

Inhaltsverzeichnis

Editorial	S. 1
Logistik lohnt sich	S. 2
Baraka – Vom Slum zum Vorbildprojekt	S. 4
Wie sehen Städtebau und Architektur in der Zukunft aus? (Winterseel)	S. 5
Wachsen auf einem Verdrängungsmarkt	S. 9
House of Elements feierte Richtfest	S. 9
Cousa Jagdfeld	S. 10
Die Kulturimmobilie	S. 11
Interview mit Marcus Kraft, BVT	S. 12
Impressum	S. 13

Folgen Sie uns auf
facebook und **twitter**



Sehr geehrte Damen und Herren,

wenn sich der große WDR des Ruhrgebiets annimmt, dann in aller Regel in dem Tenor vom Armenhaus der Republik im Kohlenpott und dass die Städte hilflos zusehen, wie der Wohlstandsäquator (den es in anderen Städten z.T. viel krasser auch gibt, z.B. in Brüssel) entlang der Autobahn A 40 weiter zementiert werde. Alles richtig und nur allzu bekannt, aber eben auch wieder plakativ und weitgehend undifferenziert. Ein Blick in die Nachkriegsgeschichte könnte zeigen, dass dreißig Jahre Wohlstand zwischen Ruhr und Emscher nichts erreicht haben, um arm und reich flächendeckend zu mischen (das ist anderswo selbst unter sozialistischen Vorzeichen auch nicht gelungen), dass dann jahrzehntelange Alimentierung der öffentlichen Hände zwar viele Schwimmbäder und Bibliotheken entstehen ließ, aber wenig im Hinblick auf eine zukunftsfähige Umorientierung der wirtschaftlichen Parameter. Inzwischen sind die meisten Schwimmbäder und Bibliotheken wieder geschlossen. Aber deshalb können die Kommunen weder Duisburg-Marxloh noch Gelsenkirchen-Ückendorf (in der Presse als no-go diskriminiert) im Regen stehen lassen und tun es auch nicht, Umfeldverbesserungen und Stadtteilmanagement sind mühsam, aber unverzichtbar. In den 1990er Jahren hat die IBA Emscherpark ein Fenster aufgestoßen in eine neue Richtung, hat aufgezeigt, dass Kultur und Bildung, dass weiche Standortfaktoren bis hin zu Städtebau und Architektur ein fruchtbarer Humus für Innovationen sind. Vielleicht war es damals ein Fehler, das Heil allein im tertiären Wirtschaftssektor der Dienstleistungen zu suchen. Inzwischen hat die Region ihre Identität als Industriestandort unter neuen Vorzeichen wieder entdeckt und ist auf diesem Weg, wenn auch langsam, ein gutes Stück vorangekommen. Jetzt stehen die Herausforderungen digitalisierter Strukturen ins Haus und wieder ist Unternehmergeist gefragt und ein gut ausgebildetes Mitarbeiterpotenzial. „Gerade von der zunehmend flexiblen Produktion in Folge von Industrie 4.0 und neuen Möglichkeiten der Serienproduktion (z. B. Kleinserien im 3 D-Druck) könnte die Industrie vielerorts einen deutlichen Aufschwung erleben. Fest steht, Industrie 4.0 bietet für Regionen, in denen die entsprechenden Anbieterbranchen ansässig sind, deutliche regionale Wachstumspotenziale,“ so Georg Consulting in eine aktuellen Studie.

Für ein Städtetkonglomerat, das erst durch Großindustrie in großen, städteübergreifenden Einheiten entstanden ist, ist es nicht einfach sich umzuorientieren auf kleine Lösungen. Aber sie bestimmen in Summe, wohin die Reise geht. An bürgerschaftlichem Engagement in ungezählten Initiativen ist keine Mangel, hier wie andernorts sprießen die Genossenschaften aus dem Boden, mit Kompetenz und Krediten unterstützt z.B. von der „Gemeinschaft Leihen und Schenken“, der **GLS Bank** in Bochum. Sehr zu Recht hat die UNESCO die Genossenschaftsidee in die Repräsentative Liste des Immateriellen Kulturerbes der Menschheit aufgenommen. Den Trend zu mehr „Mein, dein, unser“ fand auch der **GdW** in einer aktuellen Umfrage über „Shared Economy“ bei 2.000 Wohnungsunternehmen bestätigt. Für die Wohnungswirtschaft und die Gesellschaft insgesamt habe der ‚Sharing-Trend‘ positive Effekte: Nachbarschaften vor Ort würden durch gemeinsame Aktivitäten gestärkt und bezahlbares Wohnen insbesondere für einkommensschwache Haushalte unterstützt. Umso wichtiger sei es, die Programme zur „Sozialen Stadt“, für die im kommenden Jahr 190 Mio. Euro an Bundesmitteln eingeplant sind, über die Legislaturperiode hinaus zu sichern, damit begonnene Initiativen nicht plötzlich vor dem Aus stehen.

Wer allerdings Crowdfunding oder Crowdinvesting dem verstärkten Trend zu gemeinsamem Agieren zurechnet, dürfte ziemlich falsch liegen. Irgendwie erinnert mich das an die Jahre um 2000, als an Biertheken über die Kurse der Aktien am Neuen Markt spekuliert wurde. Das Ganze ist ja dann auch glorreich implodiert. In Mezzaninkapital zu investieren ist was für Spezialisten mit viel Erfahrung, aber nicht für Kleinanleger. Die sollten mal nachlesen, was sich hinter „nachrangigen Hypotheken“ verbirgt. Machen Sie sich lieber eine Freude und verschenken Sie das Geld, das Sie erübrigen können sinnvoll, ob in ihrer Nachbarschaft oder am anderen Ende der Welt, wo es gerade brennt.

In diesem Sinne wünsche ich Frohe Weihnachten und auf ein gesundes Wieder-Lesen im Neuen Jahr.

Dr. Gudrun Escher



Bochum

Vonovia hat im Stadtteil Hofstede das erste seriell gebaute Wohnhaus in modularer Bauweise mit 14 Wohneinheiten errichten lassen. In nur drei Monaten wurde nach Entwurf von Vonovia mit **Koschany + Zimmer Architekten** aus Essen durch **Modulbau Lingen** ein Holzhybridgebäude mit insgesamt 45 Holzmodulen erstellt und montiert. Fünf der Wohnungen sind barrierearm und eine rollstuhlgerecht. Für 2017 beschloss Vonovia ein Investitionsprogramm von 1 Mrd. Euro für Neubau, Dachaufstockung und Bestandsverbesserung.

In Laer hat **Goldbeck** mit dem Bau des „office 51°7“ begonnen und wird dort mit der eigenen Niederlassung Ruhr der Goldbeck West GmbH einziehen. Bauherr ist die **Harpen-Unternehmensgruppe** aus Dortmund.

Logistik lohnt sich

Wie und wo sich Investitionen in Logistikimmobilien lohnen erhellt eine Studie von **Catella** im europäischen Vergleich. **Dr. Thomas Beyerle**, Head of Research Catella, schaut für uns genauer auf die Region Rhein/Ruhr.

Wer sich professionell mit Logistik und den dazu passenden Immobilien beschäftigt, sollte neue Begriffe lernen, dazu rät die jüngste Studie von **Catella** „Logistikobjekte im Investorenfokus“. Wer sich mit „X-Shoring“, „UAV“, „Multiple Cross Docking“ oder „Last-Mile“ auskenne, könne aus der Diversifikation mit Logistikimmobilien im Portfolio durchaus Nutzen ziehen. Darauf dass der Sektor gefragt ist, verweisen durchgängig steigende Mieten und sinkende Renditen (vgl. Grafik), diese aber sind gegenüber den Büroimmobilien vor allem in den immobilienwirtschaftlichen Hochburgen noch auskömmlich. Zudem erwiesen sich die Verkehrswerte in den vergangenen zehn Jahren als sehr stabil im Vergleich etwa zu Büroimmobilien. Aber Logistik ist nicht gleich Logistik. Die Wünsche der Kunden nach immer kürzeren Lieferzeiten bei immer differenzierteren Ansprüchen hat zu Experimenten mit neuen Liefermethoden etwa durch Drohnen (Unmanned Aerial Vehicle UAV) geführt oder der On-Demand Delivery mit Crowd-Sourcing basierter Zustellung wie etwa UberRush. X-Shoring bezeichnet dagegen „die Beschaffungs- und Ansiedlungsstrategie, die basierend auf wirtschaftlichen und sozialen Kriterien die Standortwahl betreibt“, will heißen Verteilzentren rücken immer näher an die städtischen Verdichtungsräume heran. Auf zwangsläufig höhere Grundstückspreise wird mit kleineren Einheiten und höherwertigen Konzepten reagiert.

