ImmobilienReport

Metropolregion Rhein-Neckar | BR | KA

Ausgabe 102 9. Jahrgang www.immobilienreport-rhein-neckar.de 20. Juli 2017

Rund 250 neue Wohnungen und eine Kindertagesstätte entstehen in Süd:

Ludwigshafen schafft sich neues Wohn-Image

Auch am Rheinufer schließen sich die letzten Baufelder

Die aktuelle Projektentwicklung von Diringer &Scheidel auf dem rund 12.700 Quadratmeter großen Areal der Pfalzwerke sieht drei unterschiedliche Gebäudeensemble mit Zwei- bis Vier-Zimmer Komfort-Eigentumswohnungen vor

Es ist noch nicht allzulange her, da war Ludwigshafen nicht unbedingt als gesuchter und beliebter Wohnsitz bekannt. Das hat sich in den letzten Jahre allerdings gewaltig geändert. Das Rheinufer Süd und die benachbarte Parkinsel entwickelten sich zu einer etablierten vorderpfälzer Adresse. In Lu-Süd schließen sich gerade die letzten Baufelder, namhafte Investoren aus der Region, die vor gerade mal einem halben Dutzend Jahren keinen Fuß, schweige denn ein Investment auf die linke Rheinseite gesetzt hätten, überbieten sich geradezu mit baulichen Solitären am Flußufer. Und da die Pfalzwerke ihren Unternehmenssitz von der Kurfürstenstraße auf die Ludwigshafener Parkinsel verlegen, entsteht jetzt mitten im Stadtteil Süd Platz für rund 250 neue Wohnungen und eine neue Kindertagesstätte.

Das Pfälzer Energieversorgungsunternehmen baut sein neues Verwaltungsgebäude auf die nach dem Lagerhallenbrand im Jahr 2013 freigewordene Fläche an der Hafenstraße. "Die Entscheidung der Pfalzwerke ist eine gute Nachricht für Ludwigshafen und ein Bekenntnis zu einem starken Standort. Durch das Freiwerden von drei großen Flächen mit insgesamt 12.700 Quadratmetern können im Herzen von Süd Wohnungen im mittleren bis gehobenen Segment entstehen. Dies versetzt uns in die Lage, der großen Nachfrage an attraktivem Wohnraum zu begegnen - durchdacht, intelligent geplant und nachhaltig. In Verbindung mit dem Neubau einer Kita gelingt es uns hier außerdem, den Interessen der Eltern nach wohnortnahen Betreuungsangeboten Rechnung zu tragen und einen weiteren Beitrag zur Vereinbarkeit von Beruf und Familie zu leisten“, fasst Ludwigshafens Oberbürgermeisterin Eva Lohse die Ergebnisse von fast zweijährigen Verhandlungen unter Federführung der Wirtschafts-EntwicklungsGesellschaft (W.E.G.) zusammen. ▶

Ludwigshafen

Lesen Sie u.a. in dieser Ausgabe:

Neuer Auftritt für die Rhein-Galerie
Seite 6

Ludwigshafen bekommt ein Bürogebäude für die Arbeitswelt der Zukunft:
Ein BOB für die Krankenkasse
Seite 7

Attraktives Mittelklassehotel:
Hilton Garden Inn für's Keppler-Quartier
Seite 10

Heidelberger Bodenrichtwerte 2017:
Deutlicher Anstieg
Seite 12

Heidelberger Bahnstadt:
Rasante Entwicklung
Seite 15

Grundsteinlegung für 185 Mietwohnungen:
Der Mittelpunkt vom Mittelpunkt...
Seite 17

Deals & News
Seite 22 - 25

Da das alte Verwaltungsgebäude in der Kurfürstenstraße nicht mehr den funktionalen und wirtschaftlichen Anforderungen entsprach, suchten die Pfalzwerke für ihre rund 550 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter Platz für neue Büros. Eine passende Fläche fand das regionale Energieversorgungsunternehmen auf einer inzwischen freien Fläche zwischen Hafenstraße und Luitpoldhafen. Hier brannte im Juni 2013 eine Lagerhalle mit Isolierstoffen nieder.
Das Bürogebäude, das nun an der Hafenstraße entstehen soll, ist licht und einladend. Es bietet den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Pfalzwerke-Verwaltung ausreichend Platz. Dazu gehören soll auch eine einstöckige Tiefgarage für die Beschäftigten. Aus Sicht der Stadt Ludwigshafen, unterstrichen Lohse und Dillinger, muss nun in einem nächsten Schritt das Bebauungsplanverfahren fortgesetzt werden. Der Bau- und Grundstücksausschuss soll sich damit in seiner Sitzung im August sowie dann der Stadtrat im September beschäftigen.

