



Der IMMOBILIEN *Brief*

Ruhr

Fakten – Meinungen – Tendenzen

Nr.: 11

45. KW / 06.11.2009

Kostenlos per E-Mail

ISSN 1860-6369

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|----|
| Editorial | 1 |
| Garbe investiert in Dortmund | 2 |
| Marktbericht Industrie – u. Logistikimmobilien | 4 |
| Büromarkt Luxemburg | 5 |
| Domplatte für Gelsenkirchen | 6 |
| Einheitliches Vergaberecht für Sektorenauftraggeber | 7 |
| Raumkapital | 8 |
| NRW im Klimaschutz | 9 |
| Termin | 10 |
| Impressum | 10 |

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Nachlese dessen, was aus der Ruhrregion und für die Ruhrregion an Berichtens wertem auf den Redaktionstisch flatterte – manches wurde, wie schon öfters, auf einen nächsten Immobilienbrief Ruhr verschoben – lässt kaum etwas von Krise erkennen, kleine und sogar große Projekte gehen an den Start oder werden zu Ende gebracht. An dem Erfolg des Einkaufszentrums Limbecker Platz in der Ruhrmetropole Essen darf der Investor nicht zweifeln, sonst stehen Fondsberichtigungen ins Haus, aber hier wie im Forum Duisburg sollen nach bisherigen Beteuerungen die Karstadt-Häuser weiter bestehen. Ebenso wenig zu zweifeln ist an der Rendite einer Investition wie der Domplatte in Gelsenkirchen, schließlich kennen die lokalen Initiatoren ihre Pappenheimer. Zu den ambitionierteren Entscheidungen wäre da schon der Baustart für den Logistikpark Westfalenhütte zu zählen, da heißt die Devise, am Markt sein, wenn die Kurse steigen. In den Himmel wachsen Ruhrgebietsinvestitionen in keinem Falle, es sei denn es geht um den Ausbau eines Schachtturms von lächerlichen hundert Metern. Da sind anderswo andere Dimensionen im Spiel, in Höhenmetern wie in Börsenkursprüngen.

Auf einen interessanten Aspekt der globalen Entwicklung lenkt das Bauhaus Dessau in einer Internationale Konferenz am 13. und 14. November die Aufmerksamkeit unter dem Titel **Architektur und Stadt in der Finanzkrise**. Tragen Architekten und Stadtplaner Mitverantwortung für den in zahlreichen Weltregionen vor der Krise künstlich angefachten Bauboom, wird da gefragt. Form Follows Finance: Wie beeinflussen Finanzmarktinstrumente die Ausrichtung von Architektur und Stadtentwicklung? Wie schlägt sich die weltweite Finanzmarktkrise auf urbane Siedlungs- und Infrastrukturen nieder? Untermalt wird die Ankündigung mit folgender Beobachtung: "Sky-High, Dow-Low. In der Geschichte des modernen Kapitalismus ist die direkte Verbindung zwischen Bürotürmen und Spekulationsgeschäften unübersehbar. Wolkenkratzer – als eindrucksvollster Typ des Bürogebäudes – sind wie die Amplituden einer Kurve aus Glas und Stahl; sie spiegeln die Höhen und Tiefen des Börsenhandels wider. Selbst in den kaum vorhersagbaren Tiefen des Finanzdschungels scheint eine einfache Regel unumstößlich: Je heißer der Markt, desto höher die Gebäude. Und jeder Superlativ in der Bauhöhe scheint einen Tiefpunkt an den Finanzmärkten nach sich zu ziehen. Nach einem Crash braucht der Immobilienmarkt Jahrzehnte bis zur vollständigen Erholung; denn anders als Aktienkurse brechen Häuser (in den meisten Fällen) nicht einfach zusammen, sondern warten Jahrzehnte auf Mieter. Angesichts der gegenwärtigen Finanzkrise ist deshalb wieder Durchhalten angesagt. Um beim nächsten Mal, wenn das Fieber in 20 bis 40 Jahren erneut ausbricht, und auf den Zeichenbrettern der Architekten die Türme wieder größer werden – so groß, dass sie den Burj Dubai als höchstes Gebäude der Welt ablösen würden -, dann denken Sie besser daran Ihre Aktien rechtzeitig abzustoßen!" Festgemacht wird die Kurve am Empire State Building, dessen Fertigstellung mitten in die Weltwirtschaftskrise 1929-32 fiel, am Sears Tower, der sich 1973 mit der Ölkrise traf und dem Burj Dubai. Deren Höhenmeter decken sich trefflich mit der Kurve des Dow Jones Index. Wie gut, kann man da weiter fragen, verträgt sich überhaupt die Volatilität der Märkte mit der Unbeweglichkeit von Immobilien?

immowelt.de

Genau meine Welt

eFonds24.de

Der Marktplatz für geschlossene Fonds

IMMOBILIEN
SCOUT 24

Gudrun Escher

Dr. Gudrun Escher, Chefredakteurin





Personalien

Tony Horrell, Leiter der Abteilung European Capital Markets bei **Jones Lang LaSalle (JLL)**, wird das Unternehmen nach 27 Jahren in verschiedenen Funktionen zum Jahresende verlassen. Horrell will sich neuen Herausforderungen auf dem europäischen Investmentmarkt widmen, heißt es.

Bochum

Roeser Medical GmbH, ein Spezialist für die medizintechnische Einrichtung und Versorgung von Krankenhäusern und bislang in Mülheim an der Ruhr ansässig, mietete über **Cubion Immobilien AG** auf dem ehemaligen **Nokia**-Gelände an der Meesmannstraße 103 in Bochum rund 5 000 qm Bürofläche sowie 10 000 qm Hallenfläche an. Eigentümer des Areals ist die Essener **Thelen-Gruppe**.

Garbe investiert 170 Millionen Euro in Dortmund

Die Unternehmensentscheidung, nach der Standortentwicklung auf dem logport-Gelände in Duisburg jetzt auf einem Teilbereich der früheren Westfalenhütte in Dortmund einen Logistikpark zu errichten, rechnet mit einem deutlichen Aufschwung der Logistikbranche ab dem kommenden Jahr.

Acht Hallen mit 207 000 qm Fläche, dazu Büroeinheiten und Parkraum in einem städtebaulich anspruchsvollen Umfeld sollen es in der letzten Ausbaustufe werden. Dafür reichen lediglich 10% der Stahlwerksfläche von insgesamt 4,5 Mio. qm. Dieses Teilstück im Bereich der Springorumstraße, ist das erste, das die Eigentümer der früheren Westfalenhütte, die Duisburger **ThyssenKrupp Steel AG** und die Dortmunder **Krupp Hoesch Stahl GmbH** baureif freigeräumt haben und im September an **Garbe Logistic AG** veräußerten.

2001 war mit der Stilllegung dieses letzten Dortmunder Hüttenwerks eine 160 Jahre lange Geschichte zu Ende gegangen, die Fernsehbilder von der Demontage der hochmodernen, nach China verkauften Anlagen, gingen um die Welt. Wie in Duisburg-Rheinhausen, ebenfalls einem ehemaligen Stahlwerksstandort, will Garbe auch hier von der exzellenten Erschließung profitieren, Grundvoraussetzung für eine erfolgreiche Ansiedlung von Logistikunternehmen insbesondere der wachsenden Kontraktlogistik, die Weiterverarbeitung und Umverteilung von Gütern übernimmt. Ein Gleisanschluss ist vorhanden und die Bundesstraße 236 über eine eigene Anschlussstelle angebunden, über die gleich drei Autobahnen, A1, A2 und A44, schnell zu erreichen sind. Europas größter Kanalhafen mit einem trimodalen Containerterminal ist nur zwei Kilometer entfernt, zehn Kilometer sind es bis zum Luftfrachtzentrum des Dortmunder Flughafens. Von Dortmund aus sind innerhalb einer halben Stunde knapp 2 Mio., innerhalb einer Stunde 9,5 Mio. Menschen zu erreichen. Für Garbe zählt Dortmund zu den führenden Logistikstandorten in Deutschland und habe sich in den vergangenen Jahren national und international zu einer bedeutenden Waren-drehscheibe entwickelt. Das auf die Konzeption und Realisierung von Lagerhallen Logistikzentren spezialisierte Unternehmen ist international tätig und zählt u. a. **DHL, Panalpina, Rhenus, Dachser** und **Schnellecke** zu seinen Kunden.



aurelis. Ideen finden Stadt.

