



## Bochum

Die **mfi AG** konnte vor der Wiedereröffnung weitere Modelabels und Spielwarengeschäfte für den Ruhr Park gewinnen, darunter **Forever 21, Mango, Toys"R"Us** und **Jako-O**. Mit 115.000 qm Bruttoverkaufsfläche gilt der Ruhr Park als größtes Open-Air Shopping Center Deutschlands. Die Neueröffnung ist für den 17.09.2015 geplant.

Die **Deutsche Annington** kann vor dem Zusammenschluss mit **Gagfah** einen operativen Rekord vermelden. Die Mieteinnahmen stiegen 2014 um 8,4% auf 789,3 Mio. Euro, das FFO I legte um 28,2% auf 286,6 Mio. Euro zu. Die Leerstandsquote verbesserte sich leicht von 3,5 auf 3,4% und die monatliche Ist-Miete um 2,5% auf 5,55 Euro/qm. Die Bestandsinvestitionen stiegen von 228,4 auf 346 Mio. Euro und sollen 2015 über 400 Mio. Euro erreichen. Die monatliche Ist-Miete soll um 2,6 bis 2,8% steigen, der FFO I (ohne Gagfah) auf 340 bis 360 Mio. Euro.

## Wohnungsneubau: Der Düsseldorfer Weg

„Gedämpfter Wohnraum“ ist ein Düsseldorfer Eigengewächs und wesentliche Bedingung in dem seit Juni 2013 geltenden „Handlungskonzept Wohnen“.

Gedeckelte Kaltmiete von 8,50 Euro/qm und eine Quotenverteilung 20 – 20 – 60 (sozialgebunden – freifinanziert, aber preisgedämpft – nicht gebunden), so lautet die Kurzformel, die für die Aussagen des Handlungskonzepts Wohnen, kurz HKW, in der Landeshauptstadt NRW kursieren. Was das bedeutet und dass es so einfach nicht ist, beherrschte die Referate und Diskussionen beim gut besuchten Wohndialog Düsseldorf, zu dem **Heuer Dialog** in den Stadtteil Grafental eingeladen hatte. Die Ortswahl erfolgte mit Bedacht, denn hier hat **Catella Property GmbH** gemeinsam mit **Bauwert Investment Group** eines der wohl bundesweit ungewöhnlichsten Wohnbauprojekte gestartet: die Umwandlung der erst vor zwanzig Jahren gebauten Bürolandschaft des ehemaligen Thyssen-Trade-Center in ein Wohnquartier mit 340 Einheiten, Kita und Geschäften für die Nahversorgung, Gesamtinvestition ca. 100 Mio. Euro. „Living Circle“ lautet der Projektname nicht ohne Grund, denn der Baukomplex besteht aus in- und aneinander gefügten Segmentbögen. Diese ungewöhnliche Bauform ermöglicht geschützte Innenhöfe und diene der Markenbildung besser als jede Neukonzeption einer so großen Wohnanlage. Auslöser für die Entscheidung zugunsten der Wohnnutzung waren bereits längerer Leerstand nach Auszug von **Thyssen** und die Situation am Büroteilmarkt Grafental, der mit 400.000 qm relativ groß ist, aber nur geringe Neuvermietungsquoten aufweist. Als eines der ersten Projekte, die gemäß den Regeln des HKW neu begonnen wurden, sind auch 20% der Mietfläche im „gedämpften“ Bereich zu 8,50 Euro vorgesehen, allerdings indiziert und gebunden auf 10 Jahre. Die übrigen Miethöhen sind derzeit bis 13,50 Euro kalkuliert.

Angesichts der unbestreitbaren Tatsache, dass Bauvorschriften und Bodenpreise zu durchschnittlichen Neubaukosten von 2.500 Euro/qm Wohnraum führen (Erhebung des **GdW**), läge eine kostendeckende Miete bei 10,50 Euro. 10 Euro hatte auch die Vorbereitungsrunde für das HKW in Düsseldorf, an der Politik, Wohnungsverbände und Wohnungswirtschaft – u.a. Catella - mitwirkten, als Ziel definiert. Aus den folgenden politischen Auseinandersetzungen ging dann eine Kann-Grenze von 8,50 Euro hervor, sehr zum Bedauern des Beigeordneten **Gregor Bonin**, wie er beim Heuer Dialog öffentlich zugab. Auch andere Regeln seien seit dem Ratsbeschluss 2013 aufgeweicht worden etwa bezüglich der Projektgröße, ab der die Regel angewendet werden sollte, sodass Unsicherheit sich breit gemacht habe auf beiden Seiten, bei den Genehmigungsbehörden wie bei den Projektentwicklern. Sicherheit bei geforderten Rahmenbedingungen rangierte aber in den Diskussionsrunden an erster Stelle. Die Fachanwältin für Baurecht **Sigrid Wienhues** von der **Kanzlei Graf von Westphalen** goss weiteres Wasser in den Wein, denn das HKW sei keine Rechtsvorschrift. So kenne das Baugesetzbuch keinen „preisgedämpften Wohnraum“, sondern nur „Flächen für Menschen mit besonderem Wohnbedarf“ und dies sei technisch zu verstehen z.B. behindertengerecht. Eine weitere Forderung der Projektentwickler, wie sie **Ulrich Tappe** von **Brack Capital Properties** vorbrachte (BCP entwickelte in Grafental bereits 1.500 WE) nach Kompensationsmöglichkeiten mit anderen Beiträgen zum Gemeinwohl sei lt. Wienhues bereits in dem Konzept enthalten, aber zu wenig bekannt, zumal die publizierten Versionen nicht immer den aktuellen Stand der Vereinbarungen spiegelte. Sie sieht das größte Problem in unklaren Zuständigkeiten, Definitionen und Kontrollen sowie der generellen Uneindeutigkeit. Verfahren zur Aufstellung von B-Plänen und Erlangung von Baurecht würden unübersehbar kompliziert und zwangsläufig hinausgezögert, so das allgemeine Fazit, mit allen Negativeffekten auf das Investment. Positiv aber sei der begonnene Dialog, der auch fortgesetzt werden müsse, dies hob **Klaus Franken**, CEO der Catella hervor und lobte den sehr kommunikativen Prozess mit den städtischen Stellen bei dem Projekt Living Circle, eine Erfahrung, die andere Tagungsteilnehmer nicht ganz bestätigen konnten.