ATP plant, Implenia baut

Der von ATP Architekten und Ingenieure geplante Entwurf des Neubaus an der Hafenstraße, der von Implenia Hochbau GmbH realisiert wird, ist maßgeblich ▶

Unsere Medienpartner

Die Rhein-Neckar Region ist unser Markt!
Rhein-Neckar
Tel. +49-(0)621-400 407-0
www.engelvoelkers.de/mannheimcommercial
ENGEL&VÖLKERS COMMERCIAL

LANG IMMOBILIEN

RICH
Gewerbeimmobilien Investment
Gewerbeimmobilien in der Metropolregion Rhein-Neckar
Tel. 06221 / 750 42 40
www.rich-immobilien.de

Ludwigshafen

gekennzeichnet durch zwei quadratische, dreibündige Bürobauten mit jeweils innenliegenden, begrüntem Atrium/Innenhof, die sich im Bereich des Foyers und vertikaler Zentralerschließung verschneiden. Die Geschossigkeit der Gebäudekörper steigt von der Hafenstraße Richtung Hafenkante von drei auf fünf Geschosse an. Der leicht erhöhte Eingangsbereich und Vorplatz sowie die große Terrasse zum Wasser komplettieren das Gebäudegefüge zu einer weiträumig, wahrnehmbaren quadratischen Fläche.
Eine umlaufende, geschosshohe Fassade im Erdgeschoss vermittelt Transparenz und Offenheit. Hier befinden sich alle für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie Gäste des Hauses notwendigen Gemeinschaftsflächen. Innenhöfe, Nutzflächen und gestaltete Außenbereiche verschmelzen zu einem unterschiedlich nutzbaren und flexiblen Raumkontinuum, in dem modernste Raumkonzepte zum Einsatz kommen können. Dasselbe gilt für die im Obergeschoss gelegenen reinen Bürobereiche, die fassadenseitig angeordnet sind.

Die Projektentwicklung auf dem alten Pfalzwerke-Areal
Die aktuelle Projektentwicklung von Diringer &Scheidel auf dem rund 12.700 Quadratmeter großen Areal der Pfalzwerke zwischen Bayern-, Silcher- und Lisztstraße sieht auf drei Baufeldern drei unterschiedliche Gebäudeensemble mit insgesamt circa 250 Zwei- bis Vier-Zimmer Komfort-Eigentumswohnungen und eine Kita vor. Die Planung grenzt mit Baufeld II östlich und westlich an Korschat- und Bayernplatz an. Sie nimmt in ihrer sensiblen Architektursprache bestehende städtebauliche Strukturen, Sichtachsen und Wegeverbindungen behutsam auf. Die Außenbereiche der Wohnhäuser sollen eine intensive Begrünung erfahren, KFZ-Stellplätze werden in einer unterirdischen Tiefgarage untergebracht. Architekturpartner ist das renommierte Architekturbüro blocher partners. Der Baubeginn ist für Mitte 2018 geplant.

Rheinkilometer 423

Am Rheinkilometer 423, auf dem Baufeld 6 am Rheinufer-Süd, entlang der Max-Pechstein-Straße baut Epple Zwei, eine Tochter der Heidelberger Unternehmensgruppe Epple und des Bauunternehmens Gustav Epple in Stuttgart, 48 Wohnungen in zwei Bauabschnitten auf einem 7.780 Quadratmeter großen Grundstück. Eingebettet sind die sechs Häuser in eine parkähnliche Anlage. Für den Bauabschnitt 1 zeichnen die Kölner Nebel Pösel Architekten verantwortlich, für Bauabschnitt 2 Giesler Architekten aus Braunschweig, die Außenanlagen realisiert das Projektbüro Stadtlandschaft, Kassel.

