



Der IMMOBILIEN *Brief*

Ruhr

Fakten – Meinungen – Tendenzen

Nr.: 10

42. KW / 12.10.2009

Kostenlos per E-Mail

ISSN 1860-6369

Inhaltsverzeichnis

Editorial	1
Hafenlogistik vernetzt	2
Harpen Immobilien neu aufgestellt	3
Marktdaten Ruhrregion update	3
Duisburger Hafengesellschaft als Projektentwickler	5
RGM goes green	5
Nahversorgung als Angebotslücke	6
NRW Urban	7
Schwedische EU-Präsidentschaft forciert Zero-Emission-Standard	7
Wussten Sie schon	8
Impressum	8

Sehr geehrte Damen und Herren,

bei aller Messe-Euphorie sollten die noch ausstehenden Wirkungen der weltweiten Wirtschaftskrise nicht ausgeblendet werden. Dienstleister, so haben die Experten von **DB Research** herausgefunden, kommen in der derzeitigen weltweiten Finanz- und Wirtschaftskrise etwas glimpflicher davon. Sie sind weniger stark von den weltwirtschaftlichen Verwerfungen betroffen. Selbstverständlich gilt dies nicht pauschal. Einige seien durchaus konjunkturanfällig und müssten mit ähnlichen Entwicklungen wie in der Industrie rechnen, z. B. die Logistik. Dienstleistungen für Unternehmen stünden im jetzigen Konjunkturtal – gegen den Trend der letzten Jahre – schlechter da als konsumnahe Dienste, etwa im Gesundheitssektor oder dem Einzelhandel. Da der Einbruch der Industrieproduktion 2009 mit 20% besonders drastisch ausfalle, sei davon auszugehen, dass auch der Anteil des Produzierenden Gewerbes an der Bruttowertschöpfung überproportional zurückgeht.

Zweiter Aspekt: Auf dem Höhepunkt der Immobilienmärkte vor zwei Jahren, so die Analysten von **CB Richard Ellis**, waren US-Investoren mit einem Investitionsvolumen von allein mehr als 20 Mrd. Euro in den ersten sechs Monaten des Jahres 2007 der größte Einzelinvestor auf dem europäischen Markt. Zugleich wurden von US-Investoren im identischen Zeitraum Immobilien im Wert von 9,5 Mrd. Euro in Europa veräußert. Damit waren die USA der größte Nettoinvestor in Europa. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt seien US-amerikanische Marktteilnehmer jedoch als Investoren praktisch kaum vorhanden. Im ersten Halbjahr 2009 wurden rund 400 Mio. Euro investiert, in gleichem Zeitraum trennte man sich von Engagements im Wert von rund 700 Mio. Euro. Daran ändert auch nichts, dass amerikanische Unternehmen einen kleinen Gemeinschaftsstand auf der Expo Real betrieben.

Ob bezogen auf das Ruhrgebiet der Umkehrschluss gestattet ist, dass diese krisengewohnte Region glimpflicher davonkommen wird, denn – einmal abgesehen von den umfangreichen Wohnungsportfolios, die seit 2003 angekauft derzeit nicht an den Markt kommen werden, - Großinvestoren ohne Haltestrategie sind hier eher selten unterwegs und ihr Fehlen ist deshalb weniger spürbar? **Hanns-Ludwig Brauser**, Geschäftsführer der **Wirtschaftsförderung Metropole Ruhr**, die den Gemeinschaftsstand samt Veranstaltungsprogramm auf der Expo Real zum wiederholten Male organisiert hat, kann jedenfalls auf einen sehr erfolgreichen Messeauftritt zurückblicken. Von Krise sei kaum etwas zu spüren gewesen, viele Besucher des Standes in der privilegierten Halle B1 seien an konkreten Projekten interessiert gewesen und wollten in Immobilien investieren. 127 Partner habe man unter einem Dach zusammengebracht einschließlich – erstmalig – des Energieriesen **RWE** und alle wollten 2010 wieder kommen. Dann werde das Schwerpunktthema das Kompetenzfeld der Energieeffizienz sein, darauf habe man sich schon geeinigt.

immowelt.de

Genau meine Welt

eFonds24.de

Der Marktplatz für geschlossene Fonds

IMMOBILIEN
SCOUT 24

Dr. Gudrun Escher

Dr. Gudrun Escher, Chefredakteurin





Personalien

Peter Seeberger von **STIWA Chartered Surveyors** hat am 6. Oktober 2009 im Rahmen der Expo Real als Absolvent des 1. Lehrgangs die Zulassungsurkunde zum **DGNB-Auditor** verliehen bekommen. In diesem Lehrgang hat mit STIWA das erste Immobilienberatungsunternehmen im Architektur und Gebäudetechnik dominierten DGNB teilgenommen. Damit berät STIWA internationale Investoren neben der Steuerung der operativen Ausführung insbesondere bei strategischen Entscheidungen zu Nachhaltigkeitszertifizierungen.

Andreas Roß, bislang für **BNP Paribas** (ehem. Atisreal) im Vermietungs- u. Investmentsegment tätig, verstärkt mit sofortiger Wirkung das Team der **Cubion Immobilien AG** als Spezialist für die Vermittlung von Gewerbeimmobilien im Ruhrgebiet.

Hafenlogistik vernetzt

Duisburg und die Städte am unteren Niederrhein verstärken ihre Zusammenarbeit in der Hafenlogistik.

