

„Expo Real“ in München

Die weltweit größte Messe für Gewerbeimmobilien, die „Expo Real“, findet bis heute in München statt. Die Veranstaltung bildet die gesamte Wertschöpfungskette der

internationalen Immobilienbranche ab – von der Idee bis zur Vermarktung. Eine Delegation mit Oberbürgermeister Markus Lewe wirbt vor Ort für den Standort Münster.

500 Wohnungen im Zentrum Nord

Baustart für 2017/2018 geplant

-kb- **MÜNSTER.** Der geplante Bau von rund 500 Wohnungen auf der Freifläche im Zentrum Nord wird – wenn alles klappt – zum Jahreswechsel 2017/2018 beginnen. Das erklärte Michael Lücke, Geschäftsführer des münsterischen Projektentwicklers CM Immobilien, auf der Messe „Expo Real“ in München.

CM will das Gelände gemeinsam mit der Sparda-Bank und dem Grevenener Wohnungsunternehmen Sahle entwickeln. Lücke erneuerte die Zusage, dass 30 Prozent der Wohnungen – bezogen auf die zu schaffende Gesamtwohnfläche von rund 40 000 Quadratmetern – als Sozialwohnungen ausgewiesen werden. Sprich: Im Zentrum Nord entstehen rund 12 000 Quadratmeter öffentlich geförderter Wohnraum.

Wirtschaftlich darstellbar

sei dies deshalb, so Lücke, weil die Firma Sahle, die Sozialwohnungen bauen und vermieten möchte, ihren Grundstücksanteil zu günstigeren Konditionen erhält. Sprich: Die Grundstücke mit den frei finanzierten Wohnungen werden höher veranschlagt.

Zum Hintergrund: Das Konzept der sozial gerechten Bodennutzung in der Stadt Münster schreibt für neue Wohnungsprojekte, für die ein Bebauungsplan erforderlich ist, eine Quote von 30 Prozent Sozialwohnungen vor. Da dies von vornherein bekannt gewesen sei, so Lücke, habe man dies bei der Festlegung der Grundstückspreise gleich berücksichtigen können.

Jüngst hat der Rat der Stadt Münster beschlossen, für das Neubaugebiet im Zentrum Nord einen Bebauungsplan aufzustellen.

Vivawest baut 300 Wohnungen

Unternehmen aus Gelsenkirchen errichtet neues Quartier auf dem ehemaligen Beresa-Areal in Mecklenbeck



Sie machten den Deal fest (oben, v.l.): Oberbürgermeister Markus Lewe, Claudia Goldenfeld (Vivawest), Beatrix Knipping (Quartier M1), Helmut Linsen (Vivawest) sowie (unten, v.l.) Achim Friedrich (Sparkassen-Immobilien), Andreas Kryns (Architekt), Carsten Koch (Quartier M1) und Uwe Landherr (Architekt). Foto: kb

Von Klaus Baumeister

MÜNSTER. Ein richtig großes Wohnungsunternehmen möchte in Münster expandieren. Die Gelsenkirchener Firma Vivawest wird auf dem alten Beresa-Gelände in Mecklenbeck rund 300 Wohnungen bauen, darunter knapp 100 Sozialwohnungen. Das wurde auf der Immobilienmesse „Expo Real“ in München bekannt.

Vivawest ist mit mehr 120 000 Wohnungen in 76 Städten an Rhein und Ruhr eines der zentralen Wohnungsunternehmen in Nordrhein-Westfalen und

misst nach Auskunft seiner Geschäftsführerin Claudia Goldenfeld dem Standort Münster eine „wachsende Bedeutung“ zu. Derzeit bewirtschaften die Gelsenkirchener rund 700 Wohnungen in Coerde und Hilstrup, mit dem Standort Mecklenbeck sind es dann 1000 Wohnungen.

Für Karsten Koch von der Bochumer Firma Quartier M1, die das Gelände gekauft hat und entwickeln möchte, ist Vivawest der „Wunschpartner“. Für den Geschosswohnungsbau auf dem ehemaligen Beresa-Gelände sei man auf der Suche gewesen

nach einem Unternehmen, das bereit sei, „die neuen Wohnungen langfristig in den eigenen Bestand zu übernehmen“. Das sei bei Vi-

»Wir peilen einen Bestand von 2000 Wohnungen in Münster an.«

Claudia Goldenfeld, Geschäftsführerin von Vivawest

vawest gewährleistet. Nicht zuletzt mit Hilfe der Sparkasse Münsterland Ost wurde der Kontakt zwischen Koch und Goldenfeld hergestellt.