Alle Häuser erhalten vier Vollgeschosse plus einem Staffelgeschoss sowie eine gemeinsame Tiefgarage. Die Wohnfläche von insgesamt 6.373 Quadratmetern teilt sich auf in vier Zwei-Zimmer-Wohnungen von 77 bis 93 Quadratmetern, in 14 Drei-Zimmer-Wohnungen von 88 bis 141 Quadratmetern, in 26 Vier-Zimmer-Wohnungen von 113 bis 190 Quadratmetern sowie in vier Fünf-Zimmer-Wohnungen mit Flächen von 139 bis 168 Quadratmetern. Die Preise variieren zwischen 3.500 und 5.900 Euro pro Quadratmeter. Zur Ausstattung gehören unter anderem Fußbodenheizung, Parkettboden in allen Wohn- und Schlafräumen sowie Balkone, Terrassen und Dachterrassen in allen Einheiten.

Ludwigshafen

Ein neues nördliches Entrée am Rheinufer Süd:

Der Solitär und das Quartier

Auch die Deutschen Wohnwerte aus Heidelberg investieren am Rheinufer Süd: Im nördlichsten zu bebauenden Gelände, einem dreieckigen Areal zwischen Rheinallee und Rheinpromenade, entwickeln sie zwei Komplexe, Solitär und Quartier genannt. Der siebengeschossige Solitär (Bild rechts) wird 38 Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von insgesamt rund 3.700 Quadratmetern sowie 380 Quadratmeter Gewerbefläche erhalten. Die Wohneinheiten reichen von Zwei- bis Fünf-Zimmer-Wohnungen und kosten etwa zwischen 4.000 und 5.000 Euro pro Quadratmeter.

Mit 90 Wohneinheiten auf einer Wohnfläche von insgesamt ca. 8.200 Quadratmetern sowie 100 Quadratmeter Gewerbefläche wird das Quartier genannte Bauvorhaben zwischen der Max-Bill- und der August-Macke-Straße mehr als doppelt so groß wie der Solitär. 30 Zwei-Zimmer- 38 Drei-Zimmer- 20 Vier-Zimmer- und zwei Fünf-Zimmer-Wohnungen sind im Quartier vorgesehen.
Für den gesamten Komplex soll nach den Sommerferien der Bauantrag eingereicht werden, der Baubeginn ist für 2018 terminiert.

Eine Stadtvilla, drei Stadthäuser und noch ein Solitär:

LUIT_PORT neben Luitpold

In Ludwigshafen am Luitpoldhafen realisiert die Mannheimer Unternehmensgruppe Diringer & Scheidel LUIT_PORT: Bis zum Herbst 2018 entstehen auf dem Baufeld 6 insgesamt 62 komfortable Eigentumswohnungen mit Wohnflächen ab ca. 51 bis ca. 157 Quadratmetern in fünf Wohngebäuden. Das Projektvolumen beträgt ca. 33 Millionen Euro und umfasst die so genannte „Stadtvilla Hafenpromenade 1“ mit fünf besonders großzügigen Eigentumswohnungen, die drei „Stadthäuser Rheinallee 4 b-c-d“ mit insgesamt 32 komfortablen 2- bis 4 Zimmer Eigentumswohnungen und den „Solitär Rheinallee 4 a“. Dessen preisgekrönte Architektur wurde in einem gemeinsam mit der Stadt ▶

Ludwigshafen

Ludwigshafen und der GAG Ludwigshafen durchgeführten Wettbewerb entschieden.

