



## Essen

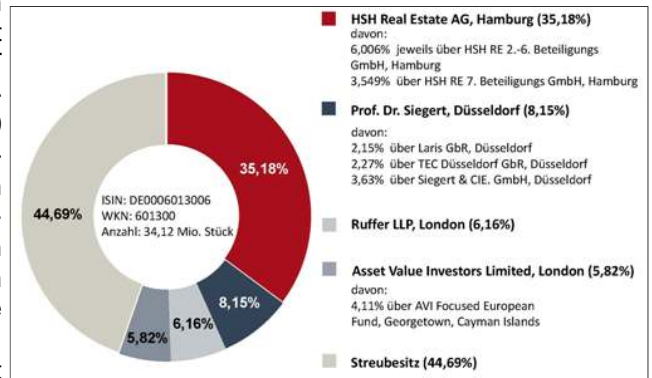
Die deutsche **Zech Hotel Holding GmbH** hat das 4-Sterne Superior ATLANTIC Congress Hotel Essen an **WestInvest Gesellschaft für Investmentfonds mbH**, ein Unternehmen der **Deka Immobilien Investment GmbH**, verkauft. WestInvest erwarb im Rahmen eines Sale- und Leaseback das Hotel für ihren Immobilienfonds **WestInvest TargetSelect Hotel**. Über den Kaufpreis wurde Stillschweigen vereinbart. **Jones Lang LaSalle Hotels** hat die Zech Hotel Holding GmbH bei den Pachtvertrags- und Verkaufsverhandlungen beraten.

Die **CUBION Immobilien AG** vermittelte einen Mietvertrag über rund 350 qm Bürofläche im „Holtgreve-Bürohaus“ an der Kronprinzenstraße 5-7 in Essen. Neuer Mieter ab 1.1.2011 wird die Agentur **virtual:nights:media**, die mit ihrem Online-Angebot Marktführer im Bereich Event-Portale ist. Es handelt sich um eine Immobilie der **Union Investment Institutional Property GmbH**.

Die **RAG Montan Immobilien** hat den Grundstein für den künftigen Unternehmenssitz der RAG auf dem Areal der Kokerei Zollverein in Essen gelegt. Auf rd. 14.200 qm entstehen zwei Gebäudekörper in zwei- bis dreigeschossiger Bauweise mit 7.600 qm Bruttogrundfläche, Investitionsvolumen 19,5 Mio. Euro. Generalübernehmer ist eine Gesellschaft der **Kölbl Kruse Gruppe**, Essen, die Bauausführung liegt bei **Bilfinger Berger** Hochbau.

mobilen zu belasten. Ein Investment auf dem florierenden heimischen Duisburger Büromarkt könne man sich durchaus vorstellen, weniger optimistisch ist Schmitz angesichts der Pläne für ein Factory Outlet Center an der Stelle der Rhein-Ruhr-Halle in Hamborn, an dessen Entwicklung die **German Development Group** seit Jahren schon arbeitet.

Im Zuge der Kapitalerhöhung, mit der sich das Grundkapital von 22.770.000,00 Euro um 11.350.000,00 Euro auf 34.120.000,00 Euro erhöht hat, konnte der Streubesitz deutlich vergrößert werden, was im Hause HAMBORNER sehr begrüßt wird. Angesichts des guten operativen Ergebnisses (FFO) nach neun Monaten von rd. 9,5 Mio. Euro (20% über Vorjahr) habe man den Zeichnern der neuen Anteile die volle Dividendenberechtigung für das Jahr 2010 anbieten können. Insgesamt überwog das internationale Interesse mit 42% der Nachfrage nach den neuen Anteilen aus UK, 15% aus den Niederlanden und 12% aus Belgien. Schon im kommenden Jahr strebt man die Aufnahme in den S-Dax an und 2012 zudem in den EPRA-Index, um verstärkt internationale Investoren ansprechen zu können. Zurzeit wird die HAMBORNER REIT Aktie im Prime Standard gehandelt und schwankt um 7,40 Euro. Mit der vollzogenen Kapitalerhöhung habe man den richtigen Zeitpunkt im Aufschwung der Wirtschaftsdaten erfasst und "natürlich auch einfach Glück gehabt", wie Hans Richard Schmitz betont, denn die Vorbereitungen mit der zugehörigen Prospekter-



stellung liefen seit dem Sommer. Im Ergebnis habe die Kapitalerhöhung rd. 76 Mio. Euro netto erbracht was einem Investitionsspielraum von rd. 150 Mio. entspreche bei einer Eigenkapitalquote von 50%. Davon sollen noch in diesem Jahr 60 Mio. investiert werden. Und dann? "Nach der Kapitalerhöhung ist vor der Kapitalerhöhung" – mittelfristig ist ein Portfolio von 1 Mrd. die Zielvorgabe.

## Lokale Kompetenz bewährt sich

Einen von der **LEG NRW** zum Abriss vorgesehenen Wohnblock in Rheinberg haben die neuen Eigentümer kernsaniert, erste Etappe einer win-win-Situation für die Stadt und für die Investoren.

Die Reichelsiedlung in Rheinberg am linken Niederrhein war in der Region schon zum Synonym für heruntergewirtschafteten Wohnungsbau verkommen. Dass es überhaupt der **LEG NRW** kurz nach der Übernahme des Landesbetriebs durch internationale Finanzinvestoren gelungen ist, die Bestände mit 575 Wohneinheiten in 26 Gebäuden zu veräußern, konnte erstaunen, wenn man das Umfeld nicht kennt. Am Rande des Städtchens, aus dem der bekannte Kräuterlikör Underberg kommt und für das einer der führenden deutschen Architekten **Günter Behnisch** vor dreißig Jahren ein neues Rathaus entwarf, ließ das Teppichunternehmen Reichel eine Mitarbeiter-siedlung in mehreren Bauabschnitten errichten beginnend 1961 bis um 1970. Locker gruppiert in über Eck geführten Zeilen mit viel Grün dazwischen bleibt genug Platz für Parkbuchten und sogar eine Tiefgarage mit ebenerdigem Parkdeck. Das Umfeld bietet Geschäfte, einen Spielplatz, ein Schulzentrum mit Sporthalle, einen Kindergarten, ein Begegnungszentrum der Diakonie und Reihenhaussiedlungen der Stadterweiterung – bei näherem Hinsehen eine durchaus attraktive Adresse. Zunächst verwirrend wirkte auch das Konsortium von erst drei, jetzt vier neuen Eigentümergruppierungen, die sich hier engagieren, zuzüglich zur LEG selbst, die zwei Wohnzeilen mit 88 Einheiten im Bestand behielt, um weiterhin hier günstigen Wohnraum vorzuhalten (Kaltmiete ca. 4,38 Euro), diese nun aber doch zu Einzelprivatisierung oder Komplettverkauf anbietet.

Alle Fäden laufen zusammen bei **Arnold Bauens** von der **ITS Concept Immobilien** in Aachen. Bauens arbeitet seit vielen Jahren für Vermietungen und Vermarktungen mit der LEG und kennt seinerseits ebenso lange die Partner, die hier in Rheinberg kooperieren, allen voran die Brüder **Manstein**, selbst Architekten und erfahren in der



## Essen

Die letzten freien Flächen im "Kennedy Tower" sind an den Personaldienstleister **Time Partner** (290 qm), den IT-Dienstleister **Cellent AG** (410 qm), den Finanzdienstleister **SWL AG** (rd. 200 qm) und den Immobiliendienstleister **Immobilien Expertise GmbH** (rd. 200 qm) vergeben worden. **Häuser-Bau**, Bochum, hatte das Gebäude Ende 2007 erworben und für rd. 15 Mio. Euro entwickelt. **BNP Paribas Real Estate** Essen war bei drei Deals vermittelnd tätig.

Das IT-Unternehmen **HumanGrid GmbH** aus Dortmund mietete 625 qm Bürofläche im Büropark Bredeneby, Theodor-Althoff-Straße 39–47/Hatzper Straße 30–36, über **BNP Paribas Real Estate**. Eigentümerin ist eine Fondsgesellschaft der **Hannover Leasing GmbH & Co. KG**.

Der Baukonzern **Hochtief** hat einen neuen Zeitplan für den Verkauf der PPP- und Flughafen-Tochter **Hochtief Concessions** sowie der 2007 übernommenen **aurelis Real Estate** bekanntgegeben. Für **Hochtief Concessions** soll, wie **Thomas Daily** berichtete, 2011 ein IPO oder ein Verkauf an einzelne Investoren angestrebt werden. Der 50%-Anteil an der ehemaligen Bahn-Tochter **aurelis** soll 2012 verkauft werden.

**HOCHTIEF Projektentwicklung** hat im Aalener Stadtquartier **mercatura** weitere gut 2.100 qm u.a. an **Gerry Weber** und **Shoetown Werdich** vermietet. Damit sind knapp ein Jahr vor der Eröffnung bereits ca. 70 % der Handelsfläche vergeben.

Sanierung älterer Wohngebäude. Solches Know How zahlt sich jetzt aus, wo etwa ein Drittel der Objekte in nicht mehr bewohnbarem Zustand war. Dabei erweist es sich in Bezug auf die umfangreichen, erforderlichen Maßnahmen, dass die zwischen der neuen LEG und dem Land NRW ausgehandelte und von den neuen Eigentümern übernommene Sozialcharta in einigen Punkten zu unflexibel ist, denn die zu investierenden 12,50 Euro je qm und Jahr sind für Kernsanierungen zu wenig, können aber nicht über mehrere Jahre verteilt werden. Dennoch wird aktuell durch einen der Partner, die **Aixcellent Immobilien GmbH & Co KG**, der erste der beiden Sechsgeschosser an der Eschenstraße 1-17 in zwei Bauabschnitten nach KfW 85 wärmegeklärt und mit neuem Aufzug barrierefrei umgebaut. Für die dort noch verbliebenen 11 Bewohner übernimmt Aixcellent die vollen Umzugskosten, wobei die Diakonie mit Rat und Tat zur Seite steht. Dieser Tage ist der erste Altmietler bei gleicher Bruttomiete im selben Haus in eine Wohnung im Neubaustandard umgezogen.

Weitere Kooperationspartner bei dem Gesamtinvestment sind die eigens gegründete **Rheinberg Immobilienprojekte GmbH** des süddeutschen Investors **Thomas Höder** und die **B2B Makler Service GmbH** der Firmengruppe **Schnitzler**, die die Modernisierungspartizelle Eschenstraße 1-17 an Aixcellent weiter gegeben, jedoch ein weiteres Paket mit 96 Einheiten behalten hat. Alle sind hier als Bestandhalter angetreten und stimmen ihre Vorgehensweise eng miteinander ab. Ein erster entscheidender Schritt zur Verbesserung des Klimas im Viertel war die Neubesetzung des Mieterbüros u. a. mit vier eigenen Handwerkern, die kleine Reparaturen umgehend vornehmen können, und Gärtnern, die für ein gepflegtes Außenbild sorgen. Um auch den Informationsfluss zu verbessern, lädt die ITS gemeinsam mit Vertretern der Stadt und der Diakonie alle drei Monate zu Quartiersbesprechungen ein. Sichtbares Zeichen: In nur gut einem halben Jahr konnten die Leerstände – die leergezogenen Objekte nicht eingerechnet - von ca. 50 Wohnungen auf 5 reduziert und der Abwärtstrend gestoppt werden.



Quelle: ITS Concept Immobilien GmbH

Bei einer Mieterklientel mit annähernd 60% Empfängern von Transferleistungen müssen die Vorgaben der ARGE zu genehmigungsfähigen Wohnungsgrößen beachtet werden, d. h. die recht großzügigen Wohnungszuschnitte werden hier z. T. verkleinert von 3 auf 4 Zimmer, um die Bezuschussung nicht zu gefährden. Auch gilt für einen Teil der Wohneinheiten noch bis 2018 die Sozialbindung. So gesehen ist das Investment hier zukunftsicher, denn diese Klientel wird voraussichtlich eher wachsen als schrumpfen. Um jedoch einer Ghetto-Bildung vorzubeugen, gibt es neuerdings auch das höherpreisige Segment zu ca. 5,70 Euro je qm (jetzt durchschnittlich 4,00 Euro). Da der Kaufvertrag eine Privatisierung von bis zu 20% der frei finanzierten Wohnungen gestattet, werden in dem jetzt revitalisierten Block Eschenstraße auch Eigentumswohnungen für Interessenten angeboten. Der Verkauf ist jedoch nicht zwingend für die Gesamtkalkulation. Finanzpartner bei Ankauf und laufender Modernisierung ist die **Sparkasse Duisburg**, die sich hier als sehr kooperativ erweist. Nach den schon jetzt insgesamt positiven Erfahrungen des Konsortiums hält man ein nächstes gemeinsames Investment für durchaus vorstellbar, auch wieder mit der LEG NRW.

## Nachrichten aus der Kulturhauptstadt: Herkules soll sich bewähren

*Pünktlich zur Abschlussfeier des Kulturstadtjahres kommt der Ausbau des Fördersturms der Zeche Nordstern in Gelsenkirchen durch die THS zum Abschluss.*

Genau hundert Meter hoch und ein Markenzeichen für das Ruhrgebiet, für Gelsenkirchen und für die THS ist künftig der Turm mit der monumentalen Herkulesfigur oben drauf. Der Umbau der Zentralgebäude der Zeche Nordstern zum Verwaltungssitz der THS fiel noch in die Ära von **Karl-Heinz Cox** als Geschäftsführer des Wohnungsunternehmens und war damals eines der Leitprojekte der IBA Emscherpark. Sein Nachfolger, der Düsseldorfer Architekt **Karl-Heinz Petzinka**, hatte schon länger die Idee,