoliotransaktionen bestimmten Vorjahreszeitraum hat das Transaktionsvolumen mit Logistikkimmobilien dennoch das zweitbeste Dreivierteljahresergebnis aller Zeiten erreicht. Mit 4,91 Mrd. (**JLL**) bzw. 4,4 Mrd. Euro (**Colliers**) bleibe der Anteil der Logistik am gesamten gewerblichen Transaktionsvolumen zweistellig. JLL erwartet für das letzte Quartal 2018 weitere bedeutende Abschlüsse, sodass das Transaktionsvolumen im Gesamtjahr auf 7 Mrd. Euro ansteigen könne. Die Spitzenrendite dürfte dann um 70 Basispunkte auf 4,0% abgeschmolzen sein. Bereits



jetzt liege sie bei 4,1%. Allerdings werde das Angebot an klassischen Lagerhallen knapp, weshalb Objekte mit Leerständen und risikoreichere Lagen in den Blick genommen würden, beobachtete **Peter Kunz**, Chef für Logistik bei Colliers. Lt. **BNPPRE** übersteige das Investitionsvolumen bereits jetzt das Gesamtvolumen des Jahres 2017.

Insbesondere der Online-Handel, dem zweistellige Zuwachsraten

Logistik-Investments in Deutschland



zugetraut werden, treibt den Flächenbedarf weiter an und damit zugleich die Bemühungen um Automatisierung der Abläufe, denn neben der Knappheit von Entwicklungsflächen mache sich in vielen Regionen der Mangel an qualifizierten Arbeitskräften als größtes Hemmnis bemerkbar. Diese übereinstimmende Beobachtung von Analysten wie Projektentwicklern bestätigt auch **Anita Simaza**, Head of Logistics and Industrial bei BNPPRE, die in dieser Funktion **Logan Smith** abgelöst hat. Seit sie für BNPPRE tätig sei, konnte die Marktposition im Geschäftsbereich Logistics and Industrial Investment in Europa von Rang 9 im Jahr 2015 auf Rang 2 im ersten Halbjahr 2018 verbessert werden (RCA-Ranking), teilte das Unternehmen mit. In einem Panel der Messe **Expo Real** diskutierte sie u.a. mit **Stephen Lawrence**, **Industrial Security** London, **Wulf Meinel**, CEO **Frasers Property** und **Ali Nasari**, Fund Manager bei **Prologis**. Kernaussagen betrafen die wachsende Transparenz des Marktes im Bereich Logistik, während noch nicht klar definiert sei, was unter „light industrial“ zu subsumieren ist. Zunehmend aber vermischten sich die Konzepte. Auch wurde eine wachsende Disziplin bei Investoren beobachtet, die zielgenauer vorgingen. Unaufhaltsam sei der Trend zur Digitalisierung auch in den Abläufen, etwa mit 3D-Printing, fahrerlosem Fahren auf dem Gelände und Robotics. Inzwischen machten die Transportkosten bereits 50% der Gesamtkalkulation aus bei weiter stark wachsendem Anteil, was die Frage nach Mobilitätskonzepten verschärfe zumal innerhalb von Ballungsräumen. Flächenmangel, so Wulf Meinel, werde zu mehrgeschossigen Anlagen zwingen, die aber seien bisher kaum genehmigungsfähig. Im Fazit, das Anita Simaza im Gespräch bekräftigte, steht einem übersichtlichen weil stark eingeschränkten Markt ein breites Nutzerspektrum und damit auch eine breite

Palette unterschiedlich ausgelegter Assets gegenüber. Letztlich sollte jeder Mieter in der Immobilie das tun können, was seinem Unternehmenszweck entspricht. Das schließt die Auslegung als green building mit ein, vornehmlich dann, wenn der Nutzer damit Betriebskosten einsparen kann wie bei Kühlsystemen oder der Belichtung. Allerdings dürfe „build to suit“ nicht so weit gehen, dass die Drittverwendungsmöglichkeit erschwert würde.

BNPPRE messe ebenfalls der Verfügbarkeit von Arbeitskräften hohe Bedeutung bei, denn dort, wo geringe Arbeitslosigkeit herrsche, seien weniger Menschen bereit, als Lagerfachkräfte zu arbeiten. Wie sich das in den verschiedenen Regionen in Deutschland auswirkt, hat die Initiative Logistikimmobilien **Logix** in einer auf der Expo Real vorgelegten Studie untersucht und sich dabei auf die 23 Regionen konzentriert, die das **Fraunhofer SCS** seit 2009 kontinuierlich beobachtet. Im Ergebnis stünden hinsichtlich der Arbeitskräftesituation Berlin, die Region Niederrhein und das östliche Ruhrgebiet noch relativ gut da. „Zusammen mit der dort im Mittelfeld eingestuften Flächensituation könnten diese drei Regionen die insgesamt besten Rahmenbedingungen für die weitere Entwicklung vorweisen.“ Dem westlichen Ruhrgebiet dürften dagegen die Flächen fehlen.