Flächen für Ihre Projekte – Raum für Ihre Ideen.

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

aurelis
Real Estate Management



Bottrop

Sepa Projekt- und Entwicklungsgesellschaft mbH und die **Kaufland-Gruppe** eröffneten am Berliner Platz das City-Center auf dem Grundstück des früheren Stadtschwimmbads. Die 6 700 qm Einzelhandelsfläche werden durch fast 6 000 qm Büroflächen in den oberen Geschossen für die ARGE als Hauptmieter ergänzt. Gesamtinvestition knapp 40 Mio. Euro.

Duisburg

Die **Immofinanz AG**, Wien, hat das Büroobjekt FWS12 an der Friedrich-Wilhelm-Straße in Duisburg an einen Spezialfonds der **Deka Immobilien Investment GmbH** verkauft. Der Verkaufspreis beträgt laut Immofinanz rd. 35 Mio. Euro. Die **Anteon Immobilien GmbH** war vermittelnd tätig. Die ca. 16 000 qm Nutzfläche mit 232 Tiefgaragenplätzen ist vollständig vermietet, darunter eine Gesellschaft des Landes Nordrhein-Westfalen und die **Sparkasse Duisburg**. Auch die **GfW Gesellschaft für Wirtschaftsförderung Duisburg** hat hier ihren Sitz. Angaben darüber, ob der Verkaufspreis über oder unter dem zuletzt ermittelten Buchwert liegt, wurden nicht gemacht.

Eine von **Esprit** genutzte Einzelhandelsimmobilie in der Duisburger Innenstadt hat den Besitzer gewechselt. Die Immobilie in der Königstraße 40 wurde von **Lührmann Düsseldorf** an den Versicherungskonzern **Alte Leipziger Hallesche** vermittelt. Das rund 1 700 qm Gesamtnutzfläche umfassende Gebäude befindet sich in bester Einkaufslage und wurde im Jahre 2007 grundlegend umgebaut.

Die erste von vier Bauphasen umfasst zwei nebeneinander liegende Hallen mit einer Gesamtfläche von 47 000 qm auf einer 92 000 qm großen Teilfläche. Jede Halle lässt sich in kleinere Einheiten bis 10 000 qm teilen bei einer Deckenhöhe von 10,5 m. Für Büro- und Sozialräume sieht der erste Bauabschnitt fast 4 000 qm in mehrgeschossigen Solitärbauten vor. Bis 2014 sind noch sechs weitere bis zu 45 000 qm große Hallen geplant. Betreut und vermarktet werden die Logistikimmobilien von der Garbe-Niederlassung in Duisburg.

Dazu befragte Der Immobilienbrief Ruhr Siegfried Korb, Vorstand der Garbe Logistic AG:

Dib Ruhr: Ist dies der erste bzw. einzige Logistikpark von Garbe?

Vom reinen Namen her und auch in dieser Größenordnung: ja! Allerdings haben wir an anderen Standorten ebenfalls schon mehrere Logistikhallen auf einem Grundstück errichtet, die der Bezeichnung Park nahekommen – beispielsweise im Logistikareal logport im Duisburger Hafen. Hier haben wir auf einem 115 000 qm großen Grundstück bereits zwei Logistikhallen errichtet. Zurzeit entsteht für **Danone Waters** eine weitere 30 000 qm große multifunktionale Immobilie, die als Logistik-Railhub konzipiert ist und in der die Lagerlogistik für Danone abwickelt wird.

Dib Ruhr: Warum jetzt ein "Logistikpark"?

Trotz der momentan konjunkturellen Schwächephase wird die Logistik langfristig auf Wachstumskurs bleiben. Darin sind sich alle Experten einig. 2009 wird der Logistikumsatz in Deutschland nach jüngsten Prognosen zwar um sechs bis maximal neun Prozent auf 200 bis 205 Mrd. Euro sinken, aber schon für 2010 wird wieder ein leichtes Plus von einem Prozent erwartet. Von dieser Entwicklung wird auch der Markt für Logistikimmobilien profitieren. Wir sind mit unserem Angebot also rechtzeitig zum erwarteten Aufschwung im Markt.

Dib Ruhr: Handelt es sich um eine eigene Direktinvestition oder um eine Projektentwicklung mit dem Ziel des weiter Veräußerns?

Sowohl als auch. Garbe Logistic entwickelt, errichtet und verwaltet Logistikzentren im europäischen Raum. Zur Finanzierung der Logistikhallen haben wir zwei eigene Fonds aufgelegt: den **Garbe Logistic European Development Funds** mit einem Anlagevolumen von 200 Mio. Euro und den **Garbe Logistic European Investment Funds** mit einem Zielvolumen von 1 Mrd. Euro. Zusammen mit klassischen Bankkrediten wird über den Development-Fonds der Neubau von Logistikimmobilien finanziert. Nach der Fertigstellung werden die Immobilien dann inklusive einer Wirtschaftlichkeitsrechnung über zehn Jahre den Investoren des Investment-Fonds vorgestellt und gehen nach deren Zustimmung in den Besitz des Fonds über.

Dib Ruhr: Wer sind die Finanzierungspartner?

Unsere Finanzierungspartner sind Banken und institutionelle Anleger wie Versicherungen und Pensionskassen, die in unsere Fonds investieren.

Dib Ruhr: Welche Vorvermietungsquote ist erforderlich?

In der Regel muss von einer Vorvermietungsquote von mindestens 50% ausgegangen werden. Das ist auch dem derzeitigen Finanzierungsverhalten der Banken geschuldet, die spekulative Bauten derzeit so gut wie gar nicht mehr finanzieren. Allerdings spüren wir keine generelle Kreditklemme. Nur die Bearbeitungszeiten sind deutlich länger geworden sowie die Anforderungen und die damit verbundenen Kosten höher. So verlangen die Banken bei Projektfinanzierungen inzwischen Sonderkosten und zusätzliche Bearbeitungsgebühren.

Dib Ruhr: Ist die Quote erreicht bzw. bis Baubeginn zu erwarten?

Wir sprechen derzeit mit mehreren Interessenten über die Nutzung von mehr als 40 000 qm Hallenfläche im Logistik-Park Westfalenhütte. Kommt ein Vertragsabschluss noch in diesem Jahr zustande, könnte voraussichtlich im zweiten Quartal 2010 mit dem Bau begonnen werden.

Dib Ruhr: Wird Garbe den Logistikpark selbst betreiben?

Der Wert unserer bisherigen Bestände beläuft sich auf rund 1 Mrd. Euro. Diese werden auch im Interesse der Kundenbindung langfristig gehalten. Die Hallen im Logistik-Park werden da keine Ausnahme sein. Zudem verfügt die Garbe Logistic AG über



Duisburg

Die **Bundesbank** will bis Ende 2012 die Zahl ihrer Standorte um rd. ein Drittel verringern. Insgesamt sollen dreizehn der derzeit 47 Filialen sowie eine Betriebsstelle geschlossen werden. Davon betroffen ist u. a. die **Filiale Duisburg**. Darüber hinaus prüft die Bundesbank die Realisierung von zwei großen **Bargeldzentren** in den Ballungsräumen Rhein/Ruhr und Stuttgart/Ulm. Falls diese errichtet werden, sollen weitere neun Filialen geschlossen werden. Die Pläne sind Teil der "Bargeldstrategie 2010-2015", mit der die wirtschaftliche Effizienz im Bargeldbereich erhöht werden soll.