Im neuen **Nationalen Hafenkonzept** des Bundes kommt nach Auffassung von Minister **Tiefensee** den Duisburger Häfen eine Schlüsselrolle zu. Bis 2009 ist der Ausbau der Anlagen bereits mit 59 Mio. Euro Bundesmitteln gefördert worden – der Bund ist mit 25% an **duisport** beteiligt, 50% Stadt Duisburg, 25% Land NRW - und es stehen weitere Millionen aus dem Topf für den Kombinierten Verkehr zur Verfügung. Der ist kürzlich von 65 Mio. auf 115 Mio. aufgestockt worden. So konnte Ende August mit der Freigabe des logport-Zubringers zur Autobahn A57 eine wichtige Lücke im Verkehrswegenetz geschlossen werden. Zwei Beispiele, wie kombinierte Verkehre in Duisburg funktionieren, liefern aktuelle Investments auf dem logport-Gelände:

- Mitte Dezember geht das DKT-Terminal für Chemie-Logistik mit einer Umschlagkapazität von 120 000 TEU (Einheit Container) in Betrieb, Investment 15 Mio. Euro. Betreiber ist die neue gegründete **DKT Duisburg KontainerTerminal**, ein Tochterunternehmen des Chemie-Logistikers **Bertschi**, die hier den ersten Logistik-Hub für nachhaltige Chemie-Dienstleistungen aufbauen wollen. Der zugehörige Portalkran bedient 6 Gleise, zwei LKW-Spuren und 8 Container-Abstellspuren. Den Wasseranschluss bietet das benachbarte DIT Terminal.
- Ab 2010 betreibt **Danone Waters** (evian, Volvic) neben Hockenheim den zweiten Logistik-Railhub für Deutschland in Duisburg. Dafür investiert **Garbe Logistik AG** für die Spedition **Reiner Bohnen** 15 Mio. Euro in ein neues Logistikzentrum auf 70 000 qm Fläche. Das Konzept zielt darauf ab, mit regelmäßigen Bahntransporten – französische **SNCF** und deutsche **DB Schenker rail** - jährlich ca. 8 000 Langstrecken-LKW-Fahrten und 30% der Emissionen zu vermeiden. Der zugehörige Gleiskörper erhält ein 300 Meter langes Dach.

Als vor hundert Jahren die Häfen von Duisburg und Ruhrort und damit auch die Städte fusionierten, geschah dies, um ein ruinöses Wettrennen um Kohle- und Stahltransporte zu beenden und die Kräfte zu bündeln. Heute stehen stark diversifizierte Güter samt nachgeordneter Dienstleistung im Fokus, der Flächenbedarf jedoch ist geblieben. Da der im Stadtgebiet Duisburg auch unter Einbeziehung von Industriebrachen nicht mehr adäquat zur Verfügung steht, geht der Blick über die Stadtgrenzen hinaus in Richtung Niederrhein mit den Städten Wesel und Emmerich und ihren jeweiligen Häfen. Die Initiative der **IHK Niederrhein** zur Zusammenarbeit wurde jetzt belohnt mit



aurelis. Ideen finden Stadt.

Flächen für Ihre Projekte – Raum für Ihre Ideen.

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





Personalien

Dr. Peter Heintze ist in die Geschäftsführung der **RGM KonServ GmbH**, Dortmund, berufen worden. Weiterhin betreut er Schlüsselkunden im Bereich Technisches Portfoliomanagement der **RGM Düsseldorf**. Er folgt Dipl.-Ing. **Claus-Peter Nölting**, der auf den Posten des Generalbevollmächtigten der **RGM-Gruppe** wechselt. **Dietrich Schulz** übernimmt den Vorsitz der Geschäftsführung der **PropertyFirst GmbH**, Bochum, zuständig für das kaufmännische Gebäudemanagement. Zuvor verantwortete er die Bereiche Recht/ Versicherung/ Revision der Muttergesellschaft **RGM**, Dortmund.

Die Geschäftsführung der Düsseldorfer **CENTRUM Projektentwicklung** wird ab 01.10.2009 durch **Herrn Frank Zabel** verstärkt, zuständig für den Bereich der Akquisition und Umsetzung von Einzelhandelsimmobilien. Zuvor hat er für den australischen Investor **Babcock & Brown** den Bereich Immobilienakquisition in Deutschland betreut.

Das Immobiliendienstleistungsunternehmen **CB Richard Ellis** (CBRE) eröffnet in Deutschland die Business Line Building Consultancy. Neuer Head von **Building Consultancy** ist **Alexander von Erdély**, der auch den Bereich der Beratung für die öffentliche Hand (Public Advisory Services) bei CBRE leitet. Neben dem klassischen Projektmanagement sind weitere Schwerpunkte das Investitionscontrolling, die technische Due Dilligence und die energetische Optimierung von Immobilien.

der Entscheidung des Landes NRW, den **Masterplan Häfenkooperation Niederrhein** zu fördern. Seit Mai laufen die Vorarbeiten, im 2. Quartal 2010 soll der Masterplan vorliegen, Kostenpunkt 125 000 Euro. Auch im Raum Dinslaken – Wesel sind große Veränderungen im Gange. Nicht nur soll das Kraftwerk Voerde an der Emshermündung mit einem eigenen Hafen für Importkohle versehen werden – wogegen eine Bürgerinitiative Sturm läuft -, auch der Hafen Emmelsum bei Wesel wird gerade ausgebaut und die neue Rheinbrücke dort steht vor der Vollendung. Der Masterplan soll für alle Kooperationspartner eine gewisse Planungssicherheit bieten und zugleich Zukunftsperspektiven eröffnen. Denn dass langfristig die Warenströme versiegen würden, steht nicht zu erwarten.