Oberbürgermeister Markus Lewe begrüßte bei einem Pressegespräch in München das Engagement des Gelsenkirchener Unternehmens und bezeichnete Vivawest als „erfahrenen Wohnungsanbieter“. Parallel zu der geplanten Wohnungsbebauung wolle die Stadt dafür sorgen, die Rahmenbedingungen in Mecklenbeck zu verbessern. Lewe nannte zum Beispiel den geplanten Bahnhaltelpunkt in Mecklenbeck, der von dem neuen Wohnquartier fußläufig erreichbar sei.

In Mecklenbeck verfügt Quartier M1 über eine

42 000 Quadratmeter große Fläche, von der jetzt knapp 25 000 Quadratmeter an Vivawest gehen. Die Weichen für das neue Quartier wurden gestellt mit dem Umzug der Firma Mercedes Beresa zur Loddenheide.

Zum Baukonzept gehören neben den Mehrfamilienhäusern auch 34 Reihenhäuser, die von Quartier M1 errichtet werden. Der Baubeginn soll im Jahr 2017 erfolgen. Wegen des anhaltenden Bevölkerungswachstums peilt Vivawest-Geschäftsführerin Goldenfeld mittelfristig einen Bestand von 2000 Wohnungen in Münster an.

Nebenkosten sind echte Belastung

Reccom beim Einzelhandel gefragt



Hans-Joachim Mergen (l.) und Christoph Heckmann auf der „Expo Real“ in München. Foto: kb

-kb- **MÜNSTER.** Christoph Heckmann hat jahrelang bei der Textilketten Engbers gearbeitet und dort das kontinuierliche Wachsen des Filialsystems miterlebt. Jetzt ist Heckmann Geschäftsführer bei der münsterischen Firma Reccom und berät Unternehmen, bei denen das Filialsystem wegen unvorteilhafter Mietverträge und hoher Nebenkosten zum Problem wird.

Besonders kleinere Handelsketten, so Heckmann bei einem Pressegespräch auf der Messe „Expo Real“ in München, kümmern sich zu wenig um die Mietverträge und die darin enthaltenen Klauseln. „Das wird nebenher erledigt.“ Auf der „Expo Real“ kön-

nen sich Heckmann und der Reccom-Firmengründer Hans-Joachim Mergen kaum retten vor Anfragen von Unternehmen, auch von großen mit vielen Filialen, die Reccom damit beauftragen möchten, ihre Mietverträge und Nebenkostenabrechnungen einmal zu durchleuchten. „Das Neugeschäft ist sehr gut“, freut sich Mergen und hat für die Nachfrage auch eine Erklärung: „Der Einzelhandel steht unter Druck.“ Unverhältnismäßig hohe Nebenkosten seien da eine echte Belastung.

Mit ihrer Dienstleistung in dieser speziellen Frage haben Mergen und Heckmann eine echte Marktnische gefunden. Reccom beschäftigt inzwischen 14 Mitarbeiter.

Jetzt geht es um den Preisrahmen

Konversionsexperte begleitet Planungen

-kb- **MÜNSTER.** Die Pläne der Stadt Münster, auf den Kasernen-Flächen in Gremmendorf und Gievenbeck neue Wohnquartiere entstehen zu lassen, bekommen neuen Schwung. Auf der Immobilienmesse hat sich der Konversionsexperte Martin Altmann vom Managementbüro Drees und Sommer mit Sitz in Köln vorgestellt.

Altmann hat nach eigenem Bekunden bereits zahlreiche Konversionsprozesse begleitet. Er wird die Stadt Münster im Hinblick auf die Verhandlungen mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (Bima) beraten. Die Bima ist Eigentümerin der beiden Kasernen, bislang gibt es noch keine Einigung beim Kaufpreis.

Nach Auskunft von Altmann wird es in den kommenden Monaten erforderlich sein, die Rahmenplanung für die Quartiere „einzupreisen“ und die Wertermittlung an der geplanten Nutzung festzumachen. Viele Faktoren, etwa die 30-Prozent-Quote für Sozialwohnungen, die Erfordernisse des Denkmalschutzes und der hohe Grünflächenanteil, seien „preisbildend“. Das müsse auch gegenüber der Bima klar kommuniziert



Martin Altmann wird die Planungen für die beiden Kasernen begleiten. Foto: kb

werden, so Altmann.