Mit den Erschließungs- und Tiefbaumaßnahmen für das gesamte Wohnensemble LUIT_PORT wurde Ende 2016 begonnen. „Die unterirdischen Rohbauarbeiten für die Wohnhäuser und die Tiefgarage bis auf die Rampe sind abgeschlossen. Wir haben zwischenzeitlich bei allen Gebäudekörpern das Straßenniveau erreicht. Oberirdisch sind die tragenden Wände des Solitärs sowie der ersten beiden Stadthäuser im Erdgeschoss bereits fertiggestellt, beim dritten Haus werden sie aktuell errichtet. Im Juli beginnen parallel die Arbeiten für die Stadtvilla“, erläutert Eberhard Klass, technischer Geschäftsführer der Diringer & Scheidel Wohn- und Gewerbebau GmbH, den Bautenstand.
Alle Häuser verfügen über Balkone bzw. im Erdgeschoss über eine Terrassen sowie Aufzüge und einen separaten, direkten Zugang zum zugehörigen Tiefgaragenbereich. Mit dem Verkauf der Wohnungen in der Stadtvilla und den Stadthäusern wurde im Frühjahr begonnen, dort sind ca. 20 Prozent der Wohneinheiten verkauft bzw. reserviert. Parallel startet nun der Verkauf der Wohnungen im achtgeschossigen Solitär. Die Wohnlage ist bei potentiellen Käufern und Mietern sehr gefragt, denn: Über die so genannte Schneckennudelbrücke erreicht man in wenigen Gehminuten die Parkinsel und auch die Innenstadt ist entlang der neuen Rheinpromenade zu Fuß oder mit dem Rad bequem erreichbar.

Bauherr:	DIRINGER & SCHEIDEL WOHNBAU GmbH	
Grundstücksgröße:		4.166m²
Bebauung:		
Wohn- und Nutzfläche gesamt	ca.	6.528m²
Bruttorauminhalt gesamt	ca.	40.000m³
Anzahl Eigentumswohnungen gesamt		62
Anzahl Gewerbeeinheit		1
Kfz-Stellplätze in drei Tiefgaragen gesamt		91
Wohnungsmix:		1,5 bis 4 Zimmer
Wohnflächenmix:		ca. 51m² bis 157m²
Schwerpunkt auf 3- und 4 Zimmer Eigentumswohnungen		
Baustatus:		Tiefbauarbeiten beendet
		Rohbau begonnen
Übergabe / Gesamtfertigstellung		Herbst 2018
Bauzeit Gesamtprojekt		ca. 24 Monate
Projektvolumen gesamt:		33 Mio. Euro
Architekturpartner:		
Stadtvilla und Stadthäuser		Schmucker und Partner
Solitär		Turkali Architekten, Frankfurt

Ludwigshafen

ECE und Union Investment realisieren Umgestaltung für mehr als 10 Millionen Euro:

Neuer Auftritt für die Rhein-Galerie

Union Investment und die ECE stellen die Rhein-Galerie Ludwigshafen neu für die Zukunft auf. Im Zuge eines umfangreichen Gesamtpakets werden wesentliche Teile neu gestaltet, optimiert und um zusätzliche Serviceangebote erweitert. Das Investment umfasst insbesondere ein umfangreiches Mall-Refurbishment, eine signifikante Neu- und Umgestaltung des Food Courts und der Außenterrasse sowie eine Optimierung der Außenfassade mit höherer Wiedererkennbarkeit und Fernwirkung.

Das direkte Umfeld des Centers an der Rheinuferpromenade soll deutlich aufgewertet und stärker aktiviert werden, indem neben der Umgestaltung des Centers auch der umliegende städtische Raum in das Gesamtkonzept integriert wird: Dafür sind in enger Abstimmung mit der Stadt Ludwigshafen mehrere neue Gastronomie-Pavillons im Außenbereich geplant, die den direkt vor der Rhein-Galerie gelegenen Platz der Deutschen Einheit beleben und das Center stärker nach außen öffnen sollen. Die leicht und modern gestalteten, nachts stimmungsvoll beleuchteten Pavillons sollen mit einem vielfältigen gastronomischen Angebot ein neuer Treffpunkt am – bisher kaum bespielten – Rheinufer werden.

Zusammen mit dem ebenfalls am Standort im Bau befindlichen neuen Hotel und den geplanten Schiffsanlegern am Rhein soll so ein attraktiver „Shopping-Hafen“ am Rhein entstehen: Derzeit wird direkt gegenüber am Platz der Deutschen Einheit ein modernes Moxy-Hotel der Marriott-Gruppe gebaut, das bereits Mitte September eröffnen wird.