Die konstante Entwicklung am Niederrhein ist um so bedeutsamer, als pauschal betrachtet laut **JLL** auf den europäischen Logistikmärkten die Investitionen sich gegenüber 2008 nahezu halbiert haben, vor allem in Deutschland, wo sogar 80% Rückgang zu verzeichnen war. Die Rendite scheint sich zu stabilisieren und betrug im 2. Halbjahr bei 8 %. Der Logistikflächenumsatz lag bei rd. 4,7 Mio. qm und damit 36% unter dem Vorjahreswert. Die Fertigstellungszahlen in Europa sanken mit insgesamt 3,6 Mio. qm um 25%.

Harpen Immobilien neu aufgestellt

Nach der Auslagerung der Gebäudebewirtschaftung konzentriert sich das Unternehmen auf das Asset Management die Projektentwicklung.

In den vergangenen Monaten hat **Harpen**, mit Gründung 1856 eines der traditionsreichsten Unternehmen des Ruhrgebietes mit Wurzeln im Bergbau, eine gründliche Restrukturierung durchlaufen. Dies geschieht nicht zuletzt, um den Gesellschaftern um **Cerberus** eine kontinuierliche Verzinsung zu erwirtschaften im Hinblick auf eine Exit Option, die allerdings derzeit nicht darstellbar und auch nicht beabsichtigt sei, wie der Geschäftsführer **Franz-Josef Peveling** am Rande der Expo Real betonte. Im Zuge der laufenden Neuausrichtung wurde zum 1. Oktober das Facility Management für das gesamte Portfolio von knapp 70 Objekten der **EPM Assetis** anvertraut, die hiermit ihr Tochterunternehmen **gip Verwaltungs gmbH**, Düsseldorf, betraut hat. Der Betreuungsvertrag läuft bis Ende 2011 und umfasst auch die erfolgreich abgeschlossene Projektentwicklung "Stubengasse" in Münster, die 2006 schon einmal auf der Kippe stand und jetzt nach Restrukturierung zum Abschluss gekommen ist. Für diesen gemischt genutzten, innerstädtischen Komplex mit Einzelhandel, Wohnen und Büros laufen derzeit Verkaufsgespräche mit einem potentiellen Investor. Sogar die Stadt Bremen zeigte sich an dem Konzept einer innerstädtischen Immobilie interessiert. Bereits veräußert wurden Beteiligungen von Harpen an Gewerbeparks in den neuen Ländern und z. B. eine Ferienhausanlage auf Usedom, die ein früherer Geschäftsführer übernommen hat. Ausbauen will Peveling hingegen die Projektentwicklung. Hier steht neben adressbildenden Geschäftshäusern in City-Lage wie das AOC in Frankfurt, für das mit der **DG Hyp** die Refinanzierung gelungen ist, die Logistiksparte im Mittelpunkt, so u. a. in Hamburg-Billerbeck, wo bereits 40 000 qm Fläche zur Verfügung stehen mit Erweiterungsoption. Auch Dortmund-Landstrup biete gute Voraussetzungen, allerdings müsse hier erst Ackerland in Gewerbeflächen umgewandelt werden. Im Kreis Unna ist Harpen noch Eigentümer von 5,5 Mio. qm Wald- und Wiesenflächen. Die sollen untersucht, selektiert und teilweise verkauft werden, um eine Refinanzierung der Kernkompetenzen des Unternehmens zu erreichen. Die jüngste bankseitige Bewertung des Portfolios ergab nur unwesentlichen Berichtigungsbedarf.

Marktdaten Ruhrregion update

*Der anlässlich der Expo Real ergänzte **Property Guide 2009** von **BulwienGesa** belegt, dass das Ruhrgebiet von der Immobilienkrise nicht verschont blieb, jedoch über eigene Stärken verfügt.*

Nachdem das 1. Halbjahr 2009 gänzlich ohne nennenswerte Transaktionen verstrichen war, konnte die Region gerade noch rechtzeitig zur Expo Real zwei große positive Nachrichten vermelden. Sie flossen ein in den aktuell kommentierten Marktbericht von **Andreas Schulten**, Partner des Beratungsunternehmens **BulwienGesa**, im



Personalien

Die an der **EBS** promovierte Dipl.-Kauffrau **Prof. Dr. Petra Brockhoff**, Honorarprofessorin der **Universität Duisburg/Essen**, wurde zur Geschäftsführerin der seit 23 Jahren bestehenden **Brockhoff & Partner Immobilien GmbH** berufen. Das in Essen ansässige Unternehmen agiert bundesweit bei der Vermietung und dem Verkauf von Handels-, Büro-, Hallen- und wohnwirtschaftlichen Immobilien. Zum Jahreswechsel wird der Firmensitz aus der eigen genutzten Immobilie Villa Bredeney im Essener Süden aufgrund der starken Unternehmensexpansion in die Innenstadt verlagert. Neue Anschrift: Engelbertstr. 43 in 45139 Essen. Die Räume in der Villa Bredeney sind an die Wirtschaftsprüfersozietät **Bilk & Schäfer Westdeutschland** vermietet.

Dr. Gregor Brendel wechselt zum 1.10.09 in den Vorstand der **EUROPA-CENTER Immobiliengruppe**, Hamburg, neben **Jörg Overbeck** und **Gerd Sedler**. Zuvor war er Bereichsleiter im internationalen Erfahrung im Center-Management der **ECE-Gruppe**. Künftig soll er den seit langem geplanten Expansionskurs in Richtung europäisches Ausland vorantreiben.

Bergisch Gladbach

Die Hahn Gruppe erwirbt für ihren **HAHN FCP-FIS - German Retail Fund** das 6 500 qm große, ehemalige **Hertie-Kaufhaus** in Erkrath. Hertie hatte im März 2009 die Nutzung der Flächen eingestellt, jetzt soll hier bis Mitte 2010 ein Fachmarktzentrum mit **REWE** als Ankermieter entstehen.