Die Positionierung der Region Rhein/Ruhr bewertet Dr. Thomas Beyerle so: „Unter den Top 10 des Catella Research Logistik Scorings befinden sich alleine vier Regionen aus Deutschland und untermauern somit die wirtschaftliche

Neue Potenziale gesucht!



Wir erwerben:

- » Gewerbe- und Büroparks
- » Lager- und Logistikobjekte
- » Gewerbehallen

[▶ Zum Ankaufprofil](#)





Dortmund

Die **CG Gruppe AG** hat den Bauantrag für das Projekt „Südtribüne“ eingereicht. Auf dem ehemaligen Tiefbunker aus dem Jahr 1943 soll ein Wohngebäude nach Entwürfen von **kadawittfeldarchitektur** errichtet werden. Der Name erinnert an die Fantribüne im nahegelegenen Stadion der **Borussia Dortmund**. Auf über 4.400 qm Wohnfläche sollen 65 Wohneinheiten mit ein bis vier Zimmern entstehen.

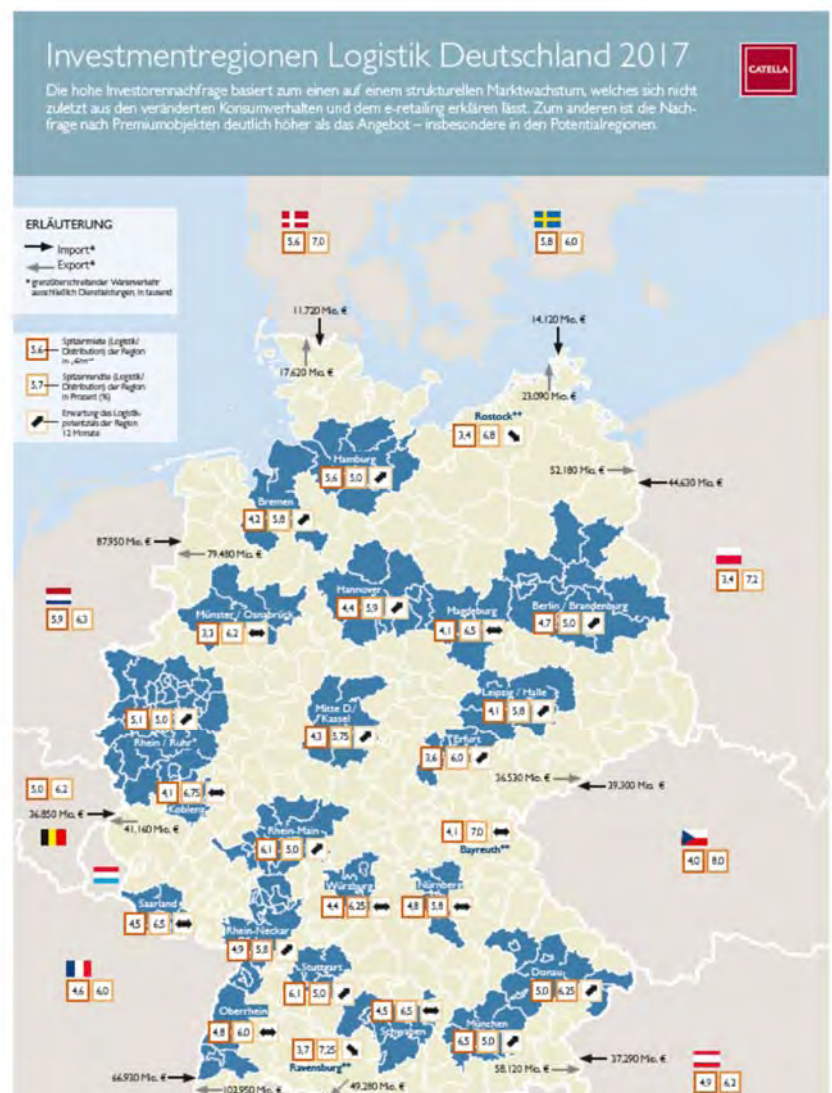
Die **Namaste Hotel Stadtkrone-Ost**, hinter der das Family-Office **Coface** steht, plant ein Fünf-Sterne-Hotel mit 120 Zimmern auf 7.000 qm Fläche an der Freie-Vogel-Straße für 18 Mio. Euro. Der Grundstückskauf ist lt. Co-Investor **Friedhelm Brandhorst** abgeschlossen. Das Hotel ist langfristig an eine amerikanische Hotelkette verpachtet. Besonderheit ist das vollautomatisierte Parksystem, das die investoreneigene **SHB Park & Store** herstellt. Die Namaste Hotel will nach dem mit **Feuring Hotelconsulting** entwickelten Konzept europaweit expandieren.

Der **Ernst Klett Verlag** zieht innerhalb von Dortmund um und mietete dafür gut 600 qm Bürofläche am Freistuhl 3. Eigentümerin des Objekts ist die **FLE Property 4 S.à.r.l.** aus Luxemburg, vertreten durch die **FLE GmbH**, die von **BNPPRE** beraten wurde.

Das **IBB Institut für Berufliche Bildung** hat ca. 560 qm Kampstraße 41 angemietet, vermittelt über **Brockhoff & Partner Immobilien**. Das Objekt gehört einem institutionellen Eigentümer.

Stärke des Landes innerhalb Europas. Mit der 7. Position von 107 Regionen in Europa – auf den ersten Blick ein glänzender Erfolg der Region Ruhrgebiet, Niederrhein und Kölner Bucht spiegelt sich diese positive Position - an diesem sehr guten Ergebnis sollte auch nicht gerüttelt werden. Allerdings holen andere Regionen stark auf – gerade in den nördlichen Staaten. Auch ist jedem Logistiker vor Ort bewusst, dass die Region sich viel heterogener darstellt, als es bei der bloßen Gegenüberstellung mit so monofunktionalen Raumstrukturen wie in Hamburg (Platz 6 in Europa) oder Leipzig/Halle (Platz 43 in Europa) zum Ausdruck kommt, zumal dieses Gebilde (Duisburg/Niederrhein, Kölner Bucht, Östliches Ruhrgebiet) flächenmäßig das größte zusammenhängende Logistikgebiet in Kontinentaleuropa darstellt.

Geht man einen Schritt tiefer in die Regionalanalyse wird schnell klar, dass sich hier einige Tropfen Wasser im Wein befinden: Die Region Niederrhein mit Duisburg liegt bezogen auf die Kriterien Soziodemographie, Infrastruktur und Immobilienmarkt auf Rang 7, die Kölner Bucht auf Rang 11, das Östliche Ruhrgebiet gar erst auf Rang 62. In dieser Heterogenität kommen strukturelle Unterschiede klar zum Ausdruck. Es existiert keine einheitliche Vermarktung, deshalb ist das Potenzial noch nicht ausgeschöpft. Der Schwerpunkt liegt – sieht man





vom Duisburger Binnenhafen einmal ab – zu stark auf der „einfachen“ Logistik – sprich Lager(hallen) und weniger auf den vor- und nachgelagerten Elementen der Wertschöpfungskette. Einfacher formuliert: Die Verkehrsträger rauschen durch oder nutzen die Umladung lediglich zum Puffern und Speichern – Das Veredeln der Produkte geschieht zu meist am Quellort. Hier sollten denn auch die Überlegungen ansetzen: das Anziehen von Wertschöpfung z.B. aus Rotterdam/Antwerpen.“

Damit spricht Beyerle aus, was seit Jahren das Credo der Duisburger Hafen AG ist, nämlich durch entsprechende

Angebote der multimodalen Verkehrswege, aber auch der Einrichtungen vor Ort höherwertige Dienstleistungen erbringen zu können. Kooperationen weit über das eigentliche Territorium von Duisport mit den Logport-Arealen hinaus etablieren schrittweise ein solches Angebots-Netzwerk bis nach Westfalen und inzwischen sogar rheinaufwärts. Bis aber alle Teilgebiete zusammen einschließlich der Landeshauptstadt in Sachen Logistik international mit einer gemeinsamen Strategie auftreten, dürfte noch viel Wasser den Rhein hinunterlaufen, wie man hier zu sagen pflegt. □

Baraka – Vom Slum zum Vorbildprojekt

Ein Bericht von Bruno Braun und Ute Joeressen, BDA Düsseldorf

"La Baraka" ist ein Quartier mitten in Dakar/Senegal, in dem seit mehr als 20 Jahren rund 1.200 innerafrikanische Flüchtlinge, darunter mehr als die Hälfte Kinder und Jugendliche, leben, in ärmlichsten Verhältnissen zwar, aber mit inzwischen stabilen sozialen Strukturen. Dennoch: Aus Sicht vieler Bewohner der umliegenden Stadtteile haben die Menschen dort kein Bleiberecht. Staatlicherseits wurde geplant, den Slum aufzulösen und an den Rand der Stadt zu verlegen.