MATRIX DER FLACHEN- UND ARBEITSKRÄFTEPOTENTIALE IN DEN 23 LOGISTIKREGIONEN



Abbildung 2: Matrix der Flächen- und Arbeitskräftepotentiale in den 23 Logistikregionen. Quelle: eigene Darstellung

Quelle: logix Standortkompass 2018

Wie differenziert Entwickler inzwischen das Feld der Logistikimmobilie angehen, belegt z.B. die neue Strategie von **Four Parx**, von mehrgeschossigen, innenstadtnahen Gewerbeimmobilien bis hin zu großen Logistikparks an strategischen Autobahnstandorten für Logistik und City-Logistik, Gewerbe- und Service-Unternehmen, Groß- und



Duisburg

Die städtische Baugesellschaft **GEBAG** hat die gesamte Fläche des ehemaligen Güterbahnhofs südlich und nördlich der Karl-Lehr-Brücke von der **Kurt Krieger Gruppe** erworben. Die Besitzübergabe der 30 ha Fläche erfolgte Ende Oktober. Die GEBAG wird als Flächenentwicklerin die Erarbeitung eines städtebaulichen Konzepts auf Grundlage des bestehenden Masterplans „Duisburger Freiheit“ des Büros **Norman Foster** übernehmen, die Baureifmachung inklusive Abbruch von Altbestand und die Vermarktung des Geländes. Kurt Krieger hatte hier erst einen Möbelmarkt und dann ein FOC geplant, beides lehnte die Bürgerschaft ab.

Hamborner Reit hat für 15 Mio. Euro ein 6.100 qm großes Büro- und Geschäftshaus mit **Edeka** als Hauptnutzer in Bamberg erworben. **Blank Real Estate** war als Makler tätig. Die gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge liege bei rd. 8,5 Jahren. Bei jährlichen Mieterträgen von ca. 830.000 Euro betrage die Bruttoanfangsrendite 5,5%.

Amazon im Hafengelände Kaßlerfeld ein von **Goodman** spekulativ errichtetes Logistikzentrum mit 9.300 qm Hallen- und 1.200 qm Büro- und Sozialflächen für die Region Rhein-Ruhr angemietet und bezogen.

Aurelis Real Estate hat das von **Goldbeck** errichtete neue Parkhaus am Hauptbahnhof mit über 600 Stellplätzen an den Betreiber **DB BahnPark** übergeben. Bargeldlose Zahlungsmöglichkeiten (NFC-Technologie), ein berührungsloser Komfortzugang für Dauerparker, 24-Stunden-Kundenbetreuung, moderne Video- und Sprachtechnik sowie ein barrierefreier Zugang für Mobilitätseingeschränkte zählen zu den Ausstattungsmerkmalen. 150 Plätze sind für das benachbarte LANUV reserviert.

Einzelhandel, E-Commerce sowie für Light Industrial. Diese Bandbreite sollen fünf standardisierte Konzepte abdecken unter der Produktbezeichnung „City“, „Urban“, „Match2“, „Connect“ und „Global“. **Francisco J. Bähr**, Geschäftsführender Gesellschafter der Four Parx GmbH, erläuterte die Neuausrichtung: „Wir gehen davon aus, dass bis 2025 in Deutschland ein Bedarf von rund 30 Mio. qm Logistikfläche entstehen wird. Dem hohen Bedarf und den steigenden Anforderungen der Nutzer wollen wir mit der spekulativen Projektentwicklung standardisierter Konzepte begegnen.“ Als „Match2“ seien bereits drei doppelgeschossige Projekte in der Entwicklung, darunter zwei im Rhein-Main-Gebiet. Für Neubauten werde zudem das Nachhaltigkeitslabel DGNB-Gold angestrebt mit energiesparendem Steuersystem für Beleuchtung und Stromversorgung, ggf. Windkraft und Ladestationen für LKW, Sprinter, PKW und selbst E-Bikes. Ein Intelligentes Parkplatzsystem oder ein autonom fahrender Elektrohuttle soll die Anzahl der Parkplätze verringern.

Auch **Panattoni Europe** wartet mit neuen Konzepten neben großflächigen Hallen an Verkehrsknotenpunkten auf. Auf der Expo Real kündigte das Unternehmen an, in den nächsten sechs Monaten allein in Deutschland rund 100 Mio. Euro in citynahe Businessparks zu investieren, die sog. „City Docks“: Kleinteiligere, flexible Einheiten, die in einem Businesspark zusammengefasst werden, sollen den spezifischen Bedarf der regionalen Wirtschaft und des Gewerbes erfüllen. „Die Wirtschaft wird immer dynamischer, die Nähe zu den Verbrauchern immer wichtiger. Außerdem müssen die Unternehmen angesichts des Fachkräftemangels attraktive Bedingungen für die Mitarbeiter schaffen, um im Wettbewerb Vorteile zu haben. Dem tragen wir mit dem neuen Konzept der Businessparks Rechnung,“ erläutert **Fred-Markus Bohne**, Managing Partner Panattoni Europe. Fünf Objekte würden bereits in Deutschland als spekulative Investments gebaut ohne Vorvermietung.

Wohin die Reise hinsichtlich der Digitalisierung und Automatisierung bei logistischen Dienstleistungen gehen könnte, wird in Dortmund im **Innovationslabor Hybride Dienstleistungen in der Logistik** erforscht, einem JV des **Fraunhofer Instituts für Materialfluss und Logistik** und der **TU Dortmund**. Längst haben Roboter, Fahrerlose Transportfahrzeuge und intelligente Regale Einzug in Forschung und Industrie und damit auch in logistische Prozesse gehalten. In dem Innovationslabor stehen jedoch nicht Räume und Maschinen im Vordergrund, sondern die Menschen und die Möglichkeiten einer „Social Networked Industry“. Wie lassen sich die ureigenen Fähigkeiten von Menschen wie Intelligenz, Kreativität oder Motorik bestmöglich mit den Fähigkeiten technischer Assistenzsysteme vereinen? Das Bundesministerium für Bildung und Forschung (BMBF) unterstützt das Vorhaben über eine Laufzeit von drei Jahren mit insgesamt 10 Mio. Euro. Logistik wird – in Teilen – zunehmend zur High Tech Industry, auch und gerade im Ruhrgebiet. □



Essen

Wie auf der Expo Real vermeldet, will **RAG Montan Immobilien** künftig zusätzlich zur Entwicklung von Bestandsflächen vorgenutzte Flächen auf dem Markt zukaufen.