Auftrag der **Wirtschaftsförderung Metropole Ruhr**. In Essen veräußerte **Hochtief Development** ein Büroobjekt für 50 Mio. Euro an **Sal. Oppenheim** und der Projektentwickler **Kölbl Kruse** konnte das berühmte "Dortmunder U" für 54 Mio. Euro an **Hannover Leasing** verkaufen, einen bewährten Partner des Unternehmens. Dessen ungeachtet rechnet man nicht damit, dass die Büroflächenumsätze auf längere Sicht das Niveau der Boom-Jahre 2007 und 2008 erreichen werden, sondern etwa die Hälfte der Portfolien wird differenzierte Angebote umfassen. Dazu zählen gerade in der Ruhrregion gemischt genutzte Gewerbeobjekte einschließlich Rechenzentren. Ein großes Thema ist und bleibt die Logistik mit allem, was sekundär damit verbunden ist, etwa die Konfektionierung. Hier ist Fläche gefragt und insofern können auch Randregionen ihre Chance nutzen. Den Fokus für die Immobilienwirtschaft sieht Schulten jedoch eindeutig bei den Hellweg-Städten, d. h. der Kette der vier Großstädte im südlichen Ruhrgebiet von Dortmund über Bochum und Essen bis Duisburg. Dies spiegelt sich in der relativen Konstanz der Bürospitzenmieten, die hier weniger volatil sind als in den klassischen A-Städten, aber insgesamt deutlich über dem Durchschnitt der B- und C-Städte liegen. Das wird auch so bleiben.

Für das Restjahr und 2010 erwartet er ein Erstarren des Marktes, weil Deutschland insgesamt einen sicheren Cash Flow verspricht, und es werden auch Wohnportfolios wieder an den Markt kommen. Dies hat auch insofern mit der Finanzkrise zu tun, als die Kommunen ihre extrem hohe Verschuldung nur durch Verkäufe ihres bisher geschonten Tafelsilbers abbauen können. Der Markt für Eigentumswohnung im gehobenen Segment zeigt sich bereits lebhaft, aber auch der Mietwohnungsmarkt wird wieder anspringen, dies allerdings für das Ruhrgebiet nur sehr partiell auf Grund der demographischen Entwicklung. Investitionen sind auf diesem Sektor kaum zu erwarten, anders als in den Bereichen Light Industry und Logistik, die die großen Abschlüsse in 2008 deutlich dominierten und in der Summe fast gleich auf lagen mit Hamburg. Hier würde es sich lohnen, mehr über die Nachfrager zu sprechen als über das Angebot, denn man kann durchaus von einer Position der Stärke aus argumentieren.

Die aktuellen Büromarktdaten von **BNPP RE** für die Städte **Dortmund** und **Essen** bestätigen den Trend. Demnach sanken die Spitzenmieten leicht bei gleichzeitigem Anstieg der Leerstände auf jetzt 4 bzw. 4,3% entsprechend 147 000 qm in Essen. Bei den Flächen im Bau dominieren hier traditionell die Eigennutzer und die Gesamtumsätze werden auch bei deutlicher Belegung des Geschäftes die Marge der Vorjahre nicht erreichen. Für Dortmund erwartet BNPP RE bezogen auf das Gesamtjahr 2009 einen guten Flächenumsatz, der - sofern einige größere Abschlüsse durchgeführt werden - auch über dem Umsatz des Vorjahres liegen könnte. Die Höchstmiete dürfte sich in Folge des insgesamt geringen Angebotes an hochwertigen Neubauf lächen auf dem aktuellen Stand von 13 Euro stabilisieren.

Kennzahlen in Dortmund im 3. Quartal 2009 // Key indicators in Dortmund in the 3rd quarter 2009												
Büromarktzonen Office market zones	Mietpreis Rent		Flächenumsatz Take-up	Leerstand Vacant space			Flächen im Bau Space under		Flächenangebot Space on offer			
	Euro/m ²			gesamt total	modern modern	davon Erstbezug of this, since completion	gesamt total	verfügbar available	verfügbar available	projektiert projected		
	von from	bis to	3. Quartal 3rd Quarter 2009	1	2	3	4	5	6	7	8 = (3 + 7)	9
1 City												
1.1 Citykern			13,00	20.000	42.000	10.500	6.500	40.000	8.000	50.000	30.000	
2 Cityrand	11,50	- 12,50	8.000	31.000	10.500	3.000	27.000	27.000	58.000	99.000		
3 Nebenlagen	7,80	- 11,00	27.000	27.500	9.500	700	4.000	0	27.500	45.000		
4 Flughafen/ECO PORT			6,50	1.000	9.500	9.500	5.800	0	9.500	0		
Total				56.000	110.000	40.000	16.000	71.000	35.000	145.000	174.000	

* Der Höchstmietpreis umfasst nur ein Marktsegment von jeweils 3-5 %. // The top rent given applies to a market segment of 3-5 % in each case.



Duisburg

Der Projektentwickler **Multi Development**, ein Tochterunternehmen der niederländischen **Multi Corporation** aus Gouda, hat den diesjährigen Deutsch-Niederländischen Wirtschaftspreis gewonnen. Multi Development machte das Rennen mit dem Bau der Einkaufsgalerie **Centrum Galerie**, die am 17. September 2009 in Dresden eröffnet wurde.

Am Rande der Expo Real wurden die Verträge zwischen der **Stadt Duisburg** und der **GOLDBECK GmbH** für das PPP-Projekt „Neues Berufskolleg Mitte“ unterzeichnet. Danach wird die Firma **GOLDBECK Pubic Partner GmbH** in Duisburg-Neudorf ein rund 55 900 qm großes Berufsschulzentrum für drei vormals eigenständige Berufskollegs errichten und betreiben. Das städtische **Immobilien-Management Duisburg (IMD)** mietet das Gebäude ab Fertigstellung im September 2011 für 25 Jahre.