In dieser Situation wurde die von der **UNESCO**-Sonderbotschafterin **Ute Henriette Ohoven**, zugleich Honorarykonsulin des Senegal, gegründete "**YOU Stiftung - Bildung für Kinder in Not**" aktiv. Ohoven erreichte durch ihren guten Kontakt zum Präsidenten des Landes die Zusage, dass die Flüchtlinge an diesem Standort bleiben dürfen und das Gelände für ein Pilotprojekt genutzt werden kann, das eine neue, nachhaltige Form der Entwicklungshilfe bedeutet. Gemeinsam mit verschiedenen Kooperationspartnern will die Stiftung das Grundstück neu bebauen und ein angesehenes, autarkes Stadtviertel für ca. 1200 Flüchtlinge errichten. Die Menschen in Baraka sollen aktiv in die Abläufe eingebunden werden und in ihrer Eigenständigkeit und ihrem Selbstbewusstsein gestärkt werden.

Wettbewerb

In Düsseldorf, ihrem Heimatort, nahm Ohoven Kontakt mit dem Vorsitzenden des **BDA**, **Bruno Braun**, auf, um Unterstützung bei der Planung des neuen Stadtteils zu finden. Der **BDA Düsseldorf** wiederum holte die Hochschule Düsseldorf, **PBSA** (Peter Behrens School of Arts) ins Boot, hier federführend die Professoren **Jochen Schuster** und **Pablo Molestina**. 2015 lobte der BDA zwei parallele Ideenwett-

bewerbe für Studierende des Bachelorstudiengangs Architektur aus. Zum einen betraf die Aufgabenstellung die städtebauliche Planung des neuen Baraka, das über Geschäfte, Schule, Krankenstation, ein Begegnungszentrum und einen Dorfplatz verfügen soll, zum anderen Konzepte für den Bau massiver Wohnhäuser, ca. 180 Einheiten, jeweils für 8-10 Personen in wechselnden Familienstrukturen, mit Elektrizität, Frisch- und Abwasser und nicht teurer als 5000 Euro. Verlangt war in beiden Fällen, dass das Projekt den einschlägigen Nachhaltigkeitsanforderungen unserer Zeit gerecht wird.

Zwei Studenten reisten, vom BDA finanziert, nach Dakar, um wichtige Informationen insbesondere über das Grundstück, die Infrastruktur und die traditionellen Bauformen zu gewinnen sowie durch Begegnungen mit den Slumbewohnern deren Lebensformen und Bedürfnisse kennen zu lernen. Die Studenten kamen mit tiefen Eindrücken zurück und gaben diese an ihre Kommilitonen weiter.

Die eingereichten Arbeiten von 120 Studierenden wurden im Februar 2016 durch eine internationale Jury, der neben Vertretern des BDA und der PBSA u.a. der Bauminister des Senegal angehörte, beurteilt und je drei Preise in den beiden Wettbewerbstteilen vergeben.

Vorstellung der Planungen im Senegal

Ende Mai 2016 reisten neun Studierende gemeinsam mit den Vertretern von BDA, PBSA und YOU-Stiftung nach Dakar, um die Entwürfe **Diéne Farba Sarr**, dem Minister für Stadterneuerung und Wohnen, vorzustellen und die Bedingungen für eine Baugenehmigung zu prüfen und zu verhandeln. Gesellschaftlicher Höhepunkt der Reise war ein Emp-



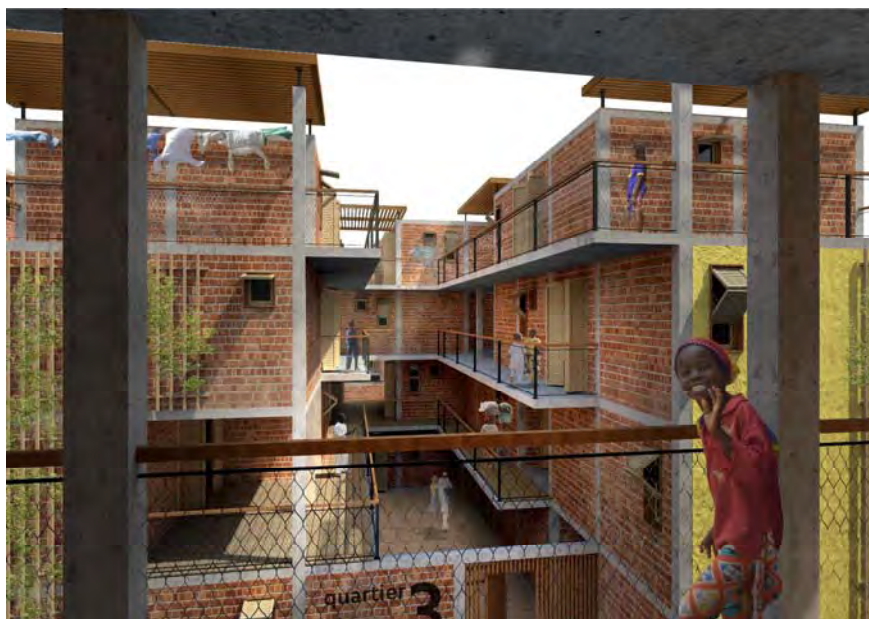
Düsseldorf

INTERBODEN hat die Anteile von **HOCHTIEF Projektentwicklung** an der gemeinsamen Projektgesellschaft „**HIP Le Quartier Central Teilgebiet C GmbH & Co. KG**“ für das Projekt „le flair“ übernommen. Derzeit stehen noch wenige Einheiten im Baufeld 8 zum Verkauf. Mit dem letzten Baufeld soll 2017 begonnen werden.

Engel & Völkers hat eine Produktions- und Lagerfläche in Flingern-Süd an den Weinhändler **rotweiss** vermittelt. Für das 2.075 qm große Grundstück mit ca. 1.280 qm Hallen- und rd. 175 qm Büro- und Sozialfläche konnte ein Mietvertrag von 20 Jahren + Option abgeschlossen werden.

Art-Invest Real Estate hat das "Port Event Center" im Medienhafen für einen Fonds erworben. Verkäufer des als "Wolkenbügel" bekannten Objekts ist eine Tochtergesellschaft von **Metroinvest**. Hauptmieter sind die Marketingagenturen **GTB** und **Ogilvy & Mather Advertising**. Beraten wurde Art-Invest von **Noerr LLP** und **Technical Advisors Europe**. **Clifford Chance LLP** und **JLL** begleiteten den Prozess auf Seiten des Verkäufers.

Die **Ferox Immobiliengruppe** plant zusammen mit einem Partner einen 111 Meter hohen Büro- und Wohnturm am Seestern nach Entwurf von **Hadi Teherani**, Hamburg. Von den 35 Vollgeschossenen sind die oberen 28 als Wohnebenen mit etwa 340 Wohnungen vorgesehen, darunter Einzelhandel, Büros und Parkdecks. Ferox hat in unmittelbarer Nähe bereits ein Bürogebäude in das Wohnhochhaus "White Max" umgewandelt.



Rendering: Entwurfsteam Till Grützner, Ansgar Krajewski, Marius Maier. Freigabe BDA Düsseldorf

fang der deutschen Delegation bei Präsident **Macky Sall**. Er ließ sich eingehend über die Planungen informieren und gab dem Bauvorhaben "grünes Licht". Es sollen drei Blöcke auf der Basis der studentischen Entwürfe realisiert werden, die nun weiter ausgearbeitet werden.

Nach der Regenzeit könnten im Herbst/Winter 2016 die Arbeiten beginnen.