## Bochum

**CUBION Immobilien AG** vermittelte drei Mietverträge über insgesamt rd. 720 qm Praxisfläche am Husemannplatz 6-7 in der ehemals von der **Dresdner Bank** genutzten Immobilie. Das Objekt gehört zum Portfolio eines süddeutschen Immobilienunternehmens.

## Düsseldorf

Die **DO Deutsche Office** hat 5.450 qm Bürofläche im "Albertusbogen" am Heerdtter Lohweg an ein Telekommunikationsunternehmen vermietet. Damit seien 92% der 37.691 qm Gesamtfläche vermietet.

Nach dem Büroprojekt "Float" im Medienhafen plant die österreichische **Immofinanz** den Neubau "Carlsquartier" Ecke Bastionstraße/Kasernenstraße mit 2.650 qm Büro- und 700 qm Handelsfläche, Investitionsvolumen 25 Mio. Euro. Der Neubau nach Entwürfen von **SOP Architekten** aus Düsseldorf soll das seit längerer Zeit leerstehende Verdi-Haus ersetzen. Die Baugenehmigung liegt bereits vor, Fertigstellung Ende 2016.

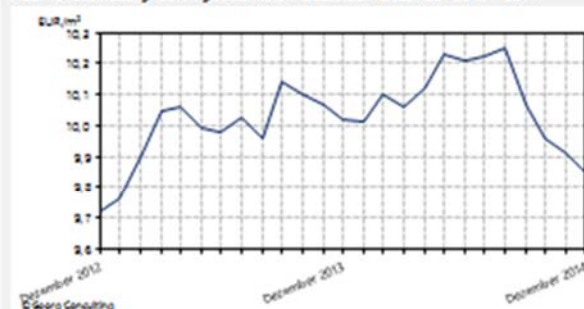
Eine, wenn auch kleine Chance dafür, dass der Düsseldorfer Weg überhaupt eine Wirkung auf dem Wohnungsmarkt zeitigt, bietet die wachsende Zahl der laufenden Wohnungsneubauprojekte vor dem Hintergrund einer positiven Beschäftigungsentwicklung bei den Dienstleistungen und hier besonders bei den wissensintensiven Dienstleistungen. Dies wirke sich auf den Büroflächenmarkt aus, jedoch auch auf den Wohnungsmarkt mit einer wachsenden Zahl von 1-Personen-Haushalten (auch als Studenten- oder Zweitwohnung) und der Nachfrage nach kleinen, zentral gelegenen Wohnungen, so ein Ergebnis der Ergebnisse, die **Achim Georg, Georg Consulting Hamburg**, anlässlich einer Runde des Property Lunch vorgestellt hatte. Die positive Einwohner- und Haushaltsentwicklung habe dann auch entsprechend positive Effekte auf die Wohnungsnachfrage. Die Einwohnerzahl stieg auf aktuell 603.000, tendenziell jedoch wird auch in Düsseldorf die Einwohnerzahl zurückgehen, jedoch langsamer als im Bundesdurchschnitt.

Für das Jahr 2012 ermittelte Georg Consulting 322 neu gebaute Wohngebäude mit 1.041 Wohnungen und für 2013 einen Anstieg auf 1.267 Einheiten. Die Durchschnittsmiete habe sich Ende 2014 bei 9,85 Euro/qm eingependelt, ein im Vergleich mit den anderen deutschen Metropolen eher geringer Wert.