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.

– Kennzahlen in Essen im 3. Quartal 2009 // Key indicators in Essen in the 3rd quarter 2009

	Mietpreis Rent		Flächen- umsatz Take-up		Leerstand Vacant space			Flächen im Bau Space under construction		Flächenangebot Space on offer	
	Euro/m ²		m ²		m ²		m ²	m ²	m ²		
	Höchstpreis* top rent*		gesamt total	modern modern	davon Erstbezug of this, since completion	gesamt total	verfügbar available	verfügbar available	projektiert projected		
	von from	bis to	3. Quartal 3rd Quarter 2009								
Büromarktzonen Office market zones	1	2	3	4	5	6	7	8 = (3 + 7)		9	
1 City											
1.1 Citykern	12,00		16.500	35.000	8.000	3.500	11.000	2.800	37.800	77.500	
2 Cityrand	9,50 - 13,00		41.500	88.500	22.000	2.000	83.500	6.200	94.700	167.000	
3 Nebenlagen	11,00		24.000	23.500	4.000	500	140.500	0	23.500	17.500	
Total			82.000	147.000	34.000	6.000	235.000	9.000	156.000	262.000	

* Der Höchstmietpreis umfasst nur ein Marktsegment von jeweils 3-5 %. // The top rent given applies to a market segment of 3-5 % in each case.

© BNP Paribas Real Estate GmbH, NL Essen, 30. September 2009

Duisburger Hafengesellschaft als Projektentwickler

Die **duisport-Gruppe** nutzte die Expo Real, um neue städtebauliche Pläne in Hafennähe zu präsentieren.

Nach langer Diskussion mit den städtischen Gremien ist in Duisburg ein Konsens gefunden: Die auf dem zugeschütteten Kanal des alten Kaiserhafens entstandene neue Mercatorinsel, die sich weit bis in den Hafenmund vorschiebt, soll nicht mit Lagerhallen zugesperrt werden, sondern den städtischen Raum in Ruhrort markant erweitern. Die Spitze wird als öffentlicher Landschaftsraum mit Verbindung zur Rheinbrücke frei gehalten, dahinter soll ein Büro-Cluster entstehen. Dort will die **duisport-Gruppe** ab 2010 sieben Bürogebäude mit rd. 65 000 qm und zwei Parkhäuser mit 1 000 Pkw-Stellplätzen entwickeln. Im Mittelpunkt des geplanten "duisport sky center", das auf einem rd. 3 ha großen Gelände der **Duisburger Hafen AG** entstehen soll, steht ein 80 m hoher Büroturm. Das Investitionsvolumen für das Großprojekt wird auf 200 Mio. Euro beziffert. Als Investor ist eine Versicherungsgesellschaft im Gespräch. An einer Ansiedlung ist die Bahn-Logistiktochter **DB Schenker** interessiert: Die Verhandlungen seien weit fortgeschritten, sagte **Erich Staake**, Vorstandschef der **Duisburger Hafengesellschaft** bei der Präsentation des Projekts in München. Bis zu 1 000 DB-Mitarbeiter könnten in einem 24 Stockwerke hohen Gebäude angesiedelt werden. Allerdings ist die Entscheidung ob Duisburg-Ruhrort oder Frankfurt am Main bei **DB Schenker** noch nicht gefallen. Die städtebauliche Studie entwarf das Düsseldorfer **Architekturbüro RKW**, das auch im benachbarten Mülheim das Konzept für Ruhrbania erarbeitete.

RGM goes green

Mit ihrer neuen Marke **Real Green** erweitert die **RGM Gebäudemanagement GmbH** ihr Angebotsspektrum und sichert die Kundenbindung für die „grüne“ Zukunft der Gebäudebewirtschaftung ab.

Peter Klaus Lange, Geschäftsführer der **RGM Gebäudemanagement GmbH**, rechnet in diesem Jahr mit einem Zuwachs der Betreuungsaufträge um 10% und damit um einiges über dem Durchschnitt der Branche, wie er auf der Expo Real in München ankündigte. Gute Ansätze bieten eine ganze Reihe von Verträgen in Düsseldorf seit September, darunter die Ausweitung der Zusammenarbeit mit **e-plus** und der Auftrag für den erst vor wenigen Wochen eröffneten Neubau des Hochhauses „Sky Office“ durch den Projektentwickler **ORCO**. Als erster Mieter ist dort auf mehreren Etagen die Kanzlei **Lovells** bereits eingezogen. Während das Sky Office zwar ein attraktives und hochmodernes, aber kein „grünes“ Bürogebäude nach den Kriterien der **DGNB Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen** ist, wird das in Zukunft für Büro- und andere Immobilien häufiger gefordert werden, davon ist Lange überzeugt. Über die Tochtergesellschaft **fmsc Facility Services and Management Consulting**,



Duisburg

Die **ARGE Duisburg** expandiert und eröffnet in der Duisburger Fußgängerzone ein Jobcenter sowie Schulungsräume. Ende des Jahres werden auf insgesamt 520 qm Ladenlokal- u. Büroflächen im Objekt Königstr. 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, mietet 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**.

Mülheim a. d. Ruhr

Das erst im September präsentierte Konzept für die Umwandlung des jetzigen Kaufhofes in das innerstädtische Einkaufszentrum **Ruhrbanium** durch **Kölbl Kruse Projektentwicklung** wurden insofern gravierend verändert, als das Bestandsgebäude vorwiegend aus statischen Gründen nicht weiter genutzt werden kann und durch einen Neubau in den bisher vorgesehenen Dimensionen ersetzt wird.