Finanzierungsmodell

Die Finanzierung des Bauprojektes soll einerseits durch Mittel der YOU-Stiftung und die von ihr akquirierten Spenden geschehen. Hauptpartner ist mit einem wegweisenden Finanzierungsmodell die **ORASCOM Development Holding AG** (Ägypten/Schweiz) mit ihrem Gründer und Vorstandsvorsitzenden **Samih Sawiris**, der auch bereits der Jury des Studentenwettbewerbs angehört hat. Sawiris entwickelt nicht nur Ferienresorts u.a. im Schweizer Andermatt, sondern engagierte sich mehrfach für Entwicklungsprojekte in Afrika. Das Konzept sieht vor, dass in Baraka 60 zusätzliche Wohnungen gebaut werden, die in der Stadt zum Verkauf angeboten werden, um mit dem Erlös die Häuser für die Slumbewohner zu finanzieren. Diese zahlen ihre Häuser erst im Laufe von 10 bis 20 Jahren durch "Mikro-Raten" ab. Die einbezahlten Raten werden von einem Stadtbezirks-Komitee, das je zur Hälfte aus Frauen und Männern bestehen soll, verwaltet und für die Weiterentwicklung des Quartiers verwendet. □

Wie sehen Städtebau und Architektur in der Zukunft aus?

Von **Alfons Winterseel**

In welche Richtung entwickeln sich Metropolen? Wie kann oder sollte der Wandel von Immobilienwirtschaft und Politik beeinflusst werden? Mit diesen Fragen setzte sich Anfang Dezember in Dortmund das „**Urban Land Institute**“ (ULI) bei seiner Jahrestagung aus Anlass der Verleihung der ULI-Awards auseinander. Als pas-



Duisburg

innogy und **duisport** wollen gemeinsam im Duisburger Hafen ein „Drehkreuz für die Energiewende“ aufbauen sowie neue Wege der Energieeinsparung und der Nutzung erneuerbarer Energien für die Logistik und Industrie erproben. Ziel ist u.a. die Erprobung innovativer dezentraler Technologien der Energiegewinnung z.B. ultraleichte, flexible organische Solarfolien, die von der innogy-Beteiligung Heliatek aus Dresden entwickelt worden sind. Die Folien können an Hallendächern und -fassaden sowie an Logistik-Containern installiert werden, für die konventionelle PV-Module zu schwer sind.

Hamborner Reit hat für rd. 49 Mio. Euro die Büroimmobilie "03" im Kölner Stadtteil Ossendorf gekauft. Hauptmieter ist der Netzbetreiber **NetCologne**. Für den nicht genannten Verkäufer steuerte das **Tresono Family Office** in Zusammenarbeit mit **Loschelder Rechtsanwälten** die Transaktion, **BNPPRE** war als Makler tätig. Die Bruttoanfangsrendite betrage 5,6%.

Depenbrock Systembau hat über **Cubion Immobilien** 1.400 qm Bürofläche in dem im Umbau befindlichen "Eller-Montan-Haus" an der Mercatorstraße angemietet, das damit zu 80% belegt ist. Eigentümer ist die **Eller-Montan Unternehmensgruppe**, die Projektsteuerung hat die **Imoba Immobilien** aus Mülheim/Ruhr inne.

TK Maxx hat einen langfristigen Vertrag über rd. 2.100 qm Ladenfläche im "City Palais" abgeschlossen, das neben Einzelhandel auch zwei Konzertsäle, ein Spielcasino und Konferenzbereiche enthält. Vermieter ist **Hannover Leasing**, die das Center als Asset-Manager betreut. Mit diesem Abschluss sind 95% der Flächen vermietet

senden Konferenzort hatte man den U-Turm gewählt, denn dieses Gebäude der ehemaligen Union-Brauerei ist gleichsam ein Symbol des Wandels und hätte für diese Veranstaltung treffender nicht sein können.

Prominenter Gast war **Thomas J. Murphy**, ehemaliger Bürgermeister von Pittsburgh, einer Stadt, die ebenso wie Dortmund den Strukturwandel bewältigen muss. Thomas J. Murphy ist weltweit als Berater unterwegs und hat seit über 15 Jahren gute Kontakte nach Dortmund. Eine Stadt, so sagt er, sei wie ein großes Puzzle. Und Aufgabe der Stadtspitze sei es, strategisch zu denken, die Entwicklung ganzheitlich zu sehen und Visionen zu haben. Doch dazu brauche es auch große Partner und „viele Player“. In den vergangenen Jahren habe sich ein Trend umgekehrt: Früher zogen die Arbeiter in die Städte, die ihnen Arbeit boten. Heute zieht es die Unternehmen dorthin, wo die Talente zu finden sind, die sie als Mitarbeiter brauchen. Deshalb zogen zum Beispiel Unternehmen wie Rolls-Royce, Google und Panasonic nach Pittsburgh in die ehemalige Stadt von Kohle und Stahl, die einen starken Wandel hinter sich hat, der von Visionen angetrieben und von starken Partnern getragen wurde. Wie sehr Visionen eine Stadt umgestalten können, zeige ebenfalls das Beispiel des „High Line“ - Parks in New York. Eine Anwohner-Initiative bremste den Abriss der Hochbahntrasse aus. Anschließend wurde auf der High Line ein Park angelegt und ist heute ein Magnet für die New Yorker und die Touristen gleichermaßen.



Stadtentwicklung neu denken ist auch der Ansatz, den **Gereon Uerz**, Leader Foresight & Innovation für Europa bei **Arup**. Nachhaltigkeit sei beim Bauen ebenso wichtig wie in der Autoindustrie: Während dort beim Bau von Fahrzeugen heute schon klar sei, wie sie morgen recycelt werden können und welche (Wert-) Stoffe sie an welcher Stelle enthalten, sei dies in der Immobilienwirtschaft kaum ein Thema. Dabei sei die Kreislaufwirtschaft das System der Zukunft. „Lineare Ökonomie ist der falsche Weg.“ Mögliche Ressourcen blieben ungenutzt: „Sie müssen die Gebäude als Materialbank betrachten“, fordert er. Eine Bauweise der Zukunft sei deshalb „Unitised Building“: die Vorfertigung von Modulen zum Bau eines Hauses und die Verwendung von Holz als Baustoff. Dies ermögliche zudem eine Kostensenkung und mache den Kauf von Immobilien auch für Menschen mit kleinerem Geldbeutel wieder attraktiv. Der Zukunftsforscher im Dienst von Arup verwies auf innovative Ideen in unserem Nachbarland: Im niederländischen Almere wird an einem städtebaulichen Projekt gearbeitet, das die Umwelt wieder herstellen soll, statt sie zu belasten: Ein Quartier, das unabhängig ist vom Stromnetz und sich weitestgehend durch das Anlegen eigener Gewächshäuser selbst versorgt. Stadtquartiere in eine andere Richtung zu entwickeln sei möglich, wenn couragierte Leute sich mit den richtigen Themen und den richtigen Partnern trafen, lautete seine These. Einen Beweis liefere unter anderem der „Bosco Verticale“ in Mailand: Ein Hochhaus, auf dem 20.000 Pflanzen und 800 Bäume wachsen. Gereon Uerz geht davon aus, dass sich auch die Art des Wohnens verändern werde: Wie beim Leasing-Auto, zu dem man bestimmte Service-Leistungen hinzu buchen kann, könne es in der Zukunft „Flatrate-Wohnen“ geben.



vermieten / verkaufen / verwalten ✓



Energie + Umwelt ✓



Wohnen im Alter ✓



Büro + Außendienst ✓



soziales Management ✓

Checkliste für ein Studium an DER Immobilienhochschule

BACHLER, neue webbing

- ✓ exzellente Karrieremöglichkeiten
- ✓ vielfältige Aufgaben
- ✓ Menschen und Quartiere
- ✓ soziale und ökologische / ökonomische Verantwortung
- ✓ Büro, Kundenkontakt, Kommunikation
- ✓ nachhaltige Jobsicherung

>>jetzteinschreiben

Für eine starke Branche

Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft ist mehr als nur verwalten, vermieten, verkaufen. Die vielfältigsten Aufgaben im Management bewältigen zu können – dabei helfen wir Ihnen. Ein Studium an der EBZ Business School mit Studienzentren in Hamburg, München, Bochum, Berlin, Wiesbaden ist ein guter Einstieg.

www.ebz-business-school.de



Duisburg

BSG Brandsanierung GmbH hat, vermittelt durch **CUBION Immobilien**, das Bürogebäude Dr.-Detlev-Karsten-Rohwedder-Straße 7 im Businesspark Niederrhein mit ca. 730 qm Fläche als neuen Unternehmenssitz erworben. Bisher war dort die **Nitto Deutschland GmbH** ansässig.

Essen

Das **Land NRW** mietete für das **Landgericht Essen** mehr als 1.300 qm Fläche, davon gut 1.200 qm Büros, über **BNPPRE** in der Lindenallee 60 – 62. Eigentümerin des Objekts ist die **Albis Leasing AG** aus Hamburg.

Die **Geno Bank Essen** hat das Projekt einer Wohnanlage mit 28 Mieteinheiten in vier Einzelgebäuden an der Frankensstraße in Bredeney für 14,5 Mio. Euro von **Arsatec** für den eigenen Bestand erworben. Der Baustart soll in Kürze erfolgen.

CUBION Immobilien vermittelte einen langfristigen Mietvertrag über rund 2.000 qm Bürofläche in der Weststadt im Bürohaus „S05“ an die **ista International GmbH**, die dort Verwaltungseinheiten und ein Entwicklungszentrum mit Prüfständen ansiedelt. Eigentümer der Immobilie ist eine Kapitalverwaltungsgesellschaft aus Hamburg.

Brockhoff & Partner Immobilien GmbH hat in dem Bürogebäude „Alphahaushaus“ im Gewerbegebiet „Im Teelbruch“ 575 qm Fläche u.a. an eine Praxis für Physiotherapie vermietet.

Die **c.i.u.b. UNIQUE BRANDS INTERNATIONAL GmbH** zieht um auf rd. 700 qm Bürofläche Im Teelbruch 112. Eigentümerin ist die **RWTÜV Grundstücksverwaltungs-GmbH**, die von **BNPPRE** beraten wurde.

Die Niederländer scheinen in diesem Punkt die Nase vorn zu haben. Für **Ronald Huikeshoven** (CEO, **AM Real Estate Development**) lautet die Prämisse, dass Städte vor allem junge Leute zusammenbringen. Also wurde mal quer gedacht und es entstand nach dem Vorbild der TV-Serie „Friends“ ein auf über 150 Apartments aufgeteiltes Gebäude, in dem sich die Bewohner Apartments teilen oder zusammenlegen. Im Erdgeschoss gibt es ein Restaurant, einen Coffee-Shop und einen Fitnessbereich. „Wer hier einzieht, muss quasi nur seine Kleidung mitbringen, wenn er sein Elternhaus verlässt.“ Wie man Wohnen und Arbeit städtebaulich zusammenbringen kann, zeigt ein anderes ambitioniertes Projekt der Niederländer in Rotterdam, das eine halbrund mit einem Wohngebäude voller Apartments „überdachten“ Markthalle zeigt. Ronald Huikeshoven macht neben dem Trend zum „Sharing“ beim Wohnen noch eine weitere Trendwende bei jungen Leuten aus: Statt eines Parkplatzes für das Auto benötigen immer mehr einen geeigneten Abstellplatz für ein oder zwei Fahrräder.

„Was wollen und brauchen die Menschen in einer Stadt?“ - dieser Frage ging **Florian Reiff** (**Tishman Speyer**) nach und fragt nach der Verantwortung der Immobilienwirtschaft für die Zukunft der Städte in Zusammenarbeit mit den Kommunen. „Mixed use“ lautete ein Begriff, der auf dem Treffen in Dortmund immer wieder fiel: Wohnen, Arbeiten und Nahversorgung an einem Ort. Dazu gehören auch die gemeinsame Nutzung von privaten, semi-privaten und öffentlichen Flächen in einer Kommune. Sein Unternehmen setzt zur Zeit ein beispielhaftes Projekt in Frankfurt um: Der „OmniTurm“ enthält Geschäfte im Erdgeschoss, Büroräume in den nächsten Etagen, darüber Apartments und in den Obergeschossen Räume für Startups, Events, Künstler und oben drauf noch einen Dachgarten. Alles nicht nur zugänglich für die Menschen, die in dem Gebäude wohnen oder arbeiten, sondern auch für die Öffentlichkeit. Dem „Place making“ komme in der Stadtplanung eine wachsende Bedeutung zu, wie in Dortmund das Projekt „Phönix-See“ beweise. In Frankfurt habe Tishman Speyer diese Idee umgesetzt, indem der „Taunus-Turm“ umgebaut wurde: Er sei nun nicht mehr zur Straße hin geöffnet, sondern zum benachbarten Park hin.

Doch bei allen Zukunftsvisionen, die die Referenten auf der Konferenz entwarfen, wurde auch kritisch hinterfragt. Diskutiert werde hier von hoher Warte quasi im „Olymp der Planung“ - doch wie verhindere man z.B., dass aus einer Modulbauweise neue Plattenbausiedlungen würden? Tolle Ideen, aber die soziale Realität sei eine andere. Auch stelle die Finanzierung solcher Angebote eine große Herausforderung dar. Trotz dieser Bedenken dürfte so mancher Teilnehmer die Konferenz mit den Visionen im Handgepäck wieder verlassen haben.

Info:

*Ziel des ULI ist es, gemeinsam mit der öffentlichen Hand sowie der privaten Wirtschaft durch Informationsaustausch die Verbesserung der Lebensqualität in den Städten und Kommunen stetig weiter voran zu treiben. Seit 80 Jahren genießt das ULI breite Anerkennung für seine vorausschauende Forschung nach hohen und nachhaltigen Standards in Raumordnung, Städtebau und Immobilienwirtschaft. Mit dem **ULI Leadership Award** in der Kategorie Immobilienwirtschaft wurde **Christian Ulbrich**, Global CEO von **JLL**, ausgezeichnet als das „deutsche Gesicht der internationalen Immobilienwirtschaft. Der Preis in der Kategorie Building Healthy Places geht an die Genossenschaft Kalkbreite in Zürich. **Reiner Nagel**, Bundesstiftung Baukultur, erhält den Preis für die öffentliche Hand. Er habe es geschafft, Baukultur relevanten Thema zu machen. □*



Wachsen auf einem Verdrängungsmarkt

RGM geht mit Gegenbauer zusammen, um Synergien zu nutzen.

Beide Unternehmen, die **RGM Holding** mit Sitz in Dortmund und **Gegenbauer Holding SE & Co. KG** mit Hauptsitz in Berlin, sind stark durch ihre Eigentümer und Führungspersonlichkeiten geprägt. Wegen des besseren Konzepts, aber auch, weil man sich auf dieser Ebene gut versteht, bekam das Angebot von Gegenbauer zur Übernahme der 90%igen Beteiligung der **Georgsmarienhütte** an RGM den Zuschlag. In der neuen Partnerschaft bleiben beide Unternehmen selbstständig aktiv unter der gemeinsamen Geschäftsführung von **Christian Lewandowski** für Gegenbauer und **Fritz-Klaus Lange** für die RGM, an der er wie bisher einen 10%igen Anteil hält. Der gemeinsame Umsatz wird, basierend auf den Zahlen von 2015 mit 660 Mio. Euro angegeben und 17.000 Beschäftigten.

Die Unternehmensgruppe Gegenbauer befindet sich seit 2009 wieder zu 100% in Eigenbesitz, nachdem **EnBW** planmäßig eine 49%ige Beteiligung abgegeben hatte. Die Gruppe agiert mit mehreren Sparten-Gesellschaften vorwiegend in der Gebäudereinigung, im Location Management und im Sicherheitsdienst. Gegenbauer ist deutschlandweit mit Niederlassungen vertreten. Dazu bietet die RGM mit ihren Sparten Industrial Services, Facility Management und Property Management eine gute Ergänzung, sodass künftig ganzheitliche Dienstleistungen angeboten werden können. Das gilt auch geografisch: Gegenbauer ist an drei Standorten in Polen vertreten, RGM in der Türkei im Joint Venture mit **NUROL** als

RGM Turkey A.S., in Luxemburg durch die Fusion mit **Wagner Facility Management S.A.** sowie in der Schweiz.

Zu dem erneut zweistelligen Wachstum der RGM, das Fritz-Klaus Lange auch für 2016 erwartet, tragen die Auslandsaktivitäten insgesamt ca. 10% bei, wobei vor allem die Entwicklung in der Türkei mit Engagements in Istanbul und Ankara sich auch in der Perspektive positiv darstelle, ungeachtet der politischen Rahmenbedingungen, so Fritz-Klaus Lange im Pressegespräch. Die derzeit rd. 500.000 qm bewirtschafteter Fläche könnten sich 2017 auf rd. 900.000 qm erhöhen. Allerdings sei der Aufwand, im Ausland zu operieren, deutlich höher und nur sinnvoll, wenn bessere Erträge als im Inland erzielt werden könnten.

Der Verkaufsprozess konnte dank des guten Einvernehmens in nur sechs Monaten abgewickelt werden, auch die Genehmigung des Kartellamtes liege inzwischen vor, sodass die gemeinsame Strategie vorangetrieben werden kann. Dazu gehört auch die Harmonisierung der IT. RGM hat auf dem Feld der Digitalisierung mit Implementierung des CAFM-Systems **Planon** Vorarbeit geleistet, ist aber offen für die „bessere Lösung“. Angesichts des Marktumfeldes mit hohem Preisdruck werde Wachstum auch künftig durch Zukäufe generiert werden, aber nie wieder werde es um einen Verkauf der RGM gehen, verspricht Fritz-Klaus Lange. Darin stehe er gegenüber den Mitarbeitern im Wort. □

House of Elements feierte Richtfest

In Essen-Rüttenscheid, in guter Nachbarschaft zu **EON**, **ista** und **Atos**, ist ein weiterer Verwaltungsbau bis zu sechs Geschosse hoch entstanden. Nur sieben Monate von der Baugrube bis zum Richtfest benötigte **HOCHTIEF Projektentwicklung**, um auf über 9.000 qm Grundstück den neuen Firmensitz für **Brenntag** mit ca. 20.700 qm Bruttogrundfläche zu errichten. Zwar ist das Gebäude für einen einzigen Mieter konzipiert, könnte jedoch in den Regelgeschossen in bis zu sieben Mietbereiche aufgeteilt werden. Die Grundform in Kammstruktur mit vier „Fingern“ und das elementierte Fassadenbild haben die Architekten **JSWD**, die auch am **Thyssen-Krupp** Headquarter beteiligt waren, gemeinsam mit dem Unternehmen Brenntag aus dem Periodensystem chemischer Elemente entwickelt, deshalb die Bezeichnung „House of Elements“. Das Gebäude wird den Nachhaltigkeitskriterien

des US-Labels **LEED Gold** entsprechen und z.B. über Kühl- und Heizdecken temperiert. Der ambitionierte Neubau passt damit nach Ansicht von Oberbürgermeister **Thomas Kufen** gut in das Konzept als „**Grüne Hauptstadt Europas**“, die Essen 2017 repräsentiert.

Das Unternehmen Brenntag geht auf die Berliner Handelsfirma der Familie Mühsam zurück. Sie kam 1937 der Arisierung zuvor und verkaufte an **Hugo Stinnes jr.**, der die im Chemikalienhandel spezialisierte Aktiengesellschaft in „BRENNTAG Brennstoff-Chemikalien und Transport AG“ umbenannte und 1943/44 den Hauptsitz in die Heimat nach Mülheim an der Ruhr verlegte. Nach mehreren Übernahmen befinden sich inzwischen alle Aktien der global agierenden Brenntag AG in Streubesitz. Die Hauptverwaltung



Essen

rgb GmbH, ein Unternehmen für Lichtgestaltung und technische Planung hat über **CUBION Immobilien** rd. 700 qm Bürofläche sowie rd. 40 qm Lichtstudio in einer ehemaligen Weberei in Kupferdreh angemietet. Die Immobilie in Privateigentum wird noch umgebaut.

Gelsenkirchen

CUBION Immobilien vermittelte den Ankauf von Teilen der „Zeche Consol“ im Stadtteil Schalke durch eine private Anlegergemeinschaft. Verkäufer ist ein inhabergeführtes Immobilienunternehmen aus Essen. Auf dem Gelände, wo vor 113 Jahren der **FC Schalke 04** gegründet wurde, sind auf ca. 10.000 qm Fläche diverse Büro- und Hallenmieter ansässig.

Kamp-Lintforth

Der Berliner Onlinehändler **Chal-Tec** wird auf dem Gelände von logport IV eine Niederlassung eröffnen. Realisiert wird der Neubau von der **Habacker Holding**. Verkäufer der knapp 10 ha großen Fläche ist die **logport Ruhr GmbH**, ein Joint Venture der **Duisburger Hafen AG** (duisport) und **RAG Montan Immobilien**.

Lünen

VIVAWEST hat für Gewerbeeinheiten in der Friedrichstraße einen Vertrag mit dem **DRK Kreisverband Lünen e. V.** geschlossen für die Einrichtung einer Demenz-WG, einer Tagespflegeeinrichtung und für Quartiersarbeit. Mit dem zusätzlich geplanten Anbau für ca. 1,7 Mio. Euro entstehen insgesamt knapp 1.000 qm Nutzfläche. Der Mietvertrag läuft über zehn Jahre.



Visualisierung House of Elements, Freigabe Hochtief

bildete seit den 1970er Jahren als Hochhaus einen signifikanten Teil des Rhein-Ruhrzentrums, eines der frühen großen Einkaufszentren an der Stadtgrenze zu Essen, jedoch noch auf Mülheimer Gebiet. Jetzt zieht der Konzern mit ca. 600 Mitarbeitern an den neuen Standort in Essen und komplettiert damit die eindrucksvolle Riege der in Essen beheimateten umsatzstarken Unternehmen. Ob Brenntag Mieter wird oder Eigentümer dieser sicher hochinteressanten Immobilienanlage war zum Zeitpunkt des Richtfestes noch nicht entschieden. □

Causa Jagdfeld

Vor dem Landgericht Dortmund begann am 15. Dezember 2016 der Prozess gegen die **Signal Iduna Versicherung**, angestrengt von den zwei Klägern **Anno August Jagdfeld** persönlich und dem **Fundus Fonds Nr. 31 KG**, den Jagdfeld für den Wiederaufbau des **Hotel Adlon** in Berlin aufgelegt hatte. Im ersten Verfahren soll die Einstandspflicht der Signal Iduna für wirtschaftliche Schäden geklärt werden, im Nachgang fordern die Kläger Schadenersatz. Die Kläger werfen der institutionellen Anlegerin vor, 2011 eine Rufmordkampagne gegen Fondsiniciator Jagdfeld geführt zu haben. Die Versicherungsgruppe hatte sich damals einer Gruppe protestierender Anleger angeschlossen, die sich durch Jagdfeld übervorteilt fühlten. Damals war die Anklage in zwei Verfahren vor Gericht jedoch gescheitert und Jagdfeld konnte kein „pflichtwidriges Verhalten“ nachgewiesen werden. Auch gründete die Gruppe eine **„Grandhotel Lorenz A. Verwaltungs-GmbH“**, um das Hotel zu übernehmen, die jedoch inzwischen nach Aussage des Berliner Anwalts **Mario Wegner**, der Jagdfeld und den Fonds jetzt vertritt, wegen Vermögenslosigkeit gelöscht worden sei. Auslöser des Protestes war vermutlich u.a., dass die Anleger wiederholt durch Mehrheitsbeschlüsse auf den Hauptversammlungen zum Nachschießen von Kapital verpflichtet wurden, Ausschüttungen jedoch ausblieben. Diese Vorgänge sind jetzt nicht Gegenstand des Verfahrens. In diesem Fall geht es darum, dass laut Kläger das öffentliche Aufsehen und unsachgemäße Aussagen von Beteiligten und insbesondere seitens des von Signal Iduna damals mandatierten Anwalts die Kläger geschädigt habe. Nach Auffassung von Mario Wegner wurde die Bonität des Unternehmers bei den kreditgebenden Banken dadurch spürbar geschwächt. Es habe in der Folge Vermögensnachteile im Umfang von 536 Mio. Euro bewirkt. Als Vorlage für die jetzt angestregte Klage gegen Signal Iduna nannte Mario Wegner den Fall **Leo Kirch** gegen **Breuer/Deutsche Bank**. □



Mühlheim a.d. Ruhr

Meta Biomed Co., Ltd., ein international aufgestelltes Medizintechnikunternehmen aus Südkorea, eröffnet seine europäische Niederlassung im HAUS DER WIRTSCHAFT. Die Wirtschaftsförderer von **NRW.INVEST** und **Mülheim & Business GmbH** haben Meta bei der Standortsuche beraten.

Ratingen

Die **hpg plastics GmbH** expandiert an ihrem Standort und mietet langfristig rd. 10.000 qm Lager- und Produktionsfläche sowie 1.300 qm Büro- und 8.000 qm Freifläche. Vermieter ist ein institutioneller Investor. **Savills** beriet den Mieter und den Eigentümer.

Remscheid

Der Weg für das von **McArthurGlen** geplante Designer Outlet Center ist frei. Der Stadtrat beschloss den entsprechenden Bebauungsplanentwurf zur Satzung und stimmte darüber hinaus dem städtebaulichen Vertrag für das 150 Mio. Euro teure Projekt mit rd. 20.000 qm Verkaufsfläche auf dem Gelände des ehemaligen Röntgen-Stadions zu.

Witten

Brockhoff & Partner hat der **CLINTON Großhandels GmbH** ca. 350 qm Ladenlokal inkl. Nebenräumen in der Bahnhofstraße 25 vermittelt. Eigentümer ist eine Privatperson.

Wuppertal

Coresis Management kauft für ihren Immobilienspezialfonds "Deutsche Wirtschaftszentren" die Büroimmobilie Ohligsmühle mit rd. 11.500 qm Büro- und Gastronomiefläche von **Kondor Wessels** für einen zweistelligen Millionenbetrag.

„Die Kulturimmobilie“

Eine Buchempfehlung von **Martin Grimm**, Of Counsel **AULINGER Rechtsanwälte**, Bochum, ehemals Vorsitzender der Geschäftsführung **ThyssenKrupp RealEstate**

Sechs Jahre nach dem erfolgreichen Kulturhauptstadtprojekt RUHR.2010 legen die Herausgeber einen Sammelband mit 22 Beiträgen rund um die Kulturimmobilie mit einem Fokus auf Projekte der Region Ruhr vor. Das Herausgeber-Trio setzt sich zusammen aus dem ehemaligen Essener Kulturdezernenten und ehemaligen Kulturhauptstadt-Manager **Oliver Scheytt**, Präsident der Kulturpolitischen Gesellschaft, in deren Reihe „Texte zur Kulturpolitik“ das Buch als 32. Band erscheint, der Essener Baudezernentin **Simone Raskob**, die den Titel „Grüne Hauptstadt Europas 2017“ für Essen geholt hat und **Gabriele Willems**, Geschäftsführerin des landeseigenen Bau- und Liegenschaftsbetriebs **BLB NRW**, ehemals **Hochtief** in Essen. Das Themenspektrum behandelt das Planen, Bauen und Betreiben von Kulturimmobilien (Teil A) mit Schwerpunkten auf den Bereichen Museum (B), Theater, Oper, Konzerthaus (C) und Kulturelle Bildung (D). Die Bandbreite der erfahrenen Autoren reicht von Kulturmanagern und Intendanten über Architekten und Stadtplaner bis zu Ingenieuren und Bauexperten. „Beispiele und Erfolgskonzepte“ heißt es im Untertitel und so finden sich das Folkwang Museum und andere herausragende Projekte ebenso wieder, wie die Elbphilharmonie nicht ausgeschlossen wird.

Der Charme des Sammelbandes liegt darin, dass eine breite Themenpalette mit starken inhaltlich fachlichen Schwerpunkten als Gesamthematik professionell dargestellt wird („in den Spannungsfeldern von Stadtentwicklung und Kulturbetrieb, Investitionen und Folkgekosten, öffentlicher Hand und Privatwirtschaft“), ohne dass der Leser den Eindruck gewinnt, ein reines Fachbuch in den Händen zu halten, sondern aufgrund der Verzahnung der fachlichen Themen mit den konkreten Beispielen von Kulturobjekten und ihrer Anziehungskraft Genuss an der Lektüre findet. So bewegt man sich auf der Ebene städtebaulicher Zusammenhänge und ausgeprägter Baukultur und erörtert zugleich anspruchsvolle fachliche Fragestellungen wie beispielsweise zu Betreibermodellen.

Es ist erfreulich, mit dem Handbuch das Fachwissen um die Kulturimmobilie zu bündeln und ihr einen eigenen Raum zu widmen mit der Vielzahl bekannter Fragestellungen, hier jedoch fokussiert auf die Kulturimmobilie. Wir freuen uns schon auf den angedachten Fortsetzungsband.



Oliver Scheytt / Simone Raskob / Gabriele Willems (Hg.)
Die Kulturimmobilie
Planen – Bauen – Betreiben. Beispiele und Erfolgskonzepte
Edition Umbruch = Band 32, Texte zur Kulturpolitik
transcript Verlag, 2016
29,99 Euro als Printausgabe oder E-Book



Wuppertal

Gebr. Taskin Logistics aus Sprockhövel errichtet neues Logistikzentrum auf dem 22.500 qm großen Areal des ehemaligen **Metro**-Geländes im Industriegebiet Langerfeld. Geplant ist eine 15 m hohe Halle mit 11.000 qm Fläche und etwa 27.500 weiteren Palettenplätzen. Die Bauausführung übernimmt **Goldbeck**.

Teilnehmen!

Am 24. Januar 2017 veranstaltet der **vhw** in der Westfalenhalle Dortmund eine Tagung zum Thema **Redevelopment und Flächenrecycling** mit thematischen Vorträgen und Workshops.

Beteiligen!

Vor dem Hintergrund enger werdender öffentlicher Haushalte und der steigenden Investorennachfrage wollen führende Vertreter der Baubranche einen grundlegend neuen Ansatz der Kostenkalkulation für Bauprojekte in aller Welt zu entwickeln. Deswegen ruft die **International Construction Measurement Standards (ICMS) Coalition**, ein beim **IWF** in Washington im Jahr 2015 gegründeter Zusammenschluss aus über 40 Branchenverbänden, die gesamte Branche auf, sich an der Arbeit zu beteiligen. Ziel ist es, für mehr Einheitlichkeit zu sorgen und so die Risiken in der globalen Baubranche zu verringern. Insgesamt sollen zwischen 2014 und 2025 weltweit knapp 78 Billionen Dollar in die Infrastruktur investiert werden. Zwar ist das Bauwesen eine global agierende Branche, die Kalkulation der Projektkosten variiert aber extrem. Das erschwert Entscheidungsprozesse und hemmt Investitionen. Deshalb treibt die ICMS-Koalition die Entwicklung eines gemeinsamen Systems zur Baukostenermittlung voran, um länderübergreifende Vergleichbarkeit herzustellen.

Warum nicht auch im Ruhrgebiet

Vor 40 Jahren gründete **Harald von Scharfenberg** das Münchner Emissionshaus **BVT**. Seit 2004 ist das Unternehmen auch in NRW aktiv und das nicht nur entlang der Rheinschiene. In jüngerer Zeit intensivieren sich auch die Kontakte ins Ruhrgebiet. Grund genug für ein Gespräch mit dem Geschäftsführer **Marcus Kraft**.

Bisher haben sich über 70.000 Anleger an Sachwertanlagen der BVT im Wert von über 5,5 Mrd. Euro beteiligt, vom Einzelanleger mit 10.000 Euro bis zum institutionellen Investor. Zu welchem der Anlageprofile von BVT würden Objekte in einer Ruhrgebietsstadt passen?

BVT verfolgt im Wesentlichen drei Linien. Da ist zunächst die traditionelle, „langweilige“ Sparte der Büroobjekte und Einzelhandelsimmobilien in Core-Lagen in B- und C-Städten. Ein weiterer Bereich sind Mezzanine-Finanzierungen für Projektentwickler und ein dritter die Finanzierungen für sogenannte value-add – Immobilien. Vor allem für solche Anlagen können wir in Städten wie Duisburg, Gelsenkirchen oder Bottrop noch eher interessante Angebote finden als in den etablierten Märkten.



Was unterscheidet solche Anlagen von dem Kauf eines gut vermieteten Bürohauses zum Beispiel in Köln?

Gute Kontakte zu den Playern wie Insolvenzverwalter und Banken auch im Ruhrgebiet erleichtern die Abwicklung, zumal alle Beteiligten mit den immobilienwirtschaftlichen Erfordernissen vertraut sind. Oft agieren wir hier mit drei oder vier weiteren Investoren und mit einem kurzfristigen Fokus von drei bis fünf Jahren für Refurbishment und Neuvermietung bis zum Wiederverkauf. Solche Anlageangebote richten sich dann an erfahrene, potente Anleger, die den Weg mitgehen. Wenn für normale Bürohäuser inzwischen das 15- bis 18-Fache zu zahlen ist, kann an neuen Standorten das 14-Fache ein gutes Angebot sein.

Hat BVT ein Erfolgsgeheimnis?

Wir suchen Objekte im Bereich bis ca. 10 Mio. Euro. Dieser Markt ist noch nicht überhitzt und bietet durchaus gute Chancen, zumal wir auch Objekte mit vielen Mietern übernehmen, was andere internationale Investoren lieber vermeiden.

Erhöht das nicht den Betreuungsaufwand?

Weil wir gerne wissen, was in unseren Immobilien los ist, betreiben wir das Property Management seit 2009 auch in NRW von unserem Kölner Büro aus selbst. Pro Jahr wickeln wir allein im Bürosektor etwa 100 bis 150 Mietverträge ab, ob Mieterwechsel oder Anschlussvertrag. Ebenso im Einzelhandel. Für einen Lebensmittel- oder Fachmarkt in guter Lage kann mit Neuausrichtung und Anschlussvermietung oft ein zweiter Lebenszyklus eingeläutet werden.

Interessieren Sie sich auch für den Sektor Gewerbe und Logistik?



Bewerben!

Im Rahmen der Initiative "Umbau 21 – Smart Region" soll die Emscher-Lippe-Region als Modellraum zur Umsetzung bedeutender Innovationen und neuer Geschäftsmodelle unter Nutzung von Digitalisierungstechnologien entwickelt werden. Der Wandel der Region von einer Montanregion hin zu einer Innovationsregion ist durch Minister **Garrelt Duin** bei einer Auftaktveranstaltung eingeleitet worden. **Bewerbungen von Modellvorhaben sind bis zum 17. Februar 2017 beim Forschungszentrum Jülich GmbH einzureichen.** www.umbau21-smartregion.de.

Last News

Die **LEG Immobilien AG** und die **Euro-päische Investitionsbank (EIB)** haben einen Kreditvertrag über 100 Mio. Euro für energetische Modernisierung im Wohnungsbestand abgeschlossen. Die Kreditlinie kann in mehreren Tranchen gezogen werden und hat eine Laufzeit von bis zu 13 Jahren. Im November 2016 hatte die LEG ein Investitionsprogramm in Höhe von rund 200 Mio. Euro angekündigt.

Impressum

Chefredaktion:

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

Kontakt:

gudrunescher@hotmail.com

Herausgeber:

Werner Rohmert

Verlag:

Research Medien AG,
Nickelstr. 21
33378 Rheda-Wiedenbrück,
T.: 05242 - 901-250,
F.: 05242 - 901-251
E.: info@rohmert.de
www.rohmert-medien.de

Vorstand:

Werner Rohmert

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

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

Eher weniger. Das sind Spezialimmobilien, die den Anlegern schwer zu vermitteln sind. Trotzdem haben wir in zwei Logistikobjekte investiert.

Wie bewerten Sie die Marktsituation im Ruhrgebiet insgesamt?

Die Kompaktheit der vielen Städte, bei der dennoch jede Stadt ihre Besonderheit hat, macht das Geschäft schwieriger als etwa in Köln, Bonn oder der Landeshauptstadt. Dennoch haben wir auch ein Objekt in Essen im Portfolio und prüfen derzeit u.a. in Bottrop und Gelsenkirchen-Buer. Leider mahlen die Mühlen der Genehmigungsbehörden für Bauanträge oder Umnutzungen oft sehr langsam. Dann kann zum Beispiel eine Neuvermietung statt nach einem halben erst nach einem Jahr beginnen. Das erschwert den Vertrieb zusätzlich. Andererseits sehen wir den fortschreitenden Strukturwandel auf einem guten Weg, was langfristig die Region weniger von Konjunkturschwankungen abhängig machen wird. Dazu gehört auch die rege Bautätigkeit vor allem im Wohnungssektor, die wir in jüngster Zeit beobachten.

Was interessiert die BVT an neuen Projekten?

Wie eingangs erwähnt, sind Mezzaninfinanzierungen eines unserer Geschäftsfelder. Hier sind wir offen für gute Angebote nicht nur in München und Bayern. Die Partnerschaft mit einem kontinuierlichen Mezzaningeber kann die Position für den Projektentwickler durchaus stärken. Warum nicht auch im Ruhrgebiet? □

Firmen und Personen

Albis Leasing GmbH (8), AM Real Estate Development (6), Arsatec (8), Art-Invest Real Estate (5), Arup (6), Atos (9), Aurelis Real Estate (2), BDA (4),BNPPRE (3,6,8), Brockhoff & Partner (3,8,11), BSG Brandsanierung GmbH (8), c.i.u.b. UNIQUE BRANDS INTERNATIONAL GmbH (8), Catella (2,3), CG Gruppe AG (3), Clifford Chance (5), Coface (3), Cubion (6,8,10), Depenbrock Systembau (6), Duisburger Hafen AG (4,10), duisport (6), EBZ (7), Eller-Montan Unternehmensgruppe (6), EnBW (9), Engel & Völkers (5), Eon (9), Ernst Klett Verlag (3), Ferox Immobiliengruppe (5), Feuring Hotelconsulting (3), FLE GmbH (3), GdW (1), Gegenbauer Holding (9), Geno Bank (8), GLS Bank (1), Goldbeck (2,12), GTB (5), Hamborner Reit (6), Hannover Leasing (6), Harpen Unternehmensgruppe (2), HIP Le Quartier Central Teilgebiet C GmbH & Co. KG (5), Hochtief (5,9,10,11), IBB Institut für Berufliche Bildung (3), Imoba Immobilien (6), innogy (6), Interboden (5), ista International (8,9), JLL (5), kadawittfeldarchitektur (3), Koschany + Zimmer Architekten (2), LEG (13), Loschelder Rechtsanwälte (6), Metroinvest (5), Modulbau Lingen (2), Netcologne (6), Nitto Deutschland (8), Noerr LLP (5), Ogilvy & Mather Advertising (5), ORASCOM Development Holding AG (5), Planon (9), RGM Holding (9), rotweiss (5), RWTÜV Grundstücksverwaltungs-GmbH (8), SHB Park & Store (3), Technical Advisors Europe (5), Tishman Speyer (8), TK Maxx (6),Tresone Family Office (6), ULI (5,6,8), Vonovia (2), Wagner Facility Management (9), YOU Stiftung (4,5), Brenntag (9,10), JSWD (9), Thyssen-Krupp (9,11), Signal Iduna (10), Grandhotel Lorenz A. Verwaltungs-GmbH (10), Deutsche Bank (10), Aulinger Rechtsanwälte (11), BLB NRW (11), transcript Verlag (11), BVT (12,13), rgb GmbH (10), Chal-Tec (10), Habacker Holding (10), logport Ruhr (10), RAG Montan (10), Vivawest (10), DRK (10), Meta Biomed Co., Ltd. (11), NRW.INVEST (11), Mühlheim & Business GmbH (11), hpg plastics GmbH (11), Savills (11), McArthurGlen (11), Clinton Großhandel (11), Cosis Management (11), Kondor Wessels (11), Gebr. Taskin Logistics (12), Metro (12), vhw (12), ICMS (12).

Beyerle Dr., Thomas (2,4); Braun, Bruno (4); Duin, Garrelt (13); Grimm, Martin (11); Huikeshoven, Ronald (6); Jagdfeld, Anno August (10); Kirch, Leo (10); Kraft, Marcus (12,13); Kufen, Thomas (9); Lange, Fritz-Klaus (9); Lewandowski, Christian (9); Molestina, Pablo (4); Murphy, Thomas J. (6); Nagel, Reiner (8); Ohoven, Ute Henriette (4); Raskob, Simon (11); Reiff, Florian (8); Sall, Macky (5); Sawiris, Samih (5); Scharfenberg von, Harald (12); Scheytt, Oliver (11); Schuster, Jochen (4); Stinnes, Hugo jr. (9); Teherani, Hadi (5); Uerz, Gereon (6); Ulbrich, Christian (8); Wegner, Mario (10); Willems, Gabriele (11).