



Dortmund

Realogis vermittelte dem Kontraktlogistik-Dienstleister **Panopa Logistik GmbH** 12.600 qm Lager- und 1.500 qm Büro- und Gemeinschaftsfläche im Logistikpark Fürst Hardenberg direkt am Dortmund-Ems Kanal. Panopa belegt damit drei der insgesamt vier im Jahr 2002 errichteten Hallenabschnitte und hat sich eine Option auf knapp 7.000 qm Erweiterungsfläche gesichert. Eigentümer ist **Goodman**.

Düsseldorf

CBRE Global Investors kauft für den Pan European Core Fund (PEC) ein SB-Warenhaus mit 12.500 qm Fläche südlich des Zentrums, nach eigenen Angaben im Wert von über 25 Mio. Euro. Hauptmieter ist **Real**. **CBRE Global Investors** wurde durch **CBRE** und **Ashurst LLP** beraten. Die **SEB AG Commercial Real Estate** finanziert die Akquisition. Der Verkäufer, **Edinburgh House Lippe GmbH**, wurde durch **Estama** beraten.

PAMERA Real Estate Partners und **PAMERA Asset Management** haben im ersten Quartal 2013 weitere 6.000 qm von gesamt 22.000 qm im "Eleven Office Center" in Flughafennähe vermietet u.a. an **Rockwell Automation GmbH** sowie die **Ranger Group**. Vermittelnd waren u.a. **CBRE**, **Savills** und **Colliers Trombello Kölbl** tätig.

Frage: Würde Ihnen sonst die Arbeit ausgehen?

Das nicht ganz. Aber tatsächlich sind wir in der Region Ruhr rascher vorangekommen als erwartet. In Gelsenkirchen ist der Wohnstandort „Am Stadtgarten“ vier Jahre vor dem Ziel fertig entwickelt, dort laufen nur noch die letzten Außenarbeiten. Auch das Dortmunder City-Quartier ist komplett verkauft und auf dem Bergischen Plateau in Wuppertal wird seit November 2012 der zweite Bauabschnitt vermarktet, zwei Drittel davon sind bereits vergeben.

Frage: Neubauwohnungen im Ruhrgebiet bei sinkenden Einwohnerzahlen und hohen Leerständen scheint nicht eben die erste Wahl zu sein oder doch?

Die Entwicklung von Flächen für den Wohnungsbau ist nicht nur in Düsseldorf, sondern auch im Ruhrgebiet eine tragende Säule unserer Arbeit. Zum Beispiel haben wir in Essen West direkt an der S-Bahn-Station Altendorf ein Areal von 35.000 qm an den Ratinger Bauträger **Wilma Wohnen West** verkauft, der auch in Dortmund schon Wohnbaugrundstücke erworben hat. Da bewährt sich das Konzept, auf den Standort zugeschnittene Angebote zu machen. Dann werden Wohnbauprojekte nach unserer Erfahrung sehr gut angenommen.

Das Gespräch führte Dr. Gudrun Escher

Duisport wächst weiter

Wenn der Duisburger Hafen wächst, profitiert die Wirtschaft an Rhein und Ruhr. Trotz eines geringfügigen Umschlagsrückgangs konnten die Ergebnisse der **duisport-Gruppe** 2012 erneut gesteigert werden.