Düsseldorf war RGM an der Ausarbeitung der Kriterien des Zertifizierungssystems der DGNB beteiligt und wird diese Kompetenz mit der neu eingeführten Marke „Real Green“ künftig als gebündelte Dienstleistung in den Bereichen ökologisch und ökonomisch nachhaltiges Facility (FM) und Property Management (PM), Energiemanagement und Zertifizierung ihren Kunden anbieten. Da um die 80% der Lebenszykluskosten für eine Immobilien in der Betriebsphase anfallen, sind hier die höchsten wirtschaftlichen, aber auch die höchsten umweltrelevanten Gewinne zu erzielen. Deshalb richtet sich das Angebot insbesondere auf die Analyse von Bestandsimmobilien und die Ausarbeitung verschiedener Module zur Optimierung. Für Anlageimmobilien bei Bilanzierung nach IFRS werde so ein stabiler Wertverlauf und Steigerung des Marktwertes möglich.

Nahversorgung als Angebotslücke

*In einer umfassenden Studie hat sich **BBE Handelsberatung** den Perspektiven für den Einzelhandel abseits der Zentren gewidmet und neue Konzepte entdeckt. Die Studie wurde auf der Expo Real erstmals vorgestellt.*

Knapp 50% der deutschen Einzelhandelsumsätze werden im Lebensmittelhandel getätigt und immer mehr Kunden nutzen Discounter für den regelmäßigen Einkauf, aber die entsprechenden Anbieter sind vorwiegend in Fachmarktzentren und nur selten in Stadtteilen und kleinen Orten zu finden. Nahversorgung mit Dingen des täglichen Bedarfs ist zunehmend nicht nur eine Frage von Handelsmargen und lukrativen Immobilieninvestments, sondern hat auch eine soziale Relevanz. Bei näherer Analyse der Einflussfaktoren und der Akteure, entdeckte BBE einen Trend zurück in die Innenstädte, der in der öffentlichen Wahrnehmung noch kaum angekommen ist. Das betrifft nicht nur die Shopping Center – die auch immer kleiner werden - und Kaufhäuser mit der traditionellen Lebensmittelabteilung im Untergeschoss - soweit sie noch bestehen - sondern auch das Einzelgeschäft bzw. eine Agglomeration von Geschäften. Dabei sind Geschäftsflächen auch unter 400 qm wieder diskutabel z. B. ohne die Aktionsware, die viel Platz braucht, aber nicht zum Kernsortiment zählt. Sogar der Verzicht auf eigene Parkplätze, die innerstädtisch meist nicht darstellbar sind, scheint möglich zu werden. Der Discounter **Netto** etwa erprobt ein neues City-Konzept als Hybrid aus gewohntem Discount-Angebot und Supermarkt und will auf diesem Sektor expandieren, denn bei der Ansiedlung reiner Discounter sei in Deutschland bereits eine Sättigung erreicht.

Für Investoren, die sich auf den renditeträchtigen Einzelhandel spezialisiert haben, könnten, so die Experten von BBE, auch kleinere Städte unter 60 000 Einwohnern, die üblicherweise von den großen Ketten nicht berücksichtigt werden, eine gute Plattform bieten, wenn man Angebote bündelt und einfallreich verknüpft. Besonderes Augenmerk gilt in der Studie Apotheken und Drogerien sowie den expandierenden Naturkost-Ketten. Solche Aspekte gewinnen in ländlichen Randregionen an Bedeutung oder auch im Ruhrgebiet mit seinen zahlreichen Nebenzentren, aus denen sich der konventionelle Einzelhandel bereits weitgehend zurück gezogen hat.

Und noch eine Beobachtung: Billige Trapezblech-Kisten mit oder ohne Satteldach am Rande von Gewerbegebieten sind als Energieschleudern mega out. Heute kann eine innen wie außen ansprechende Architektur zum Werbefaktor werden, das haben Supermärkte in Österreich vorgemacht. Eine konsequent auf das Energiesparen ausgerichtete Markt-Konzeption wie bei dem Modell-Markt von **Tengelmann** in Mülheim an der Ruhr hilft Betriebskosten zu sparen und wird zum Imagefaktor. Das neue Filialkonzept von **Lidl**, das das Unternehmen erstmals auf der **Expo Real** präsentierte, ist sogar mit einem **Vorzertifikat der DGNB in Silber** ausgezeichnet worden. Der erste neue Markt, der gänzlich ohne fossile Brennstoffe auskommen soll, entsteht in Neckarsulm.

Die BBE-Studie richtet sich in erster Linie an Projektentwickler und Investoren, wegen der besonderen Rolle des Einzelhandels für die Stadtentwicklung aber auch an Kommunen, denen dafür ein reduzierter Preis eingeräumt wird. Näheres unter www.nahversorgungsstudie.de



Mülheim a. d. Ruhr

Die Standortentscheidung für die **Hochschule Ruhr West** ist gefallen. Der innenstadtnahe Standort Duisburger Straße am linken Ruhrufer (nicht im Entwicklungsgebiet Ruhrbania!) eigne sich hervorragend für die Errichtung einer funktionalen, städtebaulich attraktiven und überregional ausstrahlenden Hochschule, heißt es in Kreisen der Stadt. Die Partnerhochschule in Bottrop entsteht der wird als Neubau auf dem Gelände „An der Berufsschule 9“ errichtet.

Essen

Die Standortentscheidung für die **Hochschule Ruhr West** ist gefallen. Der innenstadtnahe Standort Duisburger Straße am linken Ruhrufer (nicht im Entwicklungsgebiet Ruhrbania!) eigne sich hervorragend für die Errichtung einer funktionalen, städtebaulich attraktiven und überregional ausstrahlenden Hochschule, heißt es in Kreisen der Stadt. Die Partnerhochschule in Bottrop entsteht der wird als Neubau auf dem Gelände „An der Berufsschule 9“ errichtet.