Die verschiedenen Maßnahmen werden stufenweise umgesetzt: Die zu Jahresbeginn begonnene Modernisierung der Außenterrasse soll im Herbst abgeschlossen sein. Mitte Juli begann die Überarbeitung des Food Courts. Es folgen die Arbeiten an der Mall, der Außenfassade und an den umliegenden Bereichen. Das gesamte Projekt soll bis zum Frühjahr 2020 abgeschlossen sein.

Die Modernisierung und Neugestaltung der gesamten Mall umfasst unter anderem neue, an lokalen Themen wie „Wasser“, „Hafen“ und „Container“ orientierte Farben und Grafiken. Neu gestaltet werden auch die Eingangsbereiche und die gesamte Außenfassade, um die Rhein-Galerie auch optisch als Anziehungspunkt am Rheinufer zu positionieren.

Die 2010 eröffnete Rhein-Galerie Ludwigshafen bietet etwa 130 Shops auf zwei Ebenen sowie einer Verkaufsfläche von rund 30.000 Quadratmetern.

Ludwigshafen

Ludwigshafen bekommt ein Bürogebäude für die Arbeitswelten der Zukunft:

Ein BOB für die Krankenkasse

Der Aachener Projektentwickler BOB efficiency design AG baut ein Balanced Office Building (BOB) in der Ludwigshafener Rheinallee / Ecke Yorkstraße. Im nördlichen Entrée des Entwicklungsgebiets Rheinufer Süd entstehen bis April 2019 in direkter Nachbarschaft zum Gesundheitszentrum Lusanum rund 5.600 Quadratmeter Büroflächen. Mit BOB kommt ein Bürogebäude-System nach Ludwigshafen, das sich durch herausragende Raumqualitäten und hohe Effizienz auszeichnet. Anders als andere Bürogebäude orientiert sich BOB ausschließlich an Lebenszykluskosten, also den langfristen Kosten, die der Betrieb eines Gebäudes erzeugt. BOB ist daher mit sehr geringen Nebenkosten besonders kosteneffizient. Das Architekturdesign für diesen BOB stammt vom Architekten Johannes Schneider aus Bremen.

„Das BOB-Konzept rückt die Bedürfnisse des Menschen in den Fokus. Denn nur ein gesundes Raumklima und eine sehr gute Ausstattung mit vielen Funktionen und Nutzen motivieren zu Kreativität, Innovation und Leistungsbereitschaft. Die BOB-Bürogebäudeserie ist mit ihrem attraktiven Architekturdesign für die Arbeitswelten der Zukunft geschaffen und passt sich den Bedürfnissen Ludwigshafener Unternehmen mühelos an“, sagte Dr. Bernhard Frohn, Vorstand der BOB efficiency design AG, anlässlich der Vorstellung des Projektes in Ludwigshafen.

Die Büroflächen werden je nach Ausbaustand ab 13 Euro pro Quadratmeter Nettokaltmiete angeboten. Dabei entspricht die BOB-Serienausstattung bereits dem gehobenen Marktsegment. Die geplanten Nebenkosten betragen monatlich nur etwa 1,80 Euro pro Quadratmeter inklusive der gesamten Gebäudeenergie wie Heizung, Kühlung, Beleuchtung, Belüftung und Aufzug. Zudem gibt die BOB AG eine 10-jährige Energiegarantie auf niedrigen Verbrauch. Das mit DGNB Gold nachhaltigkeitszertifizierte Gebäude an der Rheinallee ist sechsgeschossig, wobei das oberste Geschoss als Staffelgeschoss mit Dachterrassen ausgebildet ist. Eine Tiefgarage bietet Platz für Mieter und Besucher. Zur Vermietung stehen im 5. und 6. OG noch rund 1.800 Quadratmeter zur Verfügung. Die unteren Etagen sind bereits reserviert. Mit der Beriebskrankenkasse pronova BKK siedelt sich auf 70 Prozent der verfügbaren Fläche ein Vertreter des Gesundheitswesens an.

Die Größen der Mieteinheiten beginnen bei etwa 200 Quadratmetern und lassen sich auch zu größeren Büros kombinieren. Der Ausbau erfolgt auf Mieterwunsch, wobei die BOB-Standardgrundrisse und die BOB-Ausstattungsliste bereits hohe Gestaltungsfreiheit bieten.