Die **Gentes Gruppe**, die das "Quartier Parc Dunant" an der Henri-Dunant-Straße in Rüttenscheid errichtet, hat 144 der rd. 300 projektierten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern an Viva-west veräußert. Davon werden 102 Einheiten öffentlich gefördert.

Die **Fakt AG** vermeldet nach einer Mietvertragsvereinbarung über 10.000 qm im FAKT Tower, ehem. Rheinstahlhaus am Hauptbahnhof, annähernde Vollvermietung, denn für weitere 900 qm sowie 1.000 qm stünden die Verhandlungen vor dem Abschluss. Nur noch kleinere Einheiten bis 300 qm stünden zur Verfügung. Nach Abschluss der Entwicklung soll das Objekt in „RUHR Tower“ umbenannt werden mit internationaler Ausstrahlung analog zum „RUHRTURM“ in Huttrop mit eher nationalem Image

BROCKHOFF OFFICE vermittelte ca. 1.434 qm Bürofläche im Südviertel an die **AHT GROUP AG**. Derzeit stehen im Objekt mit eigenem Betriebsrestaurant noch ca. 2.154 qm auf verschiedenen Geschossen zur Verfügung.

Karstadt will seine Filialen zu innerstädtischen Umschlag hubs für online bestellte Waren entwickeln. Dazu hat der Warenhauskonzern das JV Fiege X Log mit dem Logistikdienstleister **Fiege** gegründet, das ab 2020 die gesamte Karstadt-Logistik übernehmen und auch Drittkunden anbieten soll. Als künftige Logistikstandorte sollen die bestehenden 79 sowie ggf. weitere Karstadt-Filialen und das Zentrallager in Unna fungieren, für das Karstadt den Betreibervertrag mit **DHL** im März 2020 auslaufen lässt.

Wohnen bleibt attraktives Investment

Solange Investments in Wohnungsbestände attraktiv bleiben, werden auch Mieten und Preise weiter steigen. Das bestätigen das bisherige Transaktionsvolumen 2018 für ganz Deutschland wie auch der Wohnreport NRW von LEG und CBRE.

Nach Analysen von **CBRE** wurden in den ersten neun Monaten des laufenden Jahres 157 Portfolios in der Größenklasse über 50 Mio. Euro gehandelt, ein Jahr zuvor waren es noch 135 Portfolios. Der größte Deal des dritten Quartals ist der Verkauf des Century-Portfolios durch die **Industria Wohnen** an die dänische Pensionskasse **PFA** für rund 1 Mrd. Euro. Im gleichen Zeitraum stieg das Transaktionsvolumen ab 50 Einheiten gegenüber dem Vorjahreswert um 38% auf 14,5 Mrd. Euro. Stärkste Käufergruppe sind weiterhin Immobilienaktiengesellschaften bzw. REITs mit einem Anteil von 5,6 Mrd. Euro, gefolgt von Versicherungen und Pensionskassen mit 2 Mrd. Euro und der Gruppe der offenen Immobilien- und Spezialfonds (1,9 Mrd. Euro).

	Q3 2017 (ytd)	Q3 2018 (ytd)	Veränderung J/J Change y-o-y	
Wohnportfolios (ab 50 Wohneinheiten, Mrd. €) <i>Residential portfolios (50 and more residential units, € bn)</i>	10,47	14,47	+38 %	
davon Projektentwicklungen (Mrd. €) <i>thereof project developments (€ bn)</i>	3,1	3,8	+25 %	
davon Studentenwohnheime/Mikroapartments (Mrd. €) <i>thereof student halls/micro-apartments (€ bn)</i>	0,6	1,6	+153 %	
Anzahl <i>Number of portfolio deals</i>	Portfolio-Deals	255	246	-4 %
Transaktionen ≥ 1.000 Wohneinheiten <i>Number of portfolio deals ≥ 1,000 residential units</i>		22	16	-6
Anzahl <i>Number of residential units</i>	Wohneinheiten	85.600	101.600	+18 %
Wohneinheiten pro <i>Residential units per portfolio</i>	Portfolio	336	413	+23 %
Ø Kaufpreis in €/Wohneinheit <i>Avg. sales price €/unit</i>		122.400	142.400	+16 %
Ø Kaufpreis in €/m ² <i>Avg. sales price €/sq m</i>		1.910	2.310	+25 %

Quelle: CBRE

Das Interesse an Wohnimmobilien scheint ungebrochen oder sogar steigend. Ein wesentlicher Beweggrund ist die Beobachtung weiter steigender Mieten in den attraktiven Ballungsräumen. Allerdings zwingt das dort teilweise erreichte Preisniveau zum Ausweichen in die Regionen. Vor diesem Hintergrund ist der detaillierte Blick in B- oder C-Städte und einzelne Quartiere essentiell, für NRW haben in dieser Hinsicht CBRE im Verein mit der **LEG** Pionierarbeit geleistet.

Anders als in den Vorjahren ist der Wohnungsmarktreport NRW nicht mehr kostenpflichtig, sondern mit allen relevanten Daten digital verfügbar. Dieses Angebot dürften Kommunen wie Wohnungsunternehmen, Projektentwickler wie Städte-



Gelsenkirchen

Vivawest hat 450 projektierte Wohnungen im Bereich Worringer Straße/ Gerresheimer Straße in Düsseldorf von einem JV aus **Bema** und **ABG** erworben. Jeweils 20% sind als preisgedämpft bzw. öffentlich gefördert vorgesehen. Die Pläne von **KSP Jürgen Engel Architekten** sehen sechs- bis achtgeschossige Mehrfamilienhäuser, eine Kita, eine Großtagespflege und Tiefgarage vor. Das Unternehmen will von 2018 bis 2022 1 Mrd. Euro für die Errichtung von mehr als 5.000 neuen Wohnungen im Ruhrgebiet sowie entlang der Rheinschiene und im Münsterland investieren.