Die **CUBION Immobilien AG** (Essen/Mülheim) vermittelte einen Mietvertrag über rund 400 qm Bürofläche im Büropark Ruhrallee. Neuer Mieter wird **THE ELITE GROUP**, ein international tätiger Berater von Automobilherstellern und dem Automobilhandel. Eigentümer der Immobilie ist die **MSREF Amanda Essen Zwei GmbH**, eine Objektgesellschaft vertreten durch die **Corpus Sireo Real Estate GmbH**.

NRW Urban

Das Land NRW hat seine Eigengesellschaften neu geordnet. Eines der Pilotprojekte für den neuen Liegenschaftsbetrieb NRW Urban ist die gewerbliche Großfläche **newPark Datteln**. Erstmals wurde auch der **Logistik-Preis NRW** verliehen.

In Datteln im nördlichen Ruhrgebiet wurde bereits im Juli des Jahres mit der Unterzeichnung des Gesellschaftervertrags der Startschuss für die Entwicklung des 136 ha großen Industriegebiets "newPark" gegeben. Insgesamt 100 Mio. Euro sollen in die Entwicklung des nördlich der Autobahn A2 zwischen Datteln und Waltrop gelegenen Geländes investiert werden. Die Finanzierung wird von acht Gesellschaftern getragen, darunter die Stadt Datteln, der Kreis Recklinghausen, die **IHK Nord Westfalen**, die Städte Olfen und Lünen sowie **NRW Urban**, ehemals **LEG Stadtentwicklung Kommunal GmbH**. Die Partner entscheiden über die Vermarktung der Flächen für die Ansiedlung von Unternehmen mit großem Platzbedarf. Im Gegenzug werden die Partner an den Einnahmen aus Grund- und Gewerbesteuer beteiligt. Erste Ansiedlungen sollen ab 2012 möglich sein. Damit will man auf den offenkundigen Mangel an großflächigen Gewerbegebieten ohne planungsrechtliche Einschränkungen in der Ruhrregion reagieren.

Seit dem Verkauf der Wohnungsbestände der LEG Landesentwicklungsgesellschaft NRW im vergangenen Jahr wurden auch die Namensrechte für "LEG" verkauft. Im Gegenzug wurden die jetzt zu 100% in Landesbesitz befindlichen Gesellschaften **NRW Bank**, **NRW Tourismus**, **NRW Invest** (für die Aqise ausländischer Investoren), **NRW International** (für die Begleitung von Unternehmen aus NRW ins Ausland) und **NRW Urban** neu sortiert. Die Aufgaben von NRW Urban haben sich dabei nicht verändert, wie bisher steht die Dienstleistung für Kommunen im Vordergrund. Neu strukturiert wird auch der **Grundstücksfonds**, der früher vorwiegend altindustrielle Flächen zur weiteren Entwicklung übernommen hat. Davon sind noch 800 ha übrig, die bis 2015/16 abzuwickeln sind, aktuell auf dem Markt sind 500 ha, eine davon ist **Phoenix West** in Dortmund. An die Stelle des Grundstücksfonds soll laut kürzlich erfolgtem Kabinettsbeschluss der **Flächenpool NRW** treten, allerdings nicht mehr über den Ankauf von Grundstücken, sondern in Kooperation mit den bisherigen Eigentümern. In diese Kategorie fällt der newPark Datteln gemeinsam mit zwei weiteren Pilotprojekten in Geilenkirchen-Lindern und prime site in Euskirchen. Für Datteln sind die Förderanträge für den Planungsprozess gestellt und der Vertrag zur Sicherung der Fläche mit dem Vorbesitzer **RWE Power** für insgesamt 330 ha geschlossen. Nach einer Marktstudie von **Ernst & Young**, die produzierende Betriebe der Umwelt- und Gebäudetechnik zur Entwicklung von Systemkomponenten als aussichtsreiche Zielgruppe identifizierte, gehen im ersten Schritt die o. g. 136 ha in die Vermarktung. Dabei soll NRW Invest unterstützend beteiligt werden.

Ebenfalls in Zusammenarbeit mit NRW Invest wurde auf der Expo Real erstmalig der **Logistikpreis NRW** verliehen, um Städte und Kreise anzuregen, sich auf diesem Sektor neu aufzustellen. Der diesjährige, erste Preis für ein innovatives Flächenangebot ging an die Stadt **Bocholt** vor Dortmund und Herne. Die alte Textilstadt Bocholt im nördlichen Ruhrgebiet verfügt über 150 ha Industriefläche. Traditionell ist hier das zum **Siemens Konzern** gehörende Textilunternehmen **Flender** ansässig, spezialisiert auf hochwertige technische Textilien.

Als Fernziel verfolgen die Landesgesellschaften die Politik, die Region zum europäischen Logistikstandort auszubauen und europäische Headquarter aus dem Sektor, z. B. asiatische Unternehmen, die bisher in London ihren Stützpunkt haben, hier anzusiedeln. **Rolf Heyer**, Geschäftsführer von NRW Urban sieht sogar eine Chance zur punktuellen „Reindustrialisierung des Ruhrgebietes“, um neue, werthaltige Arbeitsplätze zu schaffen. Ab kommendem Jahr will man mit einer eigenen Kommunikationsstrategie wieder stärker Präsenz zeigen.

Schwedische EU-Präsidentschaft forciert den Zero-Emission-Standard für Gebäude

Auf EU-Ebene sollen die Weichen gestellt werden für reduzierte Energiestandards sowohl für Neubauten als auch für erneuerten Bestand. In Deutschland engagiert sich der ZIA für Nachhaltigkeitsziele.