## 5. Wohnungsmarkt Markt für Mietwohnungen



Abb. 19: Entwicklung der Angebotsmieten Düsseldorf Dezember 2012 – 2014



Quellen: Immobilienidee (2015); Georg Consulting (2015)

Tab. 2: Mietpreise Dezember 2014

	EUR/m²
Düsseldorf	9,85
Frankfurt a.M.	13,72
Stuttgart	14,62
Berlin	9,63
Hamburg	11,04
München	16,55

Quellen: Immobilienidee (2015); Georg Consulting (2015)

- Innerhalb von zwei Jahren sind die durchschnittlichen Angebotsmieten in Düsseldorf um 1,4 % gestiegen.
- Im Dezember 2014 lag der durchschnittliche Düsseldorfer Mietpreis bei 9,85 EUR/m².
- Damit lagen die Wohnungsmieten in etwa auf dem Niveau Berlins und damit im Vergleich zu anderen deutschen Großstädten auf niedrig.

**LEG NRW** beobachtet einen sehr ausgewogenen Markt mit insgesamt verlangsamtem Mietpreisanstieg, höherem allerdings in den gefragten citynahen Quartieren u.a. in Pempelfort und Wehrhahn. Die Preisspanne für Eigentumswohnungen reiche von 1.500 Euro/qm bis zu 5.000 und darüber. 2014 seien 38 Neubauprojekte mit rd. 2.400 Wohneinheiten, davon 600 Mietwohnungen hinzugekommen. Tendenziell würden im Neubau größere Einzelprojekte angegangen, die ganze Quartiere umfassen wie in Grafental oder bei dem weiteren Neuvorhaben von CateIIa auf dem ehemaligen Postareal am Bahnhof. Lt. **JLL** habe sich im zweiten Halbjahr 2014 „der moderate Anstieg“ der Angebotsmieten in Düsseldorf um 2,6% auf Jahressicht fortgesetzt auf zuletzt 9,60 Euro /qm. Nur im Spitzensegment seien die Mieten in einzelnen Bezirken weiterhin leicht gesunken, am stärksten im Stadtbezirk 5 (Angermund, Kaiserswerth, Kalkum, Lohausen, Stockum, Wittlaer) um - 2,5% auf Jahressicht und 9,95 Euro/qm. Mietpreisanstiege gab es hingegen in den beiden vergleichsweise preiswerten Stadtbezirken 6 und 9 (u.a. Lichtenbroich, Mörsenbroich bzw. Reisholz, Hassels). Auch im teuersten



**Düsseldorf**

**pe GmbH** hat an der Oststraße 34 / Leopoldstraße 2 für die EMEA-Zentrale ca. 1.900 qm Bürofläche angemietet und wird im September 2015 hierher umziehen. Eigentümerin ist **Union Investment**, die das Objekt in einem ihrer Immobilien-Spezialfonds hält. **JLL** hat den Mieter vermittelt.

Die Düsseldorfer Niederlassung der **Bethmann Bank AG** hat im Köbogen, Haus Königsallee, ca. 620 qm Bürofläche angemietet. Die Privatbank, die zur **ABN AMRO** gehört, verlagert damit im zweiten Quartal 2015 ihre Niederlassung von der Königsallee 92a in die Königsallee 2c. Vermieter ist die **Artinvest**. **JLL** war beratend tätig.

Die **Fortress Immobilien AG**, Entwickler, Betreiber und Verkäufer von Multi-Service Centern (MSC), ist von der Königsallee in die Airport City gezogen. Die **Flughafen Düsseldorf GmbH** hatte das Gelände der ehemaligen britischen Kaserne erworben und als Bürostandort entwickelt.

Stadtteil Oberkassel trieben teure Neubaumietwohnungen das Preisniveau an. Ein ähnliches Bild bietet der Markt für Eigentumswohnungen mit insgesamt um 4% gestiegenen Angebotspreisen mit höheren Preiszuwächsen in preiswerten Lagen und rückläufigen Preisen im obersten Segment, was ein bezeichnendes Licht auf die Nachfragesituation wirft.

Der Gutachterausschuss kommt für 2014 auf einen Umsatz des Düsseldorfer Grundstücksmarktes in Höhe von 3,66 Mrd. Euro und einem Anstieg um 8% gegenüber 2013 bei +9% der Käufälle. Im Ergebnis seien die Preise in allen Segmenten und Lagen gestiegen mit der Ausnahme der Gewerbe- und Industriegrundstücke, die auf dem Vorjahresniveau blieben. Selbst die Preise für Mehrfamilienhäuser stiegen um 6%, allerdings mit starken Unterschieden je nach Lage. Quadratmeterpreise für Eigentumswohnungen stiegen zwischen 2,6 und 11,3%. "Die Zahlen zeigen, dass sich der Düsseldorfer Immobilienmarkt weiterhin auf einem sehr hohen Preisniveau bewegt", so der Vorsitzende Dipl.-Ing. **Wilfried Mann**. (GE)

Ä .

Ä  
 Ä  
 Ä  
 Ä  
 Ä  
 Ä  
 Ä  
 Ä  
 Ä  
 Ä  
 Ä  
 Ä  
 Ä  
 Ä  
 Ä  
 Ä

Ä  
 Ä  
 Ä  
 Ä  
 Ä  
 Ä  
 Ä  
 Ä  
 Ä

Ä  
 Ä

Ä  
 Ä  
 Ä