Ludwigshafen | Mannheim

Der Prototyp des Balanced Office Buildings entstand 2002 in Aachen und gilt als das energieeffizienteste Bürogebäude Deutschlands, das unabhängig nachgemessen wurde. Über zehn Jahre wurde das BOB-System geprüft, vermessen und bis zur Serienreife weiterentwickelt. Weitere BOBs entstanden seitdem u.a. in Dresden, Hannover und in den Niederlanden.

BOB ist ein Serienprodukt. Anders als beim herkömmlichen Bauen sind bei BOB Technik, Bauphysik und Planungs- sowie Herstellungsprozesse immer identisch. Dadurch gewährleistet BOB ein sehr hohes Maß an Qualität und Funktionssicherheit. BOB entsteht in digitalen Prozessen mittels Building Information Modeling BIM. Damit wird die Planung effizient und BOB-Kunden können bereits in der Entwicklungsphase das Gebäude und ihre Büros virtuell erleben. Anhand von Gebäudesimulation wird schon im Computer das Gebäudemodell geprüft und optimiert. Mit der Steuerungssoftware BOB.i reagiert das Gebäude heute auf das Wetter von morgen, indem Wetterdaten aus dem Internet abgerufen werden. So wird vermieden, dass das Gebäude bei wechselndem Wetter beheizt wird, obwohl am nächsten Tag Kühlbedarf existiert."

BOB-Bürogebäude sind rein elektrisch, verzichten also vollständig auf die Verbrennung fossiler Brennstoffe. Der Nachhaltigkeitsanspruch von BOB basiert auf den Säulen Ökonomie, Ökologie und sozialer Verantwortung. Geringster Energieverbrauch, Schadstoffarmut, Langlebigkeit und Recyclingfähigkeit kennzeichnen Bau und Betrieb. Alle Bauteile und Prozesse werden mit Blick auf Lebenszykluskosten analysiert und optimiert. Hierdurch ist BOB besonders wirtschaftlich und wertstabil.

GERCH und SSN starten mit Bau des Büro- und Hotelgebäudes „No.1":

Übergabe der Baugenehmigung

Es muss schon ein besonderes Projekt sein, das einen solchen Aufwand rechtfertigt: Mit der Übergabe der Baugenehmigung durch Baubürgermeister Lothar Quast, Wirtschaftsbürgermeister Michael Grötsch, weiteren kommunalen Mitarbeitern sowie Vertretern der Mannheimer Wirtschaftsförderung an Mathias Düsterdick, Vorstandsvorsitzender der Gerchgroup AG, und Jürgen Overath, Deutschlandchef der SSN Group, fiel der Startschuss zum Bau eines rund 70 Millionen-Euro-Projekts. Auf dem Grundstück direkt am Südeingang zum Hauptbahnhof wird ein Büro- und Hotelgebäude errichtet. Bauherrin ist eine Projektgesellschaft, hinter der ein Joint- Venture der Gerchgroup und der SSN Group steht. Fertigstellung und Einzug sind für Mitte 2019 geplant.

„Die städtebaulichen und grünplanerischen Konturen werden immer deutlicher ablesbar. Mit dem Bau des Büro- und Hotelgebäudes No.1 wird an dieser zentral wichtigen Stelle ein architektonisch überzeugender Zugang zum Quartier geschaffen", so Baubürgermeister Quast. Nachdem die Feuerwache Mitte März dieses Jahres aus ihrem alten Gebäude im Glückstein-Quartier in ihren Neubau in Neckarau umgezogen ist, kann nun auch der zentrale Bereich am Ausgang des Hauptbahnhofs in Angriff genommen werden.

Unter dem Projektnamen „No.1" plant die Bauherrin einen 15-geschossigen Turm sowie einen 6-geschossigen Sockelbau mit insgesamt rund 22.000 Quadratmetern Bruttogrundfläche. In der eingeschossigen Tiefgarage werden zudem 128 Stellplätze errichtet. Das Projekt wird nach den Plänen des Mannheimer Architekturbüros Schmucker und Partner realisiert.