Essen

Der Wiesbadener **Projektentwickler KPE** will in Essen das **AEG-Haus** an der Kruppstraße abreißen und einen Büro- und Hotelbau mit rd. 55 000 qm Bruttogeschossfläche als Green Building errichten. Für den 130 bis 150 Mio. Euro teuren Neubau soll das Zertifikat der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen beantragt werden. Für das Projekt gibt es vier vom **Architektenbüro Willen Associates** erarbeitete Varianten der Neugestaltung. Die Entwürfe sehen zwischen 26 und 35 Vollgeschosse vor. Der Planungsprozess soll bis Sommer 2010 abgeschlossen sein.

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

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.

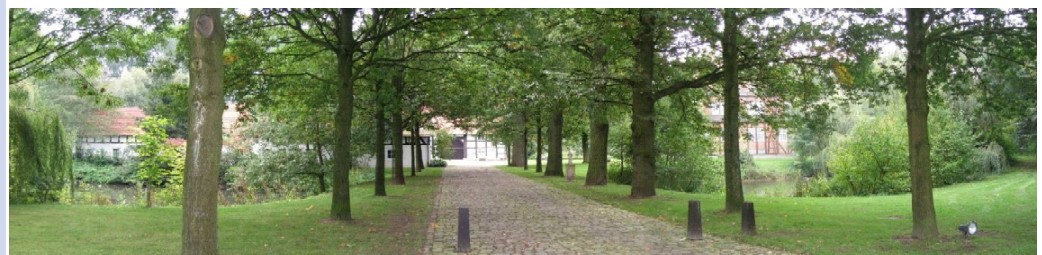
Ziel der Kommission unter der schwedischen Präsidentschaft war laut Medienberichten, die Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass bereits in 2010 ihre Vorschläge in jeweiliges nationales Recht umgewandelt werden könnten. Deshalb befürwortete sie eine zweite Lesung der entsprechenden Richtlinien im Parlament in Straßburg noch in diesem Jahr. Inzwischen scheint sich nach Einsprüchen aus den Mitgliedsländern die Regelung mindestens um ein Jahr zu verzögern. Ziel ist es, hohe Standards sowohl für Neubauten als auch für erneuerte Bestandsgebäude zu erreichen. Dafür seien die Mitgliedsländer, so eine Stellungnahme des Rates, gut vorbereitet. In einer ersten Stufe sollen nur neue Wohn- und Bürogebäude und öffentliche Gebäude das Ziel der Emissionsfreiheit erreichen, das EU-Parlament möchte die Mitgliedsstaaten auf eine Mindestanzahl an neuen und erneuerten Gebäuden verpflichten, die bis 2015 bzw. 2020 den energieneutralen Standard erfüllen. Zero Emission würde auf dem Sektor der Energieverbräuche um einiges über das Siegel der DGNB hinausgehen, jedoch andere Aspekte wie städtebauliche und soziale Kriterien unberücksichtigt lassen.

Anlässlich der Expo Real bekräftigte der **ZIA Zentrale Immobilienausschuss** die Absicht, das Bemühen um ökologische Standards in der Immobilienwirtschaft deutlich zu verstärken. Deshalb ist man auch eine Kooperation mit der **DGNB Deutschen Gesellschaft Nachhaltiges Bauen** eingegangen. Schon heute würde ein Drittel der Investoren wie Immobilienfonds auf die Einhaltung solcher Standards achten und selbst Aktienwerte würden nach Auffassung des Bundesumweltministeriums künftig stärker unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten betrachtet. Aber noch schenke die deutsche Immobilienwirtschaft diesen Aspekten zu wenig Beachtung, um im weltweiten Wettbewerb künftig bestehen zu können.

Wussten Sie schon?

Das **Ruhrgebiet** und die **Region Mannheim/Ludwigshafen** werden nach Berichten von **Thomas Daily** von den Entscheidern der Logistikbranche als Standort mit der größten Dynamik eingeschätzt. Der bisherige Spitzenreiter Hamburg sackte hingegen im aktuellen Logistikbarometer des **Beratungsunternehmens SCI Verkehr** auf den dritten Platz ab. Im Vergleich zum Vorjahr habe zwar auch das Ruhrgebiet an Dynamik verloren, jedoch nicht so stark wie Hamburg, so SCI Verkehr. Für Mannheim/Ludwigshafen spricht die gute Lage mit den großen Rheinhäfen sowie die exzellente Schienenanbindung. Dem Ruhrgebiet wird zudem noch eine hinreichend große eigene Wirtschaftskraft zugesprochen. Für das Logistikbarometer werden monatlich 200 Experten der Logistikbranche befragt.

Der internationale Logistikkonzern **Prologis** hat eine Tochtergesellschaft für die Projektentwicklung und den Betrieb von Anlagen auf der Basis erneuerbarer Energien gegründet. Die Gruppe soll weltweit agieren. Das Unternehmen hat bereits an eigenen Standorten in Europa, Asien und Nordamerika den Einsatz von Wind- und Sonnenenergie erfolgreich erprobt. Prologis betreibt u. a. Standorte am Rhein bei Emmerich und im Gewerbepark Ewald in Herne. In Spanien sind zwei Solarprojekte auf den Prologis Parks in Sant Boi bei Barcelona und Alcalá bei Madrid mit einer Leistung von 4,8 MW geplant. Das erste Solardach installierte Prologis 2005 in Frankreich, jetzt sind es 20 Lager- und Distributionsobjekte mit 669 qm Dachfläche.



Redaktionsauffahrt Haus Aussel