Seit 15 Jahren in Folge sei es gelungen, das Ergebnis vor Steuern, Zinsen und Abschreibungen kontinuierlich zu steigern, berichtet der Vorstandsvorsitzende **Erich Staake** in Duisburg. Auch sei man in der Lage, im dritten Jahr hintereinander eine Dividende an die Anteilseigner (Stadt Duisburg, Land und Bund) auszuzahlen. Darüber entscheide jedoch erst die Hauptversammlung im Juni. Dann dürften auch die Weichen für den anstehenden Verkauf der Bundesanteile gestellt sein - Staake geht derzeit von einem Verbleib in öffentlicher Hand aus und damit auch weiter von einer stabilen Position. Der Weg von einem verlustreichen Hafengeschäft noch 1999 zum heutigen Umsatz von 160 Mio. Euro (incl. strategische Beteiligungen) und einem Gewinn vor Ertragssteuern von 12,1 Mio. Euro (+13% gegenüber dem Vorjahr) war alles andere als ein Selbstläufer, sondern ist der konsequent verfolgten Strategie zu verdanken, einerseits Flächen und Hafeninfrastruktur trimodal zu optimieren – in zehn Jahren wurden ca. 150 Mio. Euro investiert (für die nächsten drei Jahre sind weiter 100 Mio. Euro geplant) - und andererseits den Sektor Dienstleistungen auszubauen bis hin zu Verbundleistungen wie aktuell für den neuen CKD-Hub (Betreiber **Schellecke**) von **Audi**, wofür duisport den Bau des Logistikzentrums organisiert, sämtliche Zustellungen, den Terminalbetrieb und den Abtransport zu den Seehäfen per Schiff. Dieser integrierte Full-Service-Ansatz aus dem Netzwerk von duisport sei eine der inzwischen international geschätzten Stärken der Gruppe. Auch 2013 erwartet der Vorstand ein zweistelliges Wachstum, denn außer Audi habe man noch weitere Neukunden gewinnen können, obgleich die Rahmenbedingungen alles andere als einfach seien.

Das Umschlagvolumen der duisport-Gruppe ohne Werkschäfen sank nur leicht um 1,3% auf 63,3 Mio. t, insgesamt dagegen deutlich um 12% auf 110 Mio. t bedingt durch geringere Stahl- und Kohlemengen in den Werkschäfen. Ein Risiko biete die ungewisse Kraftwerkentwicklung mit Auswirkung auf den Kohleimport. Gesteigert wurde dagegen als wichtigstes Gütersegment der Containerumschlag um weitere 4% auf jetzt 2,6 Mio. TEU (Twenty-foot Equivalent Unit, eine Maßeinheit für SchiffsKapazitäten), eine Steigerungsrate, die nur wenige Seehäfen im abgelaufenen Jahr verzeichnen konnten, so Staake. Die Kapazitäten aller neun Containerterminals seien voll ausgelastet und die Flächen belegt. Jeder zweite Container mit Ziel entlang des Rheins werde in Duisburg umgeschlagen. Pro Jahr habe man im Durchschnitt 25 ha Fläche für Logistik vermarktet und z.T. im Auftrag mit Hallen bebaut. Die Hallenflächen im Eigen-



Düsseldorf

Union Investment hat mit dem **Rheinisch-Westfälischen Genossenschaftsverband e.V. (RWGV)** in der 6-geschossigen Büroimmobilie **Airport Garden's** in der „Airport City“ einen Mietvertrag über 4.200 qm abgeschlossen. Das rund 14.000 qm große Bürogebäude gehört zum Portfolio des Offenen Immobilienfonds **Unilmmo: Deutschland. Dr. Lübke GmbH** hat RWGV bei der Anmietung und dem Abschluss des 10-Jahres-Mietvertrages exklusiv begleitet.

Die **Helaba** hat über **BNP Paribas Real Estate** 10.000 qm Bürofläche für 450 Arbeitsplätze im IKB-Business-Carré, Uerdinger Straße 90-92, angemietet. Bezug ist im August. Eigentümer des Objekts ist ein geschlossener **AXA-Fonds** mit den Mietern **IKB Deutsche Industriebank AG** und Helaba.

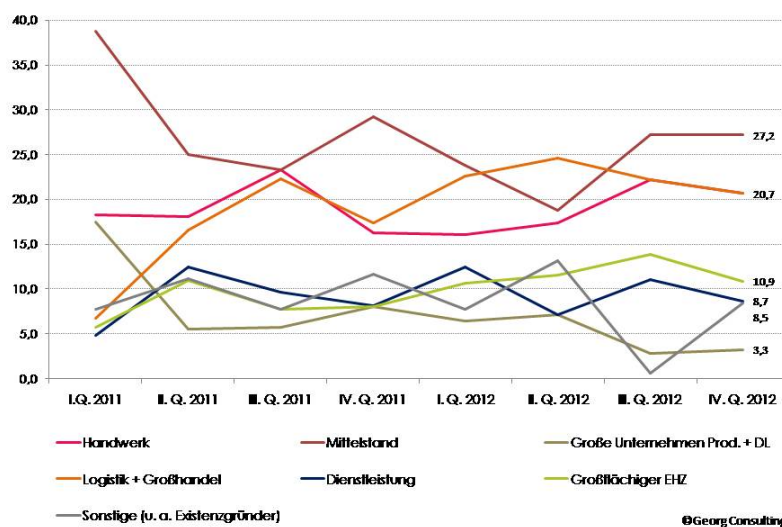
Der Versicherungskonzern **Talanx** hat für seine Tochter **HDI Lebensversicherung** das voll vermietete Bürogebäude "casaaltra" in der "Unternehmerstadt" erworben. Verkäufer sind die Projektpartner **die Developer** und **Rheinmetall**. Die Transaktion wurde von **BNP Paribas Real Estate** begleitet. Das Gebäude mit rd. 15.500 qm BGF wurde 2012 fertig gestellt, das Investitionsvolumen lag bei rd. 55 Mio. Euro.

tum summieren sich auf 300.000 qm, davon würden 20% selbst bewirtschaftet und 80% vermietet. Nach logport I linksrheinisch in Rheinhausen und logport II rechtsrheinisch - dort der neue Audistandort auf über 100.000 qm Fläche – habe sich auch der Ankauf des dritten Erweiterungsgebiets logport III, ein verlassener Güterbahnhof der **Deutschen Bahn** nahe Ürdingen, bereits voll ausgezahlt für die Chemietransporte von **Lanxess** und **Bayer** u.a. per Bahn. Insgesamt summieren sich die Duisburger Hafenflächen auf ca. 2 Mio. qm in der Größenordnung von Rotterdam. An erster Stelle aller Häfen in Europa rangiere Antwerpen mit 3,5 Mio. qm gefolgt von Hamburg, dann kommen schon die Seehäfen von Rotterdam und die Binnenhäfen Duisburg. In den kommenden fünf Jahren wolle man in und um Duisburg bis zu 200 ha weitere Fläche für arbeitsplatzintensive Logistik- und Industrieansiedlungen entwickeln gemäß der Zielsetzung, mit den logistischen Dienstleistungen Gewerbe und Industrie in der Ruhrregion zu stärken. Dazu gehört auch die Ausweitung internationaler Kooperationen wie schon in China und neuerdings am Oberrhein im Elsass und in der indischen Region Pune und Mumbai.

Die durch duisport 2012 vermarkteten Flächen summieren sich auf ca. 250.000 qm. Dabei bevorzugt man offenbar Direktvermarktungen an Logistiker wie **Kühne und Nagel**, die hier ihren HUB für das internationale Geschäft kontinuierlich aufgebaut haben, die japanische Gruppe **NYK/Yusen Logistics** oder den Spezialist für Lebensmittel und Chemie **Greiwig logistics**. Auch Flächenanbieter wie **Garbe** sind vertreten, aber duisport behält wohl lieber selbst das Heft in der Hand und wolle nicht einer „Kanibalisierung“ Vorschub leisten, wie Staake es ausdrückte. Dies mag ein Grund dafür sein, dass Duisburg in den Marktreports für deutsche Lager- und Logistikimmobilien ungeachtet der Marktbedeutung nach wie vor nicht gesondert auftaucht. Auch ist man zurückhaltend mit der Publikation von Mietniveaus in den selbst bewirtschafteten Flächen. Aber man könne davon ausgehen, heißt es, dass die Preise in logport I seit den Anfangsjahren um das Doppelte gestiegen seien.

Angesichts der Steigerungsraten im gewerblichen Transaktionsvolumen, die **CBRE** für das 1. Quartal 2012 errechnete und die sich im Segment Logistik vor allem auf Distributionshallen fokussieren, werden höhere Preise offenbar auch gezahlt. Investiert wurden im 1. Quartal laut CBRE 641 Mio. Euro, 84% mehr als im Vorjahr und 40% des gesamten Vorjahresumsatzes.

WIFÖ-Index Gewerbe- Gewerbeflächennachfrage nach Nutzergruppen



Der Anteil der Logistikimmobilien stieg um knapp 3% auf 10% gefolgt von Lager- und Produktionshallen mit 131 bzw. 87 Mio. Euro. Stark zugelegt hätten Privatinvestoren, die in Q1 bereits doppelt so

viel im Logistiksegment anlegten wie im gesamten Jahr 2012. Gründe sieht das Maklerhaus in der immer noch starken Position der deutschen Wirtschaft mit wieder leicht anziehenden Exporten sowie in der guten Infrastruktur, die höchsten Ansprüchen genüge und zu den effektivsten der Welt zähle. Mehr ins Detail geht der WIFÖ-INDEX GEWERBE© zur Gewerbeflächenvermarktung, den **Georg Consulting** quartalsmäßig bei über 300 regionalen Wirtschaftsförderern abfragt. Im letzten Quartal 2012 sei er erstmals seit dem IV. Quartal 2009 wieder im Minus



Düsseldorf

Der Projektentwickler **DEVELOPMENT PARTNER AG** hat **Susanne Rottenbacher**, Berlin, als Gewinnerin des Wettbewerbes für Kunst am Bau an ihrem Geschäftshaus C.O.R. an der Schadowstraße 56 bekannt gegeben. Den Wettbewerb betreute **KUNST RAUM KONZEPTE Dirk Monreal**, Bonn. Ziel ist die Aufwertung der Eingangsbereiche Bleichstraße und Schadowstraße.

Zwei Studentenwohnhausprojekte von **Youniq** kommen nicht zustande, eines in Reutlingen und eines in Düsseldorf. Hier machte das Unternehmen von einem Rückgaberecht für das 9.800 qm Grundstück Gebrauch. Dort wollte man bis Herbst 2014 für 26 Mio. Euro 292 Apartments errichten.

Duisburg

aurelis Real Estate erzielte 2012 ein Ergebnis vor Steuern (EBT) von 77,9 Mio. Euro (Vorjahr: 61,4 Mio. Euro) und lag damit deutlich über Plan. Die Verkaufserlöse stiegen auf 337,4 Mio. Euro (Vorjahr: 250,3 Mio. Euro), erwartet worden waren 250 bis 300 Mio. Euro. Ab sofort wolle das Unternehmen, an dem Hoch Tief 50% der Anteile hält, verstärkt Flächen für Neuentwicklungen zu kaufen. Medienberichten zufolge, bereite Hoch Tief mit **Macquarie** und **BNP** den Verkauf von Aurelis vor.

(-0,28) und folge damit der Entwicklung des Bruttoinlandsprodukts mit Abkoppelung des Flächenbedarfs von der Beschäftigtenentwicklung. Außer in Logistik und großflächigem Einzelhandel würden zunehmend kleinere Flächen zwischen 2.000 und 6.000 qm nachgefragt. „Die kontinuierliche Befragung zeigt die hohe Bedeutung der Logistik, des Mittelstandes und des Handwerks bei der Gewerbeflächennachfrage. Rund 80% der Nachfrage ist endogen bzw. regional bestimmt. Das überregionale Ansiedlungsgeschehen ist vor allem durch die Logistik getrieben“, so **Achim Georg**.

RGM Holding GmbH: Verhaltene Aussichten für 2013

Solides Wachstum bei Umsätzen und Beschäftigten kennzeichnet die Bilanz des konzernunabhängigen Dienstleisters.

Mit einem Umsatzwachstum um 10,6% auf 167,7 Mio. Euro konnte die **RGM Unternehmensgruppe** die Umsatzziele des vergangenen Jahres sogar leicht übertreffen, obgleich das Umfeld nicht einfach war, wie **Fritz Klaus Lange**, Geschäftsführender Gesellschafter und Vorsitzender der Geschäftsführung der RGM Holding GmbH, betont. Das Ebit bewege sich im Bereich der angestrebten Spanne zwischen 3,5 und 5% des Umsatzes, so **Nils Lueken**, Geschäftsführer RGM Facility Management. Die Umsatzanteile verteilten sich sehr unterschiedlich auf die verschiedenen Segmente mit 8 Mio. Euro im Bereich Industrial Services, 35 Mio. für Property Management und ca. 125 Mio. im Segment Facility Management. Der Umsatzsteigerung ging einher mit einem Wachstum der Beschäftigtenzahlen von 1.330 im Vorjahr auf 1.430 Vollzeitkräfte Ende 2012. Somit bewege sich der Pro-Kopf-Umsatz der RGM auf einem konstant hohen Niveau. Im Kerngeschäft des Facility Managements konnten Verträge verlängert und Premiumkunden neu gewonnen werden wie die **DIC Onsite GmbH** für 40 Objekte u.a. in NRW, **Deka Immobilien GmbH** und **GE Capital Real Estate GmbH**. Einbußen mussten vor allem in dem traditionellen Segment der Industrial Services hingenommen werden. Zwar habe man keinen Kunden verloren, aber es machten sich 2012 die Umsatzrückgänge in der deutschen Schwerindustrie bemerkbar. Dagegen habe sich die bereits vor Jahren begonnene Strategie sowohl der Diversifizierung als auch der Internationalisierung bewährt. So trug u.a. die erstmalige Konsolidierung der RGM Facility Management Schweiz AG, ein Joint Venture mit **ASCOM**, Bern, zu dem positiven Ergebnis bei. Für das laufende Jahr rechnet Lange wiederum mit einer Leistungssteigerung, aber das Wachstum werde geringer ausfallen.

Bei den Auslandsaktivitäten entwickle sich das Joint Venture in der Türkei mit **NUROL**, wo nach dem NUROL Tower der Zuschlag für ein zweites gemeinsames Großprojekt gewonnen werden konnte, besonders erfreulich. Dagegen wurden konjunkturbedingt in Österreich und Spanien die Erwartungen nicht erfüllt. Neu hinzu gekommen ist die von der RGM-Tochter **PropertyFirst GmbH** gemeinsam mit der **SPI Strategic Property Investments s.r.o.** Prag gegründete **PropertyFirst CZ s.r.o.** in Tschechien. An dem Joint Venture, das alle Property Management-Aktivitäten beider Partner in Tschechien bündelt, sind die PropertyFirst zu 70% und die SPI zu 30% beteiligt. Erste Aufträge seien bereits generiert worden. „Auch künftig werden wir unsere Geschäftsaktivitäten in diesem Bereich durch weitere Zukäufe insbesondere in europäischen Ballungszentren ausdehnen“, kündigt Lange an.

Im Firmenverbund wurde die **RGM Technische Services GmbH TSG** als eigenständige Tochtergesellschaft ausgegründet. Auch die **RGM Retail** entwickelte sich erwartungsgemäß. Neben der Postgalerie in Karlsruhe ist RGM bereits ab der Bauphase für das Hansa Center in Bottrop verantwortlich. Das Projekt der **Redos Real Estate GmbH**, Hamburg, soll nach umfassendem Um- und Neubau mit rund 30.000 qm BGF, davon 11.000 qm Verkaufsfläche plus Büros und Wohnungen, und einem aktuellen Vermietungsstand von 80% im September dieses Jahres eröffnen.

Auch die dritte Säule der RGM Gruppe, die **RGM Industrial Services GmbH** konnte sich trotz schwächerer Konjunktur gut behaupten. Hier bewährt sich immer noch die Herkunft der RGM aus dem Bergbau, aber mit Blick auf die auslaufenden Kohlebergbauaktivitäten in