Concarus Real Estate Invest, ein Unternehmen der **May & Porth Gruppe**, hat das "BahnhofsCenter" rd. 13.000 qm Handels- und Dienstleistungsflächen plus Parkhaus von **Cerberus** erworben. **Estama** war vermittelnd tätig. Rechtlich beriet **Goodwin** die Verkäuferseite. Hauptmieter sind **Rewe, dm, Action** und ein Ärztehaus.

Hamm

RAG Montan Immobilien und die **Stadt Hamm** haben die Förderzusage des **Landes NRW** für die Entwicklung der 55 ha Fläche des ehemaligen Bergwerks Ost erhalten. Das Konzept erarbeitet die Entwicklungsagentur **Creativ-Revier Heinrich Robert GmbH**, eine Kooperation der Wirtschaftsförderung Hamm, der **RAG Montan Immobilien** und der **Prisma GmbH & Co. KG** aus Dorsten. 22 ha will die RAG MI für Wohnen und Gewerbe übernehmen, weitere 10 ha sollen den Lippepark ergänzen.

Mönchengladbach

Goodman erweitert sein Portfolio im Regiopark um ein neues Grundstück von rd. 60.000 qm. Dort soll eine etwa 33.000 qm große Logistikimmobilie entstehen.

planer gerne aufgreifen. Nicht zuletzt bilden die bis auf die Postleitzahlgebiete detaillierten Erhebungen eine gute Basis für eigene Investitionsentscheidungen, wie CFO **Eckhard Schultz** erklärt. In seinen Beitrag zu den – erstmals eingefügten – „Meinungen und Stimmungsbildern“ relevanter Akteure aus Wirtschaft, Wissenschaft und Politik benennt er eine ganze Reihe wertsteigernder Alternativen zum Ankauf weiterer Wohnungsbestände. Unter den derzeitigen Marktverhältnissen hochpreisig zu kaufen sei gleichbedeutend mit einer Spekulation auf weiter steigende Preise und entsprechend riskant. Anders ein Investitionsprogramm mit Augenmaß. An erster Stelle stünden Investitionen zur energetischen und baulichen Sanierung, dies aber abgestimmt je nach Lage, Preisniveau und Belegung der Wohnungsbestände. An „Standorten mit Aufholpotential“ könne es sinnvoller sein, die Maßnahmen zeitlich zu staffeln. Als Faustregel gelte eine effektive interne Verzinsung der Investitionen von 6%. In jedem Falle sei es jedoch sinnvoll, im Zuge von Sanierungen die technischen Voraussetzungen für Kommunikationsmedien zu schaffen, um die Digitalisierung auch im Mieterkontakt auszubauen. Als Unternehmenssicht sei die Digitalisierung aller Daten unverzichtbar, da eine durchgängige Dokumentation den Marktwert steigern und Verkäufe vereinfache. Nach eigener Aussage verfügte die **LEG** Ende 2017 mit ca. 130.000 Wohneinheiten über den größten Wohnungsbestand in einer Hand in NRW. Ergänzend zum Wohnreport ergaben die aus eigenen Daten ermittelten Warmmieten im Verhältnis zu den Haushaltseinkommen von LEG-Mietern eine Spanne zwischen 13 und maximal 23%. Bezahlbarer Wohnraum sei also vorhanden, so die Kernaussage des Unternehmens.

Erstmals werden die Miet- und Kaufpreise in den zwölf Top-Standorten in NRW eingehender analysiert. Dazu wurden rund 270.000 Mietangebote, 70.000 Kaufangebote für Eigentumswohnungen und 10.500 Kaufangebote für Mehrfamilienhäuser zwischen April 2017 und März 2018 ausgewertet und um sozioökonomische Fakten ergänzt. Auch werden prägende Städtebauprojekte und die Wohnungsbautätigkeit bewertet. Für die 12 größten Städte sind ergänzend zu den Medianen über alles jeweils in den 10 oberen wie unteren Prozent der Angebotsmieten und –preise die Mediane errechnet. Der Betrachtungszeitraum reichte von April 2017 bis März 2018 im Vergleich zu den Vorjahren seit 2011. Im Landesdurchschnitt stiegen die Mieten in dem Zeitraum um moderate 2,6% auf 6,67 Euro/qm, jedoch mit einer signifikanten Spreizung zwischen den teuersten Städten wie Köln, Düsseldorf und Münster und den preiswerteren wie Duisburg und Gelsenkirchen. Dennoch wurden in der Duisburger Altstadt auch bis zu 10 Euro/qm aufgerufen. Kaufpreise stiegen dagegen fast überall deutlich schneller als die Mieten, für Eigentumswohnungen (die zur Hälfte von Selbstnutzern gekauft wurden) um 10,7%, für Mehrfamilienhäuser um 8,7%. Für unter 1.000 Euro/qm gab es eine Eigentumswohnung nur noch in Gelsenkirchen mit im Durchschnitt 995 Euro/qm. Sogar in kleineren Städten und ländlichen Kreisen lagen die Angebote darüber, wie die Tabelle aller Kreise und kreisfreien Städte im Anhang ausweist. Anders bei Mehrfamilienhäusern, die waren im Kreis Höxter schon für durchschnittlich 605 Euro/qm zu haben.