Die **ARGE Duisburg** expandiert und eröffnet in der Duisburger Fußgängerzone ein Jobcenter sowie Schulungsräume. Ende des Jahres werden auf insgesamt 520 qm Ladenlokal- und Büroflächen im Objekt Königstraße 57 angemietet. Eigentümer ist die **DIC Onsite GmbH**. Vermittelnd tätig war die **Brockhoff & Partner Immobilien GmbH** aus Essen.

HAVI Global Solutions Europe GmbH, ein auf Verpackungslösungen spezialisiertes Logistikunternehmen, mietete in dem Objekt „Looper“ an der Schifferstraße 166 im Duisburger Innenhafen weitere rund 750 qm Bürofläche und erweiterte seine Mietfläche somit nunmehr auf rund 2 000 qm. Der Büroneubau „Looper“ wurde vom Essener Projektentwickler **Kölbl Kruse GmbH** realisiert, die Vermietung vermittelte Cubion.

ein spezielles Fach-Know-how im Asset-Management. Es macht daher Sinn, den Logistik-Park im Rahmen des Property-Managements in Eigenregie zu betreiben.

Dib Ruhr: Werden die ökologischen Standards sich in den Mietniveaus niederschlagen bzw. wie werden Mietverträge gestaltet?

Das hängt sehr stark von den Auflagen ab, die die Verlagerer ihren Logistikern und Transporteuren in punkto „grüner Logistik“ vorgeben. Wer die höchstens Standards will, muss dies sicherlich auch bezahlen. Andererseits muss „grüne Logistik“ nicht zwangsläufig teuer sein. So lässt sich die Reduktion des CO₂-Ausstoßes bei neuen Logistikhallen durch verschiedene Maßnahmen erreichen. Dazu zählen Energieeffizienzmaßnahmen in der Gebäudetechnik und in der Gebäudehülle – zum Beispiel Tageslichtbänder oder erhöhte Wanddämmungen. Darüber hinaus werden die Dächer so konstruiert, dass sie sich mit Solar-Kollektoren zur Erzeugung von Strom und zur Aufbereitung von Warmwasser ausstatten lassen. Eine nachhaltige Wirkung kann aber auch durch die Wahl des Standortes erzeugt werden: Hier ist der Flächenverbrauch ein wichtiges Kriterium für den Carbon-Footprint-Nachweis einer Immobilie. Die Nutzung einer Konversionsfläche wie die Westfalahütte ist somit positiv für die Umwelt. Ebenso spielen Prozessoptimierungen oder eine Planung, die LKW-Verkehre von vornherein vermeidet, eine entscheidende Rolle im Sinne der Nachhaltigkeit. Das bedeutet: Die Summe der Maßnahmen – auch ohne Solarmodule auf dem Dach – kann den Effekt ausmachen – und muss nicht teuer sein. Generell gilt für den Logistikimmobilienmarkt: Wer heute nicht nachhaltig denkt, nutzt in zehn Jahren unwirtschaftliche, nicht zeitgemäße Immobilien und ist damit nicht mehr wettbewerbsfähig.

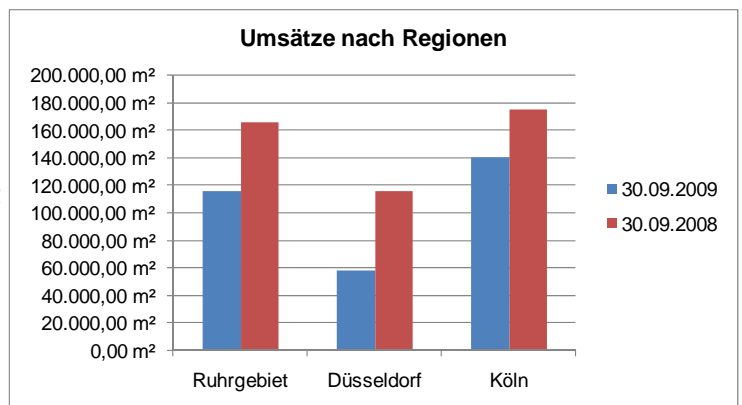
Marktbericht Industrie- und Logistikimmobilien

Der erste Marktbericht von Realogis, Berater für Industrie- und Logistikimmobilien, berücksichtigt Mietvertragslaufzeiten und Renditen und liefert auch für B- und C-Lagen abseits der Ballungszentren realistische Werte.

Der zur expo real 2009 vorgelegte, detaillierte Marktbericht beruht auf eigenen Erhebungen dank tiefer Marktdurchdringung an den Top-Standorten für Logistikimmobilien -Investoren deutschlandweit. Als Teilmarkt definiert **Realogis** die relevanten verfügbaren Lager-, Logistik- und Produktionsflächen in den Regionen Ruhrgebiet, Düsseldorf / Mönchengladbach / Niederrhein und Köln / Bonn / Aachen. Hier ist der Markt durch einen hohen Anteil von Eigennutzern bestimmt, wenig Neubauten von Entwicklern – Beispiel **Garbe** für **Danone** in Duisburg -, die Vertragslaufzeiten bleiben meist mittelfristig, d. h. über fünf und mehr Jahre und das Mietniveau im Bestand ist konstant bis leicht sinkend, nur bei Neubauten steigen die Preise durch CAP-Rates deutlich um bis zu 10%. Da Logistiker Leerstände abzubauen hätten, würden Neuverträge im mittleren Segment keine großen Neuvermietungen auslösen.

Während der Raum Köln / Bonn / Aachen mit ca. 140 000 qm Neuvermietungen in NRW die Spitze übernahm, jedoch 20% Umsatzrückgang gegenüber 2008 erlebte,

waren dies in Düsseldorf / Mönchengladbach / Niederrhein sogar 50%, vorwiegend durch fehlendes Angebot. Das Ruhrgebiet blieb mit ca. 115 000 qm Neuvermietung ca. 30% unter dem Vorjahresergebnis mit weiterhin vielen Großvermietungen über 10 000 qm. Da spekulativer Neubau noch ausbleibt, erwartet Realogis eine Knappheit bei hochwertigen, großen Flächen. Hier seinen Nettomietpreise 4,60 bis 5,20 Euro/qm erzielbar, etwas mehr noch in Gewerbeparks.



Während der Raum Köln / Bonn / Aachen mit ca. 140 000 qm Neuvermietungen in NRW die Spitze übernahm, jedoch 20% Umsatzrückgang gegenüber 2008 erlebte, waren dies in Düsseldorf / Mönchengladbach / Niederrhein sogar 50%, vorwiegend durch fehlendes Angebot. Das Ruhrgebiet blieb mit ca. 115 000 qm Neuvermietung ca. 30% unter dem Vorjahresergebnis mit weiterhin vielen Großvermietungen über 10 000 qm. Da spekulativer Neubau noch ausbleibt, erwartet Realogis eine Knappheit bei hochwertigen, großen Flächen. Hier seinen Nettomietpreise 4,60 bis 5,20 Euro/qm erzielbar, etwas mehr noch in Gewerbeparks.



Büromarkt Luxemburg – oder wie bewertet man kleine Märkte?

Wenn die Investitionstätigkeit praktisch zum Erliegen gekommen ist und die Vermietungsleistung voraussichtlich weniger als 50% des Vorjahresvolumens betragen wird – geraten dann Marktberichte in den Bereich der Kaffeesatzleserei?