Rund 13.000 Quadratmeter Bürofläche sowie ein Holiday Inn Hotel mit modernsten Standards im Designkonzept sind hier geplant.

Ludwigshafen | Mannheim

BASF Wohnen + Bauen errichtet 20 Wohnungen in der Gartenstadt:

Bezahlbarer Wohnraum für Singles und Familien

Die Baugenehmigung ist eingereicht: Westlich des Ligustergang im Ludwigshafener Stadtteil Gartenstadt errichtet die BASF Immobiliengesellschaft Wohnen + Bauen in sechs Neubauten insgesamt 20 Wohnungen für Singles, Paare und Familien. Mit der Bebauung soll möglichst im August dieses Jahres begonnen werden; die Fertigstellung ist im Frühjahr 2019 geplant.

Im Detail sind vier Häuser mit jeweils 2 Maisonette-Wohnungen von je 115 Quadratmetern Wohnfläche als Vier- bis Fünf-Zimmer-Wohnungen geplant. Dazu kommen zwei Häuser mit jeweils sechs Etagenwohnungen in der Größe von 53 bis 82 Quadratmetern Wohnfläche als Zwei- bis Drei-Zimmer-Wohnungen. Der Quadratmeterpreis der Appartements wird voraussichtlich bei acht bis 8,50 Euro liegen.

MVV und Immobiliengruppe Rhein-Neckar gehen mit Joint-Venture an den Start:

Daten-Provider für die Gebäudebewirtschaftung

Ein neuer Akteur will für Veränderungen im Markt der Messdienstleistungen und der Erfassung von Strom-, Gas und Wasserverbrauch sorgen: das Mannheimer Energieunternehmen MVV und die Immobiliengruppe Rhein-Neckar (IGRN) gehen in einem Joint-Venture mit der Firma QIVALO GmbH (zurzeit in Gründung) an den Start. QIVALO wird geleitet von Hans-Lothar Schäfer - bis August 2015 CEO der Techem.

Schäfer skizziert den Ansatz von QIVALO: „Traditionelle Messdienste nehmen neue technische Möglichkeiten nicht in vollem Umfang auf. Kunden wollen heute die Hoheit über Daten und ihre Prozesse bis hin zur Infrastruktur der Zähler und Ablesung. Wir werden die neuesten technischen und Software-Entwicklungen in der Mess- und Abrechnungswelt kombinieren und neue Wege beschreiten. Basierend auf standardisierten Funkprotokollen, Gateways für alle Zählermedien und einer systemoffenen IT aus der Cloud bauen wir ein modulares Angebot auf. Im Gegensatz zum traditionellen Messdienstmodell übernimmt dann der Kunde die Hoheit über Daten und seine Prozesse und kann eine optimale Einbindung in seine Geschäftsabläufe erreichen. Wir schaffen offene Messdienstlösungen.“

Das Geschäftsmodell beinhaltet die Verknüpfung von Smart Metern für Strom, Wasser und Gas mit den Messgeräten für die Heiz- und Wasserkostenabrechnung. Mit offenen Schnittstellen zu den ERP-Systemen der Gebäudebetreiber oder Verwalter ermöglicht sie die automatisierte Abrechnung in eigener Regie. QIVALO wird mit ersten Projekten in den Immobilienbeständen der Immobiliengruppe Rhein-Neckar im Laufe des Jahres 2017 die Produkte und Geschäftsprozesse in der Praxis anwenden. In der IGRN soll auf diesem Weg schnellstmöglich auf die Verbrauchsabrechnung in eigener Regie umgestellt werden. Interessierte Partner können sich an Hand dieser Projekte ein Bild von den Möglichkeiten machen. Im Herbst 2017 startet der Vertrieb der Produkte.