Ein Blick auf die Landkarten der 12 einzeln portraitierten Städte mit farblicher Staffelung der Preisniveaus in den Postleitzahlgebieten weicht für einige Ruhrstädte signifikant von der erwarteten Abstufung vom teuren Zentrum hin zur preiswerteren Peripherie ab. Für Insider erklären sich die Unterschiede teils aus der industriellen Vergangenheit einzelner Stadtbezirke, teils aus der Gebietsreform der 1970er Jahre, teils aus landschaftlichen Gegebenheiten. So zeigt Essen eine markante Trennung in den preiswerten bis billigen Norden



(Mindestdurchschnitt 5,53 Euro/qm z.B. in Altenessen) und den teuren Süden Richtung Ruhrtal mit Durchschnittsmieten bis 8,73 Euro/qm). Auch in Dortmund konzentrieren sich die teureren Lagen im Südosten, aber deutlicher durchmischt als in Essen. Duisburg zeigt eine auffällige Spreizung zwischen teureren Lagen ganz im Norden und den südlichen Quartieren beidseits des Rheins. Die flächenmäßig kleine Altstadt bildet dabei mit Duissern und dem Kaiserberg fast eine Insel. Im Süden macht sich dann die Nähe zu Düsseldorf bemerkbar, wo die hochpreisigen Randgebiete der Landeshauptstadt unmittelbar anschließen, jedoch immer noch mit einem Mietpreisunterschied von 10-11 Euro/qm auf Düsseldorfer Stadtgebiet zu 6-7 Euro mit Duisburger Adresse.

Die Neubautätigkeit konzentriert sich bisher dort, wo auch die höchsten Mieten erzielbar sind. Allerdings haben auch die Ruhrstädte begonnen, in Neubauwohnungen zu investieren mit dem Unterschied, dass z.B. in Duisburg 72% der Neubauvorhaben (u.a. auf früherem Bahngelände in Wedau oder im innerstädtischen Mercator-Quartier) Eigentumswohnungen vorsehen. In Bonn, Köln und Düsseldorf sind es nur um die 50%. Essen plant vor allem im Gebiet „Essen 51“ auf früherem Krupp'schen Areal mit 2.890 Einheiten nach Düsseldorf die meisten Neubauwohnungen, davon 43% Eigentumswohnungen, die hier bis zu 4.750 Euro/qm kosten sollen, in Düsseldorf aber bis zu 12.180 Euro/qm. Insgesamt wurden in den Top-12-Städten 252 Bauprojekte mit 16.050 Einheiten ermittelt. □

In Dortmund hat die digitale Zukunft schon begonnen

DU Diederichs hilft dem Pumpenhersteller WILO dabei, ein neues Werk mit neuer Verwaltung und neuem Konzept am alten Standort in Dortmund zu errichten.

Aus dem obersten Treppenabsatz in dem extravaganten, halbrund verglasten Treppenturm der Hauptverwaltung der **WILO SE** an der Nortkirchenstraße hat man einen guten Überblick über den Standort – aber nicht mehr lange, denn selbst diese erst vor zehn Jahren errichtete und preisgekrönte Architektur aus dem Dortmunder Architekturbüro **Eckhard Gerber** wird den neuen Plänen weichen müssen. Seit 1962 ist WILO, Weltmarktführer in Sachen Waspumpen, hier angesiedelt. Stetes Wachstum der Produktion sowohl am Standort als auch in den Niederlassungen weltweit führten dazu, dass aus Platzmangel immer öfter Abteilungen ausgelagert werden mussten. Seit 2009 wird deshalb über ein gänzlich neues und effizienteres Konzept für sämtliche Abläufe nachgedacht mit dem Ergebnis, dass alles Bisherige in Frage gestellt worden ist. Ab 2014 liefen die Vorbereitungen - immer bei vollem Betrieb – für einen kompletten Neubau von Werk und Verwaltung rings um eine zentrale Plaza und seit einem Jahr drehen sich die ersten Kräne: westlich der bisherigen Verwaltung für das neue Head Quarter und jenseits der Straße für die neue Smart Factory. Für die Expansion hat WILO das Areal nördlich der Nortkirchenstraße Stück für Stück dazugekauft u.a. von der Stadt Dortmund, die deshalb ihren Bauhof verlagert. Die Straße selbst wird eine tagsüber für öffentlichen Nahverkehr, Fußgänger und Radfahrer geöffnete Werkstraße, denn WILO will sich bei allem Sicherheitsanspruch transparent und offen zeigen. Der Hauptanteil des Verkehrs wird über eine neue, nördlich den WILO-Campus umschließende Straße geführt, die das Werksareal dann mit dem Gewerbestandort Phoenix West verbindet auf Sichtweite zu dessen Wahrzeichen, den rostigen Überresten des Hochofens. Synergieeffekte der besonderen Art könnten sich dort aus der Nachbarschaft zur derzeit angesagtesten Kneipe der Stadt ergeben, der 2017 für ca. 2 Mio. Euro auf 2.200 qm Grundfläche durch die **"Phoenix-West Immobilien GmbH & Co KG"** errichteten **Bergmann-Brauerei** mit Biergarten.

Für die Flächenanalyse ließ sich WILO vom **Fraunhofer Institut für Materialfluss und Logistik** in Dortmund beraten. Parallel dazu wurde die Unternehmensstrategie neu justiert dahingehend, dass alle übergeordneten Aktivitäten wie Forschung und Entwicklung, Produktion von Prototypen etc. an dem einen Standort in Dortmund gebündelt werden und die Zweigwerke rings um den Globus dann die dort nachgefragten Produkte herstellen. Der Bereich



Oberhausen

Union Investment hat einen Forward-Deal über vier Hotel-Projektentwicklungen mit Benchmark abgeschlossen, darunter ein Super-8-Hotel am Brammenring 111, Fertigstellung im 3. Quartal 2019. Das Objekt geht mit zwei anderen in den ausschließlich in Österreich vertriebenen Offenen **immofonds 1** ein. UI wurde von **Clifford Chance** beraten, die **Kanzlei Bornheim und Partner** sowie **Colliers International** waren für **Benchmark** tätig.

Ratingen

RLI Investors hat einen zehnjährigen Mietvertrag mit Burgia Sauerland über rd. 7.500 qm Hallen- und Servicefläche im Gewerbegebiet „Am Sandberg“ abgeschlossen. Das Objekt in Ratingen gehört zum Portfolio des Fonds RLI Logistics Fund – Germany I und ist vollvermietet. **Burgia Sauerland** verlagert damit seinen Standort von Düsseldorf nach Ratingen.

Waltrop

Die Leipziger **publity AG** hat ein Multi-Tenant-Objekt Baujahr 1983 und modernisiert 2006 mit ca. 5.900 qm Nutzfläche auf 25.800 qm Grundstück erworben. Langfristiger Hauptmieter ist **Nuvisan GmbH**. Vermitteltend war **CUBION Immobilien AG** tätig.

Duisburg

Das **Heimat- und Bauministerium NRW** hat mit Köln, Dortmund, Xanten und Ennepetal sowie den Kreisen Gütersloh und Warendorf bis Ende 2021 die Erarbeitung von Standards zur Digitalisierung von Bauanträgen vereinbart. Im Kreis Gütersloh ist die elektronische Beantragung und Bearbeitung schon lange üblich, die Stadt Xanten steht noch ganz am Anfang.



Wilo Campus Projekt

Logistik, für den WILO bisher noch ein Hochregallager in Unna unterhält, wird künftig ausgelagert und ebenfalls durchgreifend neu konzipiert mit deutlich kürzeren Vorlauf- und Auslieferungszeiten. Damit stellt sich WILO operativ und betriebswirtschaftlich völlig neu auf. Das dafür erforderliche, umfassend integrierte digitale WILO operating system wird mit **Schneider Electric** aufgebaut und kontinuierlich als ein „lernendes System“ angepasst. Ähnliches gilt für die Gebäude selbst in der variablen Teilbarkeit der Factory für variable Produktionslinien und als vorbildliche „green buildings“. Als Projektmanager kam **DU Diederichs** nach Auswahlverfahren ab der Leistungsphase 1, d.h. der Vorplanung, ins Spiel, zunächst nur für die Factory, inzwischen auch für die Projekte Office und Switch NKS, die neue nördliche Umgehungsstraße. Weil WILO – und gleichermaßen Diederichs als Mitbegründer der Deutschen Gesellschaft nachhaltiges Bauen **DGNB** – zugleich mit den technischen auch höchste ökologische Standards anstreben, werden die Neubauten nach DGNB Gold ausgerichtet, darüber hinaus aber mit umfassender Sensorik ausgestattet, um die Einhaltung der energetischen Zielgrößen über einen Zeitraum bis zu 10 Jahren zu überwachen und ggf. bei Abweichungen neu zu justieren. Was da wie arbeitet, wird über eine große Schauwand am Eingang der Factory von außen sichtbar sein. Nachprüfungen der DGNB für ihre Labels erfolgen dagegen nur in Stichproben und nicht über eine so lange Zeit. Die Bauleistungen sind an die **agn** aus Ibbenbüren als GU und die Bauunternehmung **Hellmich** aus Dinslaken vergeben. Was nach Heimat Shopping klingt, ergab sich jedoch durch strenge Wirtschaftlichkeitsprüfungen, die einen return on investment einschließlich Vorprüfungen und Grundstückskäufen von unter zehn Jahren fordern.

Für das Gesamtprojekt mit ca. 2.000 Arbeitsplätzen in Dortmund sind rd. 250 Mio. Euro kalkuliert. Davon entfallen als besondere Herausforderung rd. 26 Mio. Euro allein auf die Baugründertüchtigung. Die mit Schutt aufgefüllten früheren Bergbau- und Industrieflächen bieten keinen sicheren Untergrund für neue Produktionshallen, die in Teilen sogar erschütterungsfrei ausgelegt sein müssen. Unzählige Rüttelbohrung waren nötig und Pfahlgründungen bis 25 m Tiefe, um auf festen Fels zu stoßen. Dazu kommen bisher über 17.000 Einsätze des Kampfmittelräumdienstes mit acht entschärften Bombenfunden, darunter allein drei Funde unter dem bisherigen Verwaltungseingang. Im westlichen Zipfel des Neubaugebietes stieß man auch auf die Reste der Begräbniskapelle der früheren Romberg-Burg, die die bergbaulichen Vorbesitzer ohne Sicherung im Boden belassen hatten. Um die Verantwortlichkeit für solche



Weitere Nachrichten

Die landeseigene Wirtschaftsförderung **NRW.INVEST** hat zur Digitalisierung der Geschäftsprozesse der Wirtschaftsförderungen in NRW ein Pilotprojekt initiiert. In einem Qualifizierungsverfahren wurden drei kommunale Organisationen ausgewählt: Die Wirtschaftsförderungsgesellschaft für den Kreis Unna mbH wegen hoher Übertragbarkeit der Zielvorstellungen, die Bochum Wirtschaftsentwicklung wegen guter Struktur der internen Prozesse mit Vernetzung mit der Stadtverwaltung und die **Wirtschaftsförderungsagentur Ennepe-Ruhr GmbH** wegen ihres visionären Konzeptes, das komplette Geschäftsmodell der Wirtschaftsförderungsgesellschaft neu zu definieren mit räumlichen, technologischen, organisatorischen und personellen Auswirkungen.

Vonovia SE stiftet der **EBZ Business School – University of Applied Sciences** die Professur „Quartiersentwicklung, insbesondere Wohnen im Quartier“ um die Forschung zu den immobilienwirtschaftlichen Aufgabenfeldern einer lebendigen Quartiersentwicklung zu intensivieren. Die Förderdauer für eine Stiftungsprofessur beträgt mindestens fünf Jahre und wird mit einer Summe von 500.000 Euro finanziert. Die Bewerbungsphase für den Lehrstuhl beginnt Anfang 2019.

Oberhausen: Das mit **Ralf Güldenpopp** besetzte neue Dezernat für Strategische Planung hat als Querschnittsfunktion das Ziel, die wirtschaftliche Entwicklung wieder stärker im städtischen Handeln zu verankern und die 80 Mio. Euro Fördermittel für die Altstadt, hier insbesondere die Marktstraße mit zahlreichen Leerständen, zielführend einzusetzen. Die weitere große Aufgabe ist ein Strategiepapier Wohnen für 5.000 zusätzliche Wohneinheiten bis 2030.

Erblasten nach altem Bergrecht erneut zu klären, führt WILO derzeit einen Musterprozess, der interessante Ergebnisse in Bezug auf das leidige Thema der Altlasten auf Altindustriegelände im Revier zeitigen könnte (*der DIB Ruhr wird das Thema im Auge behalten*).

Für die Fachleute für Architektur und Infrastruktur bei DU-Diederichs sind die rd. 50.000 qm bebaute Fläche auf 190.600 qm Grundstück des neuen WILO Campus zwar eine besondere Größenordnung, in der Aufgabe der Neubebauung bei laufendem Betrieb aber keine Besonderheit. Das von **Claus Jürgen Diederichs**, einem Pionier des ganzheitlichen Projektmanagements, vor 40 Jahren in Wuppertal gegründete Unternehmen dürfte vor allem öffentlichen Auftraggebern geläufig sein wegen des aus einem eigenen Forschungsvorhaben hervorgegangenen „Leitfadens zur Wirtschaftlichkeitsuntersuchung“, der für Hochbauten der öffentlichen Hand zwingend anzuwendend ist. Zu den neueren von DU Diederichs betreuten Projekten im Ruhrgebiet zählen die Sanierung des Ruhrfestspielhauses in Recklinghausen, das Justizzentrum in Bochum oder das Forum Duisburg, aber auch im Auftrag der **Emschergenossenschaft** die Pumpwerke für die drei Staustufen der Emscher und das neue Mündungspumpwerk in Förde, die dafür sorgen, dass das Wasser des in weiten Zügen renaturierten Flusses überhaupt in den Rhein abfließen kann – die passenden Pumpen lieferte WILO. □

Essen auf der Landkarte internationaler Investoren

Das *RellingHaus* geht aus einem Fond der Union Investment an internationale Anleger über. Der Erwerber *Aegila* bestätigt damit Essen eine dynamisch wachsende Wirtschaft.



RellingHaus Essen; Quelle: Union Investment

Prominent ist das RellingHaus für alle, die im Stop and Go durch das Zentrum von Essen schleichen, denn die beiden rund 80 Meter hohen Türme „mit Hut“ (auffällig verglaste Staffelgeschosse) plus Zwischenbauten begleiten die A 40 unübersehbar quasi als Folie für den noch 40 Meter höheren runden **RWE-Turm**. Gebaut wurde das Ensemble in zwei Etappen in den 1990er Jahren nach Plänen der Düsseldorfer Architekturbüros **Walter Brune** und **Chapman Taylor** ursprünglich für die **Ruhrkohle AG**. Heute sind 43.600 qm der insgesamt 56.000 qm von **Evonik Industries** belegt, weiter 12.300 qm an **ThyssenKrupp** vermietet. Außerdem ist die Immobilien



Weitere Nachrichten

Essen: Die RAG-Stiftung hat 16,3 Mio. Evonik-Aktien verkauft und damit ihren Anteil an dem Unternehmen von rund 68 auf 64,3% reduziert. Gleichzeitig platzierte die Stiftung eine nicht nachrangige und unbesicherte Umtauschanleihe auf Evonik Aktien mit einem Nennbetrag von 500 Mio. Euro mit einer Laufzeit bis 2024. Die Stiftung wird den Nettoerlös zur Erhöhung ihrer bestehenden finanziellen Vermögenswerte, zur Umsetzung ihrer Anlagestrategie und zur Begleichung anstehender Fälligkeiten verwenden. Mit dem Stiftungsvermögen müssen ab 2019 die Ewigkeitslasten des deutschen Steinkohlenbergbaus an Ruhr und Saar dauerhaft finanzierbar sein.

Impressum

Chefredaktion:

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

Kontakt:

gudrunescher@hotmail.com

Herausgeber:

Werner Rohmert

Verlag:

Research Medien AG,

Nickelstr. 21

33381 Rheda-Wiedenbrück,

T.: 05242 - 931-250,

F.: 05242 - 931-251

E.: info@rohmert.de

www.rohmert-medien.de

Vorstand:

Werner Rohmert

Aufsichtsrat: Prof. Dr. Karl-Georg Loritz, Bubenreuth.

Unsere Bankverbindung erhalten Sie auf Anfrage

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

nach BREEAM Excellent zertifiziert. Eine solche perfekte corporate story war einer der überzeugenden Gründe für die Entscheidung zum Ankauf durch **Aegila Capital Management**, die ihrerseits, von **L'Etoile Properties** beraten, für ein Joint Venture von Fonds aus Kuwait und Bahrain agieren. Erst in diesem Frühjahr trat Aegila mit Sitz in London auf dem kontinental-europäischen Markt auf und erwarb als erstes Objekt das **Unilever-Hochhaus** in Rotterdam. Das RellingHaus ist jetzt die zweite Trophäe, von der man sich gute Renditeaussichten verspricht. Damit das klappt, wurde L'Etoile auch mit dem Property und Asset Management beauftragt, für das FM werde man mit lokalen Partnern zusammen arbeiten, wie **Oliver Hecklau**, Director Acquisition in der Hamburger Niederlassung von L'Etoile bestätigt. Auch bei der Objektsuche habe man sich lokaler Maklerexpertise bedient. Für Aegila bedeutet Essen der Markteintritt in Deutschland. „Das RellingHaus ist eine hochwertige, gut gemanagte Immobilie in einem attraktiven Markt mit dynamisch wachsender Wirtschaft und einer positiven demographischen Entwicklung“, davon zeigt sich **Giovanni Gregoratti**, CEO von Aegila überzeugt. Auch künftig wolle man „in den Zwischenbereichen des Immobilienmarktes, die von traditionellen Fonds selten betreten werden“, investieren.

Union Investment hielt das RellingHaus seit 2004 im offenen Publikumsfonds Unilmmo: Global. Weitere vier Objekte mit einem Volumen von über 420 Mio. Euro in Essen werden im Bestand gehalten, darunter das Shopping Center Limbcker Platz. Das RellingHaus wechselte für 145 Mio. Euro den Besitzer.

Firmen und Personen

Aberdeen Standard Investments (5), ABG (11), Action (11), Aegila Capital Management (14,15), agn (13), AHT Group (10), Allian Real Estate (1); Alstria Office Reit (4), Amazon (9), Andresen Beteiligungsgesellschaft (5), Angermann Real Estate (2), Anteon (4), Aurelis Real Estate (3,4,9), AviaRent (5), Barmenia (7), Bema (11), Benchmark (13), Bergmann Brauerei (12), Beta Eigenheim (4), Blank Real Estate (9), BNPPRE (2,6,8), Bosch (2), Brockhoff (10), Burgia Sauerland (13), bürosuche.de (2), Capital Bay (1), Catella Projekt Management (2), CBRE (4,10), Cerberus (11), CFI Concepte für Immobilien (7), Cisco (6), Clifford Chance (13), Colliers (3,7,13), Concarus Real Estate (11), Corestate (1,7), Corpus Sireo (7), CreativRevier Heinrich Robert (11), Cubion (2,13), Daniel Wellington (4), Datagroup (4), DB BahnPark (9), DHL (10), dm (11), DRK (7), EBZ (14), ECE (6), Edeka (9), Emschergenossenschaft (14), Engel & Völkers (4), Engel Canessa (5), Escrypt (2), Estama (11), EUREF (6), Europa Capital (3), Evonik Industries (14,15), Fakt (10), Fiege (10), Fokus Development (5), Four Parx (8,9), Frasers Property (8), Fraunhofer SCS (8,9,12), Garbe Industrial Real Estate (3), Gebag (7,9), Gentes (7,10), Gerry Weber (4), Gleiss Lutz (3), Colliers (3), Godewind Immobilien (4), Goldbeck (9), Goodman (9,11), Goodwin (11), Hamborner Reit (9), Handelsblatt (1), Hellmich (13), Hemsö (5), Hoberg & Driesch (5), Industria Wohnen (10), Industrial Security (8), IndustrialPort (2), innogy (3), JLL (5,7), Kanzlei Bornheim und Partner (13), Karstadt (2,10), KSP Jürgen Engel Architekten (11), Kurt Krieger Gruppe (9), LEG (11), lemonbeat (3), L'Etoile Properties (15), Logix (8), L'Oreal (4), May & Porth Gruppe (11), MEC (7), Metro Properties (7), Nordfrost (2), NRW.Invest (14), Nuvisan (13), ON Real Estate (5), Palmira Capital Partners (3), Panattoni Europe (9), Pandion (7), Patrizia (4), pbb (7), PFA (10), Phoenix-West Immobilien (12), Prisma (11), Prologis (8), publity (13), PwC (3,6), RAG Montan Immobilien (5,6,10,11), RAG Stiftung (6,15), real digital (7), Rewe (11), RICS (1,6), RLI Investors (13), Ruhr Real (2), Ruhrkohle (14), RWE (14), Savills (2,4), Schneider Electric (13), Schneider Electric (6), SNCF (4), Surplex (5), Tengelmann (6), Terraggon (5), ThyssenKrupp (6,14), TKC (2), TREI (6), TU Dortmund (9), Union Investment (7,13,14,15), Vivawest (4,11), Vonovia (4,14), WILO (6,12,13,14), Wirtschaftsförderungsagentur Ennepe-Ruhr (14), Zaak Technologies (1,6), Zech Group (4).

Bähr, Francisco J. (9); Bendix, Stefan (2); Bohne, Fred-Markus (9); Brune, Walter (14); Büchte, Markus (2); Diederichs, Claus Jürgen (13,14); Foster, Norman (9); Franken, Klaus (2); Gerber, Eckhard (12); Gregoratti, Giovanni (15); Güldenzipf, Ralf (14); Hecklau, Oliver (15); Knoflach, Barbara (6); Kunz, Peter (8); Lawrence, Stephen (8); Meinel, Wulf (8); Morshuis, Pepijn (6); Müller, Reinhard (6); Nasari, Ali (8); Ricci, Thomas (2); Schultz, Eckhard (11); Seiler, Marie (6); Simaza, Anita (7,8); Taylor, Chapman (14); Tiebes, Günther (2); Tovatt, John (4); Trausch, François (1).