Auf einem Insidermarkt wie dem Luxemburgischen werden viele Transaktionen an den Beratungsagenturen wie **CB Richard Ellis** oder **DTZ** vorbei direkt über luxemburgisch gut vernetzte Finanzdienstleister wie etwa **Atoz** abschlossen, weshalb sich das bereits durch den schieren Mangel an Masse beeinträchtigte, in Marktberichten gespiegelte Bild weiter verschiebt. Lokale Akteure und Transaktionen unter 10 Mio. Euro bestimmen hier aktuell den Markt, dazu eine hohe Nachfrage nach Mietflächen bis 100 qm, berichtet **Veronique Koch**, Beraterin bei CB Richard Ellis mit langer Luxemburgerfahrung (vormals DTZ). Da kann ein einzelner Vertrag wie der der **Nord/LB**, die in Flughafennähe im Stadtteil Findel einen Neubau mit allein 9 400 qm beziehen wird, die Statistik nachhaltig verschieben. Erst vor einem Jahr hat CBRE von Brüssel aus die Luxemburger Filiale eingerichtet, um Synergien zu nutzen und an diesem wichtigen Finanzmarkt teilzuhaben. Aktuell beobachtet man, obgleich der Bankensektor immer noch dominiert, eine deutliche Tendenz zu kleineren Flächen und zurück in die City, ein Anwachsen der Untervermietungen sowie das Bestreben, Mietverträge, die in den Vorjahren immer längere Laufzeiten aufwiesen, um sich Standorte zu sichern, jetzt kurzfristig neu zu verhandeln. Dessen ungeachtet beziffert **Jones Lang LaSalle** in ihrem jüngsten Bericht die Leerstände hier mit 4,6% am unteren Ende der Skala in Europa – Dublin rangiert mit 28,1% am oberen Ende! – und damit als sehr moderat.

Der Luxemburger Büromarkt ist angetrieben durch die Ansiedlung der EU Institutionen, dem Europäischen Gerichtshof, der Europäischen Investitionsbank (Neubau 2008 nach Plänen von **Christof Ingenhoven**, Düsseldorf) sowie der Kommission mit ihren Begleitinstitutionen. Dazu kamen zunächst französische und seit den 1990er Jahren auch deutsche Bankinstitute. Insgesamt beziffert **BNP Paribas Real Estate** das Büroflächenvolumen mit ca. 3 Mio. qm, davon wurden in den vergangenen Jahren jeweils etwa 150 000 – 200 000 qm umgesetzt. Für 2009 erwartet man einen Rückgang auf 120 000 qm. Noch stärker rückläufig haben sich die Investitionen entwickelt von 2,4 Mrd. Euro 2007 auf 300 Mio. in 2008, dem Niveau der Jahre 2000 bis 2005. Diese Marge könnte auch in diesem Jahr erreicht werden. Damit seien die Renditen von um 5,5% auf 6,4% gestiegen. Ein wichtiger Faktor sei aktuell die Zwischenvermietung an EU-Institutionen auf 5 bis 6 Jahre, bis die Neubauten für die Kommission fertig seien. Davon hat BNP RE allein 8 000 qm vermittelt. Ein zweites Standbein neben dem Finanzsektor wollen Stadt und Land Luxemburg durch die Ansiedlung eines Nano-Technologie-Parks mit 12 000 – 15 000 Beschäftigten erreichen. Bislang jedoch fehlt dafür die Infrastruktur und nicht zuletzt: Es fehlen die Wohnungen, aktuell ca. 12 000 Wohneinheiten. Deshalb betreffen die großen Entwicklungsprojekte rings um das Finanz- und EU-Zentrum Kirchberg sowohl Mobilität und Infrastruktur mit neuen Bahnlinien und Bahnhöfen als auch die Ausweisung von Wohngebieten. Dieses drängende Problem ist Anlass genug für die **Chambre Immobilière du Grand-Duché de Luxembourg**, der Immobilien-Handelskammer des Großherzogtums, am 20. November der Jahres dem Markt für Wohnimmobilien eine internationale Fachtagung zu widmen.

Auf der Expo Real 2009 war Luxemburg erstmalig mit eigenem Stand vertreten, resultierend aus einer langjährigen Freundschaft mit Konsul **Hans-Peter Maier** in München, der selbst als Projektentwickler und Investor in Luxemburg tätig geworden ist, so im Entwicklungsgebiet Findel in Flughafennähe. Dort betrug der Flächenumsatz z. B. im 2. Quartal 2009 nach Angaben von CBRE in nur drei Transaktionen fast 16 000 qm, darunter die Nord/LB und die Versicherung **Lombard International**.

Geringe Transaktionsleistung, geringe Leerstände, geringe Größenordnung der Einzeltransaktionen – über die Hälfte kleiner als 5 000 qm – verbunden mit einem hohen Anteil an Eigennutzern, in diesem Falle den EU-Institutionen, und einer spürbaren Dominanz ortsansässiger Akteure, all dies macht Luxemburg dem Ruhrgebiet vergleichbar. In beiden Fällen kann die Aussagefähigkeit von Marktberichten, die übli-

Gelsenkirchen

An Schacht II der Zeche Nordstern in Gelsenkirchen-Horst, Sitz der **THS** Hauptverwaltung, wurde mit Umbauarbeiten an dem denkmalgeschützten Förderturm begonnen für ein Projekt der **Kulturhauptstadt 2010**. Als einer der sieben Hochpunkte im Ruhrgebiet bietet der Nordsternurm im ab dem Herbst des kommenden Jahres eine Sicht aus über 100 Metern Höhe auf das gesamte Ruhrgebiet. Auf dem Turm soll die Monumentalplastik „Herkules“ des renommierten Künstlers **Markus Lüpertz** den Turm zu einer weithin sichtbaren Landmarke machen. Die Räume darunter bezieht der Vorstand der THS.

Am neuen Pumpwerk in Gelsenkirchen begann die **Emschergenossenschaft** mit dem Bau des größten Abwasserkanals Europas. Auf einer Länge von 51 Kilometern und in bis zu 40 Metern Tiefe wird der Abwasserkanal zwischen Dortmund-Deusen und dem Klärwerk Emschermündung in Dinslaken entstehen. Im ersten Bauabschnitt werden auch zwei neue Pumpwerke in Gelsenkirchen und Bottrop errichtet. Ab 2020 soll die Emscherregion damit über das modernste Abwassersystem der Welt verfügen.

Düsseldorf

Der Frankfurter FM-Konzern **Wisag** hat mit Wirkung zum 1.10.09 die Industrieservice-Sparte von **ThyssenKrupp** übernommen. Die ThyssenKrupp Industrieservice erwirtschaftet nach eigenen Angaben einen Umsatz von mehr als 300 Mio. Euro.



Düsseldorf

Die **HIH Hamburgische Immobilien Handlung** hat ein komplett und langfristig an die **Telekom** vermietetes Bürohaus in Düsseldorf erworben. Das in der Königsallee / Ecke Graf Adolf Platz gelegene Objekt verfügt über eine Nutzfläche von etwa 22 000 qm und 175 Stellplätze. Gekauft wurde es von der Telekom im Rahmen einer Sale-and-Lease-Back-Transaktion für einen Spezialfonds der **Warburg - Henderson KAG**. Über die Höhe des Kaufpreises haben die Parteien Stillschweigen vereinbart. Auf der Seite des Verkäufers wurde die Transaktion von **Corpus Sireo** begleitet.