Mannheim

„Attraktives Mittelklassehotel mit internationalen Standards in idealer Lage“:

Ein Hilton Garden Inn für’s Kepler-Quartier

Die ARIVA Hotel GmbH erweitert ihr Hotelportfolio in Mannheim um ein internationales Businesshotel in zentraler Lage. ARIVA-Geschäftsführer Achim Ihrig ist zugleich Mitglied der Diringer & Scheidel-Geschäftsleitung: „Unser neues Hotel wird Mannheim als Kongress- und Touristikstadt weiter stärken. Damit finden internationale Gäste, die als Privatreisende unsere Region häufig nur für wenige Tage besuchen und dabei öffentliche Verkehrsmittel nutzen, ein attraktives Mittelklassehotel mit internationalen Standards in idealer Lage vor. Neben Heidelberg und Schwetzingen hat unsere Heimatstadt viel zu bieten, was sich zu entdecken lohnt. Hier können wir das Mannheimer Stadtmarketing nach Kräften unterstützen.“

Das neue Hilton Garden Inn entsteht direkt am Hauptbahnhof, Willy-Brandt-Platz. Es wird über 195 modernst ausgestattete Zimmer mit Größen zwischen ca. 22 und ca. 25 Quadratmetern, zwei Suiten und einen Konferenzbereich mit acht Tagungsräumen sowie einen Bar- und Restaurantbereich verfügen. Zur Entspannung laden ein großer, begrünter Terrassenbereich im Innenhof des Hotels und ein Fitnessraum ein.

Das Gebäude setzt mit seinem markanten 13-geschossigen Turmbau und einer modernen und zugleich klassizistisch anmutenden Fassade, in die das denkmalgeschützte, historische Portal der einst hier ansässigen Mannheimer Post wieder integriert wird, zugleich wichtige architektonische Akzente am Willy Brand Platz im Rahmen der dortigen städtebaulichen Entwicklung. Es soll Anfang 2019 eröffnen und ist Teil der Projektentwicklung KEPLER-QUARTIER, die neben dem Hotel auch 167 Wohneinheiten und zwei Bürohäuser mit insgesamt ca. 13.000 Quadratmetern Bürofläche umfasst. Projektentwickler und Bauherr ist die Mannheimer Diringer & Scheidel Unternehmensgruppe, zu deren Tochtergesellschaften auch die ARIVA Hotel GmbH zählt. Architekturpartner ist das Büro Schmucker und Partner aus Mannheim.

Mannheim

Sparkassen Versicherung zieht von Gottlieb-Daimler-Straße ins Glückstein-Quartier:

Spatenstich für das Quartier[4]

Es war ein langer Prozess der Abstimmung über die planerischen Details, die Bauausführung und die Ausstattungskriterien zwischen der Projektleitung von Diringer & Scheidel als Generalunternehmer und ihrem Architekturpartner Sacker Architekten aus Freiburg auf der einen und den Verantwortlichen der SV SparkassenVersicherung auf der anderen Seite - mit dem Mannheimer Büro von Drees & Sommer als Bindeglied während der zweijährigen Entwicklungszeit: Auf dem Baufeld 4 im Glückstein-Quartier konnte jetzt das Projekt Quartier[4] mit einem Spatenstich von der Planung in die Realisation starten.

Umzug Mitte 2020

Das Gebäudeensemble Quartier[4] umfasst rund 16.800 Quadratmeter Bürofläche sowie in einem separaten Gebäude darüber hinaus 77 Mietwohnungen mit einer Bruttogeschossfläche von insgesamt ca. 7.428 Quadratmetern. Eine Tiefgarage bietet 239 Kfz-Stellplätze, die Bauzeit ist mit 36 Monaten veranschlagt.

Die SV SparkassenVersicherung wird als Eigentümerin der Büro- und Wohnimmobilie die Etagen Erdgeschoß bis fünftes Obergeschoß im Bürogebäude für ihre Mannheimer Mitarbeiter sowie die Mitarbeiter der SV Informatik - dem IT-Tochterunternehmen der SV - selbst nutzen. Rund 600 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ziehen von der Gottlieb-Daimler-Straße in die zentrale Lage am Bahnhof um; das alte Gebäude aus den 1970er Jahren steht zum Verkauf. Der Bezug der neuen Gebäude ist für Mitte 2020 geplant. Weitere Büroflächen werden ebenso wie die Wohneinheiten vermietet.

Die Entscheidung für eine Investition in Gesamthöhe von rund 85 Millionen Euro will überlegt sein. "Der neue Standort ