



Duisburg

Hamborner Reit konnte im 1. Halbjahr 2013 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum bei Erlösen und Gewinn zulegen und hebt die Prognose leicht an. Durch Zukäufe stiegen die Miet- und Pächterlöse um rd. 22% auf 22,2 Mio. Euro. Der Gewinn lag bei 5,5 Mio. Euro (H1/2012: 3,8 Mio. Euro), das operative Ergebnis (FFO) erreichte 12,4 Mio. Euro und liegt damit rd. 27% über Vorjahresniveau. Die Eigenkapitalquote beträgt derzeit 51,9% (H1 2012: 60,3%) und der Loan to Value 43,8% (34,2%), bei einem Portfoliowert von aktuell 674 Mio. Euro.

Essen

Die französische **Groupe Spie** hat die Service-Sparte der **Hochtief Solutions AG** gekauft, nachdem die Wettbewerbshüter der EU am 26.08. grünes Licht gegeben hatten. Unter der Bezeichnung **Spie GmbH** werden die Aktivitäten in Deutschland gebündelt.

Hochtief erzielte im 2. Quartal einen Gewinn von 82,7 Mio. Euro nach einem Verlust im Vorjahreszeitraum von 15,7 Mio. Euro. Der Gewinn vor Steuern lag bei 328,2 Mio. Euro (Q2 2012: 164,8 Mio. Euro), bei einem Umsatz von 7,1 Mrd. Euro (6,4 Mrd. Euro). Darin enthalten Verkaufserlöse u.a. des Telekommunikationsgeschäfts der Tochter **Leighton**. Der Auftragseingang ging konzernweit von 8,7 Mrd. Euro im Vorjahresquartal auf 6,1 Mrd. Euro zurück. Für die Tochterunternehmen **aurelis**, **HTP** und **formart** würden weiter strategische Partner gesucht.

u.a. weil Auftragnehmer schlecht arbeiteten oder durch Insolvenz ganz ausfielen, daher auch die halbjährige Verzögerung. Die Schlussrechnung wird erst in etwa einem Jahr vorliegen, dürfte sich aber bei 67-68 Mio. Euro bewegen, immer noch weniger als für Abriss und Neubau veranschlagt worden war. Die Bruttogeschossfläche beträgt ca. 22.300 qm, davon ca. 12.400 qm Nutzfläche für den Ratssaal mit Besucheremporen (ca. 610 qm), Sitzungszimmern (ca. 480 qm) und sonstigen Funktionsflächen (1.700 qm). An Tribut an die einschränkenden Vorgaben sind z.T. recht enge Büroräume mit kleinen Fenstern, dafür aber im 5. OG mit Oberlichtern. Insgesamt blieb man bescheiden, von luxuriöser Raumfülle und Ausstattung kann selbst im Büro des Oberbürgermeisters keine Rede sein. Der schlanke Turm, einst Wahrzeichen des Hotels im Hans-Sachs-Haus, blieb als ungenutztes Monument erhalten, sonst hätte das Ganze baurechtlich als Hochhaus gegolten. Trotzdem zugänglich, könnte sich der Architekt dort Kunstaktionen vorstellen in der Verbindung von Bürgergesellschaft und Kultur wie in den 1920er Jahren – mit einem unvergleichlichen Überblick über die Stadt.



Alternative: Boardinghaus

Eine bundesweite Studie von **Georg Consulting**, Hamburg, konstatiert Nachholbedarf in den Ruhrgebietsstädten.

Die Liste der potenziellen Nutzer eines Boardinghaus führen nicht die früheren „Reisenden“ und heutigen Vertriebsmitarbeiter, sondern mit 74,6% die Mitarbeiter von Großunternehmen, die nicht ständig am Platz arbeiten. Das ergab die Befragung von 240 Anbietern bundesweit. Und deshalb besteht bei **ThyssenKrupp** in Essen auch der Plan zu einem eigenen Hotel. Besucher von Messen und Kongressen machen 62,4% der Nutzer von Boardinghäusern aus. Nimmt man Vertrieb (50,4%), Montage (26,4%) und Berufspendler (36,2%) zusammen, wobei Mehrfachnennungen möglich waren, ist damit die hauptsächliche Klientel benannt. Für andere wie Praktikanten, Politiker, Künstler, Sportler und Mitarbeiter im Tourismus würde sich die Einrichtung eines Boardinghaus sicher nicht lohnen bzw. der Standort für ein Boardinghaus wird sich nach den erstgenannten Zielgruppen ausrichten.

Im Angebot unterscheidet Georg Consulting im Wesentlichen:

- reine Boardinghäuser bzw. Apartmenthäuser
- Hotels mit Apartments in separatem Gebäude (Mischkonzept)
- Hotels mit integrierten Apartments im gleichen Gebäude (Mischkonzept)
- Möblierte Apartments in Wohngebäuden.

Die reinen Apartmenthäuser machen die etwa ein Drittel des Angebots aus. Die Verweildauer habe seit der ersten Befragung 2009 tendenziell abgenommen, über die Hälfte bliebe nur noch maximal eine Woche. Die durchschnittliche Auslastung bei den befragten Anbietern von Serviced-Apartments lag 2012 bei 67% mit einer Spanne von 50 bis rund 85%. Da der break even jedoch mit 70 bis 80% angegeben wird, liegen die Belegungszahlen im Durchschnitt darunter. Über die Preise sind nur schwer Aussagen zu machen, da sie nach Serviceleistung und Ausstattung stark differieren. Grundsätzlich aber seien sie seit 2009 gestiegen und nähern sich zumal bei Kurzaufenthalten den Hotelpreisen am Standort an.



Essen

Hochtief verhandelt nach Presseberichten mit dem Fonds **Bilfinger Berger Global Infrastructure (BBGI)** über den Verkauf einiger PPP-Projekte. Die Hochtief-Sparte ist derzeit an weltweit 31 PPP-Projekten im Volumen von über 7 Mrd. Euro beteiligt. Bilfinger hatte seinen Fonds mit 18 PPP-Projekten 2011 an die Londoner Börse gebracht. Inzwischen ist das Portfolio auf 20 Projekte gewachsen.

BNPPRE vermittelte 770 qm Bürofläche an das **alfatraining Bildungszentrum e.K.** An der Reichsbank 8. Das Gebäude mit denkmalgeschützter Straßenfassade wurde 2003 als Büro- und Geschäftshaus neu entwickelt und ist jetzt voll vermietet. Eigentümerin ist die **Kölnische Haus- und Grundstücksverwaltung**.

Die Essener Wirtschaftsförderung **EWG** verzeichnet in dem Gewerbegebiet econova eine unvermindert hohe Nachfrage. Von den ursprünglich 119 ha der **RWE Power AG** stünden nur noch 9 ha zur Verfügung. U.a. erwarb die **Hellmich Gruppe** 36.000 qm Grundstück und erreicht z.Zt. auf einer Teilfläche eine Halle mit 7.000 qm für **DHL**. Zwei Bauprojekte der **Stricker Projektgesellschaft GmbH & Co. KG** für **HKL Baumaschinen GmbH** und die **GbE Grundbau Essen GmbH** werden Anfang 2014 bezugsfertig.

In den vier großen Ruhrgebietsstädten wurden für die Studie insgesamt 14 Boardinghäuser und Aparthotels mit rund 450 Apartments ermittelt, die meisten davon in Essen. Die Gesamtzahl dürfte bei 490 liegen. Die durchschnittliche Betriebsgröße sei mit 32 Apartments pro Betrieb relativ gering (Düsseldorf 40 Apartments pro Betrieb, Frankfurt 47, München 93, Hamburg 54). Die Zahl der Übernachtungen in Serviced-Apartments in Dortmund, Bochum, Essen und Duisburg wird auf rd. 161.000 geschätzt. Das entspricht einem Marktanteil von rd. 4,7% an den rund 3,4 Mio. Gesamtübernachtungen, die seit Jahren und nicht erst seit dem Kulturhauptstadtjahr 2010 kontinuierlich steigen.

Konkurrenten am Markt, die in anderen Großstädten bereits eine ausgeprägte Konkurrenz darstellen wie in Berlin oder selbst Stuttgart, sind privat vermietete Gästezimmer oder Ferienwohnungen. Das Thema sei im Ruhrgebiet aber nicht so evident. Der Grund für den Boom von Boardinghäusern sei die Tatsache, dass man (bei Bedarf) hotelähnlichen Service und eine gewisse Anonymität habe. Geschäftsleute bevorzugten daher in aller Regel als Alternative zum Hotel ein Serviced-Apartment vor der Ferienwohnung oder einem Privatquartier. Als ein Beispiel für ein regionales Buchungsportal sei hier „**Zimmer im Revier**“ genannt, die nach eigenen Angaben derzeit „Montezimmer, Messezimmer und Ferienwohnungen von 135 Vermietern in 25 Ruhrgebietsstädten anbieten. Neben den großen Städten wie Dortmund, Duisburg, Essen, Gelsenkirchen etc. könne man auch in den kleineren Städten wie Bottrop, Datteln, Gladbeck, Herten, Krefeld, Marl, Meerbusch, Oer-Erkenschwick, Ratingen, Schwerte, Velbert, Waltrop und Witten übernachten“.

Essen bietet das höchste Angebot an Serviced Apartments im Ruhrgebiet. „Das Beispiel Essen zeigt, dass es im Ruhrgebiet einen Markt für Serviced-Apartments gibt. Dort wo größere Unternehmenszentralen zu Hause sind, gibt es auch einen Markt für diese spezielle Übernachtungsart“ - so Achim Georg. Hier eine Auswahl der Anbieter (Quelle: Georg Consulting):

Stadt	Name	Adresse	Anzahl Apartments	Preis ab €	Website
Essen	Boarding-Appartement Weststadt	Altendorfer Straße 1	22	38	http://www.aparento.de
	essen apart	diverse	k.A.	70	http://www.essen-apart.de
	Hotel im Girardet Hau	Girardetstraße 2-38	42	99	http://www.hotel-girardet.de
	Art Hotel Körschen	Hindenburgstraße 6	26	25 (mtl.)	http://www.hotelkoerschen.de
	Petul Aparthotel Stadtgarten	Helen-Keller-Straße 22	12	64	http://www.petul-stadtgarten.de
	Petul Aparthotel City Relax	Katzenbruchstraße 7-9	19	44	http://www.petul-city.de
	Petul Aparthotel Residenz	Essener Straße 69	11	53	http://www.petul-residenz.de
	Boardinghouse am Stadtgarten	Skagerrakstraße 6	10	25 (mtl.)	http://www.brille-wirtschaftshaus.de
	Bleibe Boardinghouse Essen	Nelkengarten 12	11	19 (mtl.)	http://www.bleibe.de
	Ruhrturn	Huttropstraße 60	8	k.A.	http://www.ruhrturn.de
Dortmund	Prodomo Hotel	Paderborner Straße 79	114	41	http://www.prododomohotel-dortmund.de
Duisburg	Apart Hotel Duisburg-Nord	Duisburger Straße 182	1	55	http://www.aparthotel-duisburg.de
Bochum	Apart Hotel Petul	Dr.-C.-Otto-Straße 141	17	40	http://www.petul-ruhrbogen-bochum.de
	Acora Hotel	Nordring 44	123	k.A.	http://www.acora.de
Durchschnittswerte (gerundet)			32	48	

Unternehmensimmobilien

Verkauft sich das Ruhrgebiet unter Wert?

Nicht die Immobilie ist für die Immobilienwirtschaft interessant, sondern der cash flow. Auf diese banale Tatsache verwies **Stephan Bone-Winkel**, Vorstand der **BEOS AG** bei einer gemeinsamen Tagung von Vertretern der Corporate Real Estate und Property Welt, vertreten durch