Essen

Die **Rewe-Group** errichtet für rd. 40 Mio. Euro ein neues Logistikzentrum für ihre Discounttochter **Penny**. Als Generalunternehmer für das mehr als 30 000 qm große Lager fungieren die **Max Bögl Bauservice GmbH und Co. KG**, sagte ein Rewe-Sprecher gegenüber **Thomas Daily**. Finanziert werde das Projekt von der Rewe-Group. Der symbolische Spatenstich wird am 6. November gesetzt. Die Fertigstellung ist für Juli 2010 geplant.

Die **HeidelbergCement Group** mit ihren Gesellschaften Heidelberger Beton sowie Heidelberger Sand und Kies mietete an der Ruhrallee 311 in Essen rund 590 qm Bürofläche von Privat. HeidelbergCement ist Weltmarktführer im Zuschlagstoffbereich und gehört zu den größten Baustoffherstellern weltweit. **Cubion** vermittelte im Alleinauftrag.

cher und sicher auch notwendiger Weise an Spitzenmieten und Spitzenrenditen in 1-A-Lagen orientiert sind, bezweifelt werden, weil sie zu wenig Differenzierungen abbilden. Andererseits erwarten Investoren sowohl immer detailliertere Informationen als auch die Vergleichbarkeit eines Rankings von Standorten. Dies könnte dazu führen, dass, um wirklich den Anforderungen gerecht zu werden, Bewerter und Analysten ihre Instrumentarien schärfen müssen und ggf. sogar den Alleinvertretungsanspruch aufgeben zugunsten von kommunalen Wirtschaftsförderungsgesellschaften, die sich zunehmend auf dem Immobiliensektor professionalisieren.

Eine Domplatte für Gelsenkirchen

Privatwirtschaftliche Investition, geförderter Wohnungsbau, innerstädtische Verdichtung und Aufwertung der Nahversorgung: Das Bauvorhaben im Zentrum von Gelsenkirchen-Buer ist in mehrfacher Hinsicht ein Vorzeigeprojekt.

Gelsenkirchen-Buer, die Teilstadt von Gelsenkirchen nördlich der Autobahn A 2, die sich schon eher zum Münsterland als zum Ruhrgebiet zurechnet, bietet für Besucher, die Ruhrgebietsklischees erwarten, einige Überraschungen. Das Zentrum ist von kleinteiliger mit Einzelhäusern in Fachwerk durchmischter Bauweise geprägt, in engen Gassen unter den hohen Turm der gotischen Urbanuskirche geduckt und komplett als Fußgängerzone verkehrsberuhigt. Große und kleine Geschäfte, darunter ein **H&M** mit hochmoderner Glasfassade, deuten auf lebhaften Handel, ein Anziehungspunkt auch für die Region. Was hier fehlt und auch von der erst vor wenigen Jahren in einer ehemaligen Maschinenhalle attraktiv eingerichteten Markthalle nicht oder nicht ausreichend abgedeckt wird, ist das Angebot für den täglichen Bedarf an frischen Lebensmitteln. Dem wird jetzt abgeholfen. Aber statt mit einem Einkaufszentrum – es war einmal ein **Kaufland** hier geplant – den Maßstab zu sprengen, gelang gemeinsam mit ortsansässigen Geschäftsleuten und Banken eine verträgliche Lösung, die gleich mehrere Ziele einer nachhaltigen Stadtentwicklung abdeckt.

Über die örtliche **Sparkasse** und **Volksbank** finanzierte 12,25 Mio. Euro investiert die **DSW GbR**, eine Gruppe von Privatpersonen unter Führung des Gelsenkirchener Architekten **Christian Schramm** in einen gemischt genutzten Komplex aus 39 barrierefreien Wohneinheiten und einem Frischemarkt mit 1 700 qm Verkaufsfläche, Mieter die **REWE-Pächter Jahns und Schüler**, die hier im Sommer 2010 ihren dritten Markt eröffnen wollen. Das Grundstück für einen solchen Großkomplex ist denkbar knapp bemessen. Östlich umschließt die vierspurige de-la-Chevallier-Straße das Altstadtquartier, westlich ragt der Chor der Kirche St. Urbanus auf. Beidseits des Neubaus schließen zweigeschossige Flachdachbauten der 1906er Jahre an, eine Apotheke und die Pfarrei. Das Domcafee dazwischen ist jetzt dem sehr viel größeren Neubau gewichen. Daher der Projektname Domplatte. Um eine "Platte" oder Plattform handelt es sich hier sogar im doppelten Sinne. Da der zweiflügelige Komplex, dessen längerer Flügel in weitem Bogen dem Straßenverlauf folgt, eine Art Hof bildet, entsteht ebenerdig vor dem REWE-Markt ein geschützter Platz – der auch noch im Auftrag der hier bestehenden ImmobilienStandortGemeinschaft nach Plänen des Architekturbüros **wbp**, Bochum, neu angelegt werden soll unter Einbeziehung von Ausgrabungen am nördlichen Kirchenschiff. Die zweite Plattform liegt auf dem Dach des Supermarktes und bildet quasi den Garten für die Wohnungen ringsum, die mit ihren Balkons alle nach dieser Seite ausgerichtet sind. Der Niveau-Unterschied zwischen Kirchplatz und de-la-Chevallierstraße ist hier so groß, dass der Hauseingang an der Straßenseite bereits in Höhe des ersten Obergeschosses liegt. Damit entfällt der sonst oft unausweichlich finstere Flur neben einem Laden als Zugang für die Bewohner. Die einzelnen Wohnungen auf drei Etagen werden straßenseitig über voll verglaste Laubengänge erschlossen, die zugleich eine Lärmschutzwand bilden. Mit Größen zwischen 2½ und 4½ Zimmern bzw. 67 bis gut 100 qm zu einer Nettomiete von 4,45 Euro (mit Wohnberechtigungsschein) sind die Wohneinheiten so bemessen, dass Familien mit Kindern wie ältere Menschen hier eine – komplett barrierefreie und nach der neuesten EneV energieeffiziente – neue Heimat finden können. Das Fundament bilden zwei Tiefgaragengeschosse mit 165 öffentlich zugänglichen Parkplätzen. Für die Investorengruppe DSW ist es bereits das siebte gemeinsame Projekt und das vierte für innerstädtisches Wohnen in der Organisationsform jeweils selbständiger Objektgesellschaften. Bisher wurde kein Objekt weiter veräußert. Zum 1. Juni 2010 soll alles bezugsfertig sein.



Essen

Einheitliches Vergaberecht für private und öffentliche Sektorauftraggeber

Gute Nachrichten für alle Auftragnehmer in den Bereichen der Energie- und Trinkwasserversorgung sowie des öffentlichen Verkehrs: Die neue Sektorenverordnung (SektVO) schafft gleiche Chancen für die Unternehmen, mehr Wahlmöglichkeiten für die Verfahrensabläufe und damit insgesamt eine erhöhte Transparenz sowie mehr Gerechtigkeit im Wettbewerb.

Der Berliner Projektentwickler **KapHag** realisiert in Essen für rd. 16 Mio. Euro eine Pflegeeinrichtung. Der "Malteserstift St. Bonifatius" wird auf 10 179 qm BGF über 130 Pflegeplätze sowie 41 betreute Wohnungen verfügen. 32 Plätze sind für Demenzzranke reserviert, zehn für Schlaganfallpatienten. Man werde die Immobilie an Privatpersonen oder institutionelle Investoren veräußern, teilte KapHag mit. Erste Gespräche seien bereits angelaufen. Das in der Selmastraße gelegene Stift soll Mitte 2010 seinen Betrieb aufnehmen. Der mit der **Malteser St. Anna gGmbH** geschlossene Nutzungsvertrag hat eine Laufzeit von 22 Jahren.

Die **AB Mode GmbH** aus Bad Honnef mietete über 420 qm Ladenfläche im Kennedy Tower für eine Filiale des Modedesigners **Bernd Berger**, vermittelnd waren die Essener Berater von **BNP Paribas Real Estate** tätig. Das ehemalige Haus der Kirche des evangelischen Stadtkirchenverbandes am II. Hagen 7 wird komplett revitalisiert und in diesem Jahr fertig gestellt. Eigentümerin des Objekts ist die Unternehmensgruppe **Häusser Bau** aus Bochum.

Projektgesellschaft eines expandierenden Hotelbetreibers erwirbt Bürogebäude mit 8 000 qm Nutzfläche am Kennedyplatz über **Colliers Trombello Kölbel**. Das Gebäude soll in ein Zwei-Sterne-Plus Designhotel umgebaut werden.



Volkmar Wagner, Partner im Stuttgarter Büro von **CMS Hasche Sigle**, Fachanwalt für Verwaltungsrecht und Mediator (Anwaltmediator DAA), erläutert für die Leser des Immobilienbrief Ruhr die wichtigsten Änderungen der Ende September in Kraft getretenen Verordnung.

Wer muss die SektVO anwenden?

Zur Anwendung der SektVO verpflichtet sind Auftraggeber nach § 98 Nr. 1 bis 4 GWB, wenn sie auf dem Gebiet der Trinkwasser- oder Energieversorgung oder des Verkehrs tätig sind. Auftraggeber nach § 98 Nr. 1 bis 4 GWB sind zum einen Bund, Länder und Gemeinden sowie die von ihnen gegründeten Verbände und zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben gegründeten öffentlichen Gesellschaften. Auftraggeber in diesem Sinne sind aber auch Privatunternehmen, wenn sie ihre Tätigkeiten in den genannten Sektoren auf der Grundlage von besonderen oder ausschließlichen Rechten ausüben oder öffentlich beherrscht werden.

Tätigkeiten auf dem Gebiet der Trinkwasser- oder Energieversorgung sind das Bereitstellen und Betreiben fester Netze zur Versorgung der Allgemeinheit im Zusammenhang mit Erzeugung, Transport und Verteilung von Trinkwasser, Elektrizität, Gas oder Wärme. Tätigkeiten auf dem Gebiet des Verkehrs sind die Bereitstellung von öffentlichen Flughäfen und Häfen, das Erbringen von Verkehrsleistungen und die Bereitstellung oder das Betreiben von Infrastruktureinrichtungen zur Versorgung der Allgemeinheit im öffentlichen Personenverkehr.

Zur Anwendung der SektVO verpflichtet sind damit zunächst einmal alle Stadtwerke. Von den vier großen Energieversorgern **EnBW**, **E.ON**, **RWE** und **Vattenfall** bzw. ihren Netzgesellschaften dürften dagegen nur EnBW und Vattenfall (noch) unter die SektVO fallen. Der bloße Betrieb eines Netzes wird überwiegend nicht mehr als eine Tätigkeit auf der Grundlage besonderer oder ausschließlicher Rechte angesehen; öffentliche Beherrschung liegt aber nur bei EnBW und Vattenfall vor. Des Weiteren sind Flughafenbetreiber, öffentlich beherrschte Hafenbetreiber und Auftraggeber im Bereich Verkehrsleistungen – z. B. die **DB Netz AG** oder andere Betreiber von Schienen- oder Busnetzen – zur Beachtung der SektVO verpflichtet.

Ab welchem Auftragswert gilt die SektVO?

Die SektVO gilt nur für Aufträge, die die durch die EG festgelegten und im Zweijahresturnus (das nächste Mal zum 01.01.2010) angepassten Schwellenwerte erreichen. Diese liegen für Aufträge im Sektorenbereich derzeit bei netto 422 000 Euro für Liefer- und Dienstleistungsaufträge und netto 5 115 000 Euro für Bauaufträge.

Was sind die wesentlichen Änderungen?

Die SektVO gilt für alle im Sektorenbereich tätigen Auftraggeber. Die bisherige Differenzierung zwischen staatsnahen und rein privaten Sektorauftraggebern wird aufgegeben.

- Anders als bisher gilt die SektVO auch für freiberufliche Dienstleistungen.
- Anders als bisher haben jetzt alle Sektorauftraggeber die freie Wahl zwischen den verschiedenen Verfahrensarten des Vergaberechts (offenes Verfahren, nichtoffenes Verfahren oder Verhandlungsverfahren), solange sie eine Bekanntmachung im Amtsblatt der EU veröffentlichen.
- Marktübliche Liefer- und Dienstleistungen können durch so genannte dynamische elektronische Verfahren vereinfacht per Internet beschafft werden.



Essen

Ende Oktober ist der zweite und letzte Bauabschnitt des Shopping Center Limbecker Platz in Essen eröffnet worden. Insgesamt stehen jetzt über 200 Fachgeschäfte, Cafés und Restaurants auf 70 000 qm Mietfläche zur Verfügung. Entwickler und Betreiber des 300 Mio. Euro-Objektes ist **ECE**, Hauptteilseigner **Union Investment Real Estate** und Hauptmieter **Arcandor AG** mit **Karstadt** und **Karstadt Sport**, Eigentümerin des Altbaus an selber Stelle. Markenzeichen ist die Außenhülle als eine Art Paillettenkleid, bestückt mit 594 LED-betriebenen Leuchthalbkugeln.



Limbecker Platz; Foto: ECE

News

Das Immobilienunternehmen **Lührmann** mit Sitz in Osnabrück hat sein 1A-Lagen-Compendium L3 aktualisiert. Mit insgesamt 531 Fußgängerzonen und Einkaufsstraßen aus 263 Städten versammelt das L3 alle relevanten Informationen über die Straßenverläufe und den kompletten Einzelhandelsbesatz deutscher Innenstädte von A wie Aachen bis Z wie Zwickau einschließlich den Einzelhandelskennziffern wie Kaufkraft, Umsatz und Zentralität sowie dem aktuellen Mietspiegel.

- Im Interesse eines gesunden Wettbewerbs sind ungewöhnlich niedrige Angebote auszuschließen. Bei Lieferaufträgen können auch solche Angebote ausgeschlossen werden, deren Warenanteil zu mehr als 50% des Gesamtwertes aus Staaten stammt, die nicht Mitglied des Europäischen Wirtschaftsraumes sind.

Raumkapital – eine neuer Aspekt für Entwicklungsplanungen und Ansiedlungspolitik

Das IAT Institut Technik und Arbeit Gelsenkirchen hat unter der Leitung von Stefan Gärtner ein neues Forschungsfeld eröffnet: Raumkapital ist dabei Name, Untersuchungsobjekt und -objekt zugleich. Gleichzeitig stellt sich die Frage der Zertifizierbarkeit von Quartiersqualität

Raumkapital, so beschreibt **Stefan Gärtner** das neu identifizierte Gebiet, betrachte das "Kapital" geographischer und sozialer Räume, also von Stadtteilen, Städten, Regionen und Nationalstaaten, aber auch von funktionalen oder wahrgenommenen Räumen, Netzwerken und Clustern. Leitgedanke des Forschungsbereichs ist die Wahrnehmung, dass Räumen spezifische Potenziale, eben Raumkapital, zugewiesen werden können, sie andererseits Akteure, Kompetenzen, Kulturen, Institutionen und Ressourcen, wiederum Raumkapital, benötigen, um diese zu nutzen und weiterzuentwickeln. Raumkapital stellt somit den Kontext her zwischen den eigenen, endogenen Stärken, die sich aus räumlicher Nähe und Vertrautheit ergeben, mit denjenigen Möglichkeiten, die sich durch das Ausschöpfen anderer, exogener Ressourcen erst eröffnen. Für eine zukunftsfähige Raumpolitik sei es unverzichtbar, das tatsächlich vorhandene Raumkapital zu erkennen, die Akteure zu befähigen dies in Wert zu setzen und ein eigenständiges regionales Profil herauszubilden. Allzu oft werde sowohl in tradierten Raummustern wie Stadtteilen, Landkreisen gedacht als auch Vorstellungen regionaler Struktur- und Standortpolitik an allgemeinen Moden und Trends orientiert. Damit würde das spezifische Raumkapital eines räumlichen Gebildes, das sich nicht notwendigerweise mit Stadt- oder Gebietsgrenzen deckt, zu selten als Potenzial wahrgenommen. Das Nutzen spezifischen Raumkapitals erfordere individuelle Lösungen statt einheitlicher Industrie- oder Infrastrukturförderung.

Der neue Forschungsbereich versteht Raumkapital als

...(wirtschaftliche) Kompetenzen, bauliche und landschaftliche Ressourcen, Governance-Strukturen, Netzwerke, Ideen, Werte, Einstellungen, Atmosphären, Identitäten, Images und Akteure in Regionen, Städten oder Stadtteilen. Raumkapital kann aber gerade auch aus vordergründig negativen Aspekten abgeleitet werden, wenn z. B. im Rahmen einer demographisch und ökonomisch schrumpfenden Entwicklung Gebäude nicht mehr genutzt werden und dadurch Freiräume für neue Nutzungen entstehen.

...das, was sichtbar wird, wenn Raum sozial bzw. funktional (Raumschichten) und zunächst einmal unabhängig von administrativ-politischen Grenzen verstanden wird. Analytisch und konzeptionell sollen neue raumwissenschaftliche Konzepte, die mit abstrakten relationalen Raumbegriffen arbeiten, erforscht und auf die Standortentwicklung und regionale Strukturpolitik bezogen werden.

...soziale Proximität, Vertrauens- und Wissensressource für Unternehmen, Organisationen und Politik. So geht es beispielsweise um die Frage, ob die räumliche Dimension stärkere Berücksichtigung in der ordnungspolitischen Debatte um Marktversagen und die Legitimation staatlichen Handelns finden sollte.

...in der Region vorhandenes monetäres Kapital, in Form der kreditwirtschaftlichen Versorgung und des regionalen Haltevermögens von Geld und Fördermitteln. Monetäres Kapital ist notwendig, um eine nachhaltige Rendite des regionalen Raumkapitals zu erzielen.

...Daseinsvorsorge und Instrumente, die zugleich Raumkapital und Voraussetzung zur Entfaltung von Raumkapital sind. Daseinsvorsorge sollte aktivierend, steuernd und koordinierend wirken und den individuellen Bedürfnissen der regionalen Bevölkerung Rechnung tragen.



News

Bereits zum zweiten Mal waren Studierende der **Technischen Universität Darmstadt** unter Leitung von **Prof. Manfred Hegger** erfolgreich beim **Solar Decathlon**, dem solaren Zehnkampf, ausgeschrieben vom amerikanischen Energieministerium und ausgetragen in Washington D.C. An der End-



Solar Decathlon 2009
Foto: TU Darmstadt

ausscheidung nahmen 20 Teams von Universitäten aus Amerika und Europa teil. Nach dem einstöckigen Modell von 2007, das auch noch ausreichend Strom für ein Elektroauto erzeugt, gelang jetzt die Konzeption eines zweistöckigen Wohnhauses, das wieder mehr Energie erzeugt als verbraucht.

Invesco Real Estate plant lt. **Thomas Daily**, zwischen 150 und 350 Mio Euro für eigene Fonds in Deutschland zu investieren. Bisher habe man in Deutschland nur Assets im Wert von ca. 420 Mio Euro. Invesco habe bisher vorwiegend deutsche Unternehmen ins Ausland begleitet, nicht umgekehrt. Da jetzt Investitionen zurück nach Deutschland fließen, möchte man das Portfolio hier ausbauen.

Die Aktivierung aller vorhandenen Raumkapitale setze, so eine Kernaussage, Chancengleichheit voraus, müsse aber nicht bedeuten, in allen Regionen gleiche Lebensbedingungen zu schaffen. Vielmehr gehe es darum, ein Raumleitbild zu definieren, das differenzierte Raumfunktionen zulasse, Gleichwertigkeit qualitativ verstehe, eine dauerhafte Teilhabe ermögliche und regionale Krisenkreisläufe verhindere.

Qualifizierbarkeit von Teilräumen scheint jedoch nur möglich, wenn Instrumentarien zur bewertenden Vergleichbarkeit entwickelt werden. Den Fragen, ob man Stadtvierteln "Schulnoten" geben kann und woran man messen könne, wo es sich gut oder schlecht leben lasse, hat sich eine Kommission des **DV Deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V.** gewidmet. Im Ergebnis steht die Unmöglichkeit, wichtige Aspekte wie Atmosphäre, Lebensqualität, Baukultur, in einem Zahlenwerk zu erfassen, der zunehmenden Notwendigkeit für die öffentlichen Hände, aber auch für Unternehmen etwa der Wohnungswirtschaft, gegenüber, unter dem Druck schrumpfender Haushaltsmittel Erfolg oder Misserfolg von Maßnahmen etwa im Infrastruktur- oder Energiebereich berechenbar zu machen. An Zertifikaten für Wohnquartiere wird von verschiedener Seite gearbeitet, ohne jedoch bisher zu überzeugenden Ergebnissen gelangt zu sein nicht zuletzt deshalb, weil viel Licht auch viel Schatten bedeutet und sich die Chancen für nicht zertifizierte Quartiere damit weiter verschlechtern würden. In dieser Hinsicht könnte sich des Instrumentarium des Raumkapitals als sinnvollere Alternative erweisen. Für eine Langzeitbeobachtung im Großversuch will das **Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung** 20 Modellstadtquartiere auswählen. Die Stadt Rheinberg am Niederrhein mit knapp 32 000 Einwohnern wird inzwischen selbst aktiv: In den kommenden Monaten soll der gesamte Häuserbestand energetisch überprüft werden.

NRW nimmt sich im Klimaschutz selbst in die Pflicht

Wenn im Dezember in Kopenhagen der Weltklimagipfel stattfindet, werden die Interessen von Regionen weltweit, darunter neuerdings auch Nordrhein-Westfalen, durch den Verbund The Climate Group vertreten. NRW punktet mit Bio-Energie, dem Masterplan Elektromobilität und dem Projekt "100 Klimaschutzsiedlungen".

Zu den rund 60 Mitgliedern der 2003 gegründeten Vereinigung **The Climate Group** mit Sitz in London zählen Unternehmen wie **CB Richard Ellis Group, JP Morgan Chase, HSBC, Münchner Rück und Swiss Re**. Und jetzt auch das Land Nordrhein-Westfalen in der Reihe der Regierungen neben Kalifornien oder New South Wales in Australien. Niederlassungen bestehen in USA, Kanada, Australien, China, Hongkong und seit 2008 in Belgien, jeweils mit dem Status der Gemeinnützigkeit und der Berechtigung, Spenden zu sammeln. Ziel ist der Austausch von Kompetenzen und Forschungsergebnissen, die gemeinsame Umsetzung von Projekten etwa zur Reduzierung von klimaschädlichen Gasen und die Vernetzung von Wirtschaft und Politik. Dafür arbeitet man in einem Netzwerk mit verschiedenen internationalen Umweltinitiativen zusammen. So hat HSBC ein 100 Mio. US-Dollar-Programm aufgelegt für die Erforschung der Auswirkungen des Klimawandels – Annahme von einer Erwärmung um nur 2° Celsius – auf Menschen, Wasser, Wälder und insbesondere die Städte, in denen 70% der menschengemachten Treibhausgase erzeugt werden, Laufzeit 2007-2011. An dem Projekt beteiligt sind **Earthwatch Institute, Smithsonian Tropical Research Institute (STRI) and WWF**.

Auf politischer Ebene verantwortlich sind in NRW das Wirtschafts- und das Umweltministerium, in der Umsetzung federführend die Energieagentur NRW in Wuppertal. **Der internationale Poker um Reduktionsziele bringe noch keine Treibhausgasreduktion**, hieß es bei der Vertragsunterzeichnung Ende Oktober, deshalb suche NRW in der Climate Group Partnerregionen, die genau wie Nordrhein-Westfalen konkret an Klimaschutz- und Anpassungsmaßnahmen arbeiten und mit denen ein konstruktiver Austausch möglich sei. „Wir freuen uns, mit Nordrhein-Westfalen eine wirtschaftsstarke Region mit hohem technologischem Potenzial begrüßen zu können“, bekräftigte **Jim Walker**, Geschäftsführer der Climate Group-Zentrale in London. Als Schwerpunktthemen, die in der Climate Group behandelt werden sollen, nannte Umweltminister **Uhlenberg** den Ausbau der Bioenergie sowie Anpassungsmaßnahmen



Termine

Nach 2007 tagt der jährliche Kongress des **GtV-Bundesverbandes Geothermie** 2009 wiederum in Bochum, Mitveranstalter das **GeothermieZentrum Bochum** (GZB). Vertreter aus Wirtschaft und Wissenschaft, staatlichen Institutionen und der Politik treffen sich vom 17.-19.11.09 im Ruhr-CongressZentrum. **Hartmut Gaßner**, Präsident des Bundesverbandes, sieht die Geothermie weiterhin auf Erfolgskurs, auch in Nordrhein-Westfalen. Es werden rund 600 Teilnehmer aus dem In- und Ausland erwartet. Partnerregion ist Ostafrika mit seinen enormen geothermischen Ressourcen, deren Entwicklung erst am Anfang steht.

Impressum

Chefredaktion:

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

Kontakt:

Gudrunescher
@hotmail.com

Herausgeber:

Werner Rohmert

Verlag:

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

Vorstand: Werner Rohmert

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

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

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

an den Klimawandel. „Bis 2020 will die Landesregierung Strom- und Wärmeproduktion aus Biomasse auf fast 18 Mrd. Kilowattstunden verdoppeln. Damit können 20% des Strombedarfs und 10% des Wärmebedarfs der Privathaushalte Nordrhein-Westfalens abgedeckt werden. Das sind auch im internationalen Vergleich anspruchsvolle Werte“, betonte der Minister. Auf starkes Interesse war zudem der „Masterplan Elektromobilität Nordrhein-Westfalen“ gestoßen, der den zügigen Auf- und Ausbau der Region Rhein-Ruhr als Modellregion für Elektromobilität vorsieht. Bis zum Jahr 2020 sollen mindestens 250 000 Fahrzeuge mit elektrischem Antrieb zwischen Rhein und Ruhr unterwegs sein.

Ein nicht weniger wichtiger Bereich ist der Bausektor. Nach einer ganzen Reihe früherer Landesinitiativen wie den Solarsiedlungen sollen nun erheblich nicht nur mehr Passivhäuser neu gebaut, sondern auch Gebäude im Bestand energieeffizient saniert werden. Das Projekt **100 Klimaschutzsiedlungen in Nordrhein-Westfalen** fordert Kommunen, Architekten und Ingenieure, die Wohnungswirtschaft und Investoren auf, sich zu beteiligen. Konkrete Anforderungen und Rahmenbedingungen sind in einem Planungsleitfaden zusammengefasst. So müssen in diesen Klimaschutzsiedlungen die CO₂-Emissionen im Neubaubereich - je nach Gebäudetyp - 50-60% unter den Anforderungen der neuen Energieeinsparverordnung (EnEV 2009) liegen. „Jede neue Klimasiedlung wird dazu beitragen, diesen vorbildlichen Baustandard noch breiter in den Markt einzuführen. Deshalb wird die Landesregierung Maßnahmen im Rahmen dieses Projektes finanziell unterstützen“, so die Ministerin für Wirtschaft, Mittelstand und Technologie **Christa Thoben**. Das Projekt "100 Klimaschutzsiedlungen" ist Teil der Clusterpolitik des Landes, d. h. der Identifizierung und gezielten Förderung besonderer Stärken auf bestimmten Technologiefeldern, hier der Energiewirtschaft. Der Leitfaden fordert neben den Werten zu CO₂-Emissionen, Dämmstandard und Verbrauchsdaten auch Anforderungen an die architektonische Gestaltung auch von Nebengebäuden wie Garagen und an die städtebauliche Einbindung einschließlich sozialer Aspekte. Außerdem müssen die Siedlungen gut an den ÖPNV und andere Infrastruktureinrichtungen angebunden sein. Damit folgt das Ministerium im Grundsatz den Kriterien der **DGNB Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen**, deren Zertifikate für Einzelgebäude seit der Expo Real auch als den Anforderungen der Bundesregierung entsprechend vermarktet werden dürfen. Mindestgrößen für die neuen Klimaschutzsiedlungen werden mit 20 Eigenheimen, 30 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau oder 50 Heimplätzen angegeben. Infos und Leitfaden unter: <http://www.100-klimaschutzsiedlungen.de>

Firmen, die in der Immobilienbrief Ruhr erwähnt werden:

AB Mode GmbH (7), Alte Leipziger-Hallesche (3), Anteon Immobilien (3), Arcandor (8), Arge Duisburg (4), Atoz (5), Aurelis (2), BNP Paribas Real Estate (5,7), Brockhoff & Partner (4), CB Richard Ellis (5,9), Chambre Immobilière du Grand-Duché de Luxembourg (5), CMS Hasche Sigle (7), Colliers Trombelle Kölbel (7), Corpus Sireo (6), Cubion (2,6), Dachser (2), Danone Waters (3,4), DB Netz AG (7), Deka Immobilien (3), DGNB Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (9), DHL (2), DIC Onsite GmbH (4), DSW GbR (6), DTZ (5), DV Deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V. (9), E.ON (7), Earthwatch Institute (9), ECE (8), Emschergenossenschaft (5), EnBW (7), Esprit (3), Garbe Logistik AG (2,3,4), GfW (3), H&M (6), Häusser Bau (7), HAVI Global Solutions Europe GmbH (4), Heidelberg Cement Group (6), HIH (6), HSBC (9), IAT Institut Technik und Arbeit (8), Immofinanz (3), Invesco Real Estate (9), Jones Lang LaSalle (2,5), JP Morgan Chase (9), KapHag (7), Karstadt (8), Kaufland-Gruppe (3,6), Kölbl Kruse (4), Krupp Hoesch Stahl GmbH (2), Lombard International (5), Lührmann (3,8), Malteser St. Anna gGmbH (7), Max Bögl Bauservice GmbH und Co. KG (6), Münchner Rück (9), Nokia (2), Nord/LB (5), Panalpina (2), Penny (6), Realogis (4), Rewe (6), Rhenus (2), Roeser Medical (2), RWE (7), Schnellecke (2), Sepa Projekt- und Entwicklungsgesellschaft mbH (3), Smithsonian Tropical Research Institute (9), Sparkasse Duisburg (3), Swiss Re (9), Telekom (6), The Climate Group (9), Thelen-Gruppe (2), Thomas Daily (6,9), THS (5), ThyssenKrupp Steel AG (2,5), TU Darmstadt (9), Union Investment (8), Vattenfall (7), Warburg-Henderson KAG (6), wbp (6), Wisag (5), WWF (9).