Der Berater ist zuversichtlich, dass die laufende Wertermittlung erfolgreich ist und im kommenden Jahr in einen für beide Seiten akzeptablen Vertrag gegossen werden kann. Wichtig sei dabei, dass das Vertragswerk „Anpassungsmöglichkeiten“ vorsehe und sich beide Seiten auch der Risiken bewusst seien.

Der städtische Konversionsbeauftragte Siegfried Thielen erklärte, dass es sowohl in Gremmendorf als auch in Gievenbeck um mehr gehe als um die bloße Schaffung von Wohnraum. „Wir wollen identitätsstiftende Quartiere gestalten.“ In Gremmendorf sind 1800 Wohnungen auf einer Fläche von gut 50 Hektar geplant, in Gievenbeck sind es 1100 Wohnungen auf 26 Hektar.

IT-Campus auf sechs Etagen

-kb- **MÜNSTER.** Im Gewerbegebiet Nienkamp nahe der Hengst-Filterwerke entsteht im kommenden Jahr ein IT-Campus. Das erklärte Dirk Klöpffer, münsterischer Niederlassungsleiter der Firma Goldbeck, aus Anlass der Messe „Expo Real“ in München. Der Neubau mit 2500 Quadratmetern Nutzfläche und sechs Etagen wird von der Firma Goldbeck erstellt.

Auftraggeber ist die Investorengruppe Why-IT. Gedacht ist der Büroturm für junge Unternehmen aus der IT-Branche, die sich auf dem ehemaligen Gelände von



Der neue IT-Campus hat sechs Etagen. Visualisierung: Goldbeck Nord

Wyeth-Pharma angesiedelt haben und jetzt wachsen. Im Hinblick auf die Nutzer wer-

de ein eher kleinteiliges und offenes „Campus-Konzept“ angestrebt, so Klöpffer.

Computergesteuerte Immobilien im Trend

Neue Geschäftsfelder für Siemens

-kb- **MÜNSTER.** Was macht ein Technologiekonzern wie Siemens aus einer Immobilienmesse wie der „Expo Real“ in München? Hubert Dierkes, Chef der münsterischen Siemens-Niederlassung und Experte für Gebäudetechnik, nennt die Antwort: „Ich treffe Geschäftspartner.“

Viele gewerbliche Immobilien sind inzwischen ohne entsprechende Gebäude- und Sicherheitstechnik undenkbar. Nicht ohne Grund sind große Rechenzentren

oder auch Krankenhäuser und Kliniken wichtige Kunden von Dierkes.

Die münsterische Niederlassung, die 100 Mitarbeiter umfasst und jüngst in den Technologiepark am Johann-Krane-Weg gezogen ist, ist eine reine Vertriebs- und Service-Abteilung von Siemens. Der Trend zur computergesteuerten Immobilie, so Dierkes, sei unumkehrbar und für Siemens ein zunehmend wichtigeres Geschäftsfeld.

Neue Wege der Dienstleistung

Bankgeschäft in Zeiten der Null-Zins-Politik

-kb- **MÜNCHEN.** Seit einiger Zeit befinden sich die Zinsen auf einem historisch niedrigen Niveau. Für Bernd Hütter und Ute Wilke von der DZ-Bank ist dies Segen und Fluch zugleich.

Ein Segen deshalb, weil „zunehmend in Immobilien investiert wird, da viele andere Anlageformen kaum noch Rendite versprechen“, so Hütter. Ein Fluch deshalb, „weil der Markt überhitzt ist und sowohl Grundstückseigentümer als auch die

Bauwirtschaft immer höhere Preise durchsetzen können“, so Ute Wilke – „und das auf breiter Basis“.

Beide Immobilienexperten sind derzeit auf der „Expo Real“. Hier werden Bauvorhaben angestoßen, die – im Idealfall – eine Bank wie die DZ-Bank dann finanziert. Doch auch das Bankgeschäft ändert sich in Zeiten der Null-Zins-Politik. Bei extrem niedrigen Kreditzinsen müssten die Banken verstärkt den Weg der Dienst-

leistung und Beratungstätigkeit gehen, meint Ute Wilke.

Noch vor zwei Jahren habe sie vermutet, dass „die Immobilienpreise auch in Münster ihren Höchststand erreicht haben“. Jetzt müsse sie sich eingestehen: „Es geht immer weiter.“ Droht die berüchtigte Immobilienblase? Wilke und Hütter zucken mit der Schulter. Diese Frage sei nur schwer zu beantworten. Genauso wie die Frage, ob die Zinsen wieder anziehen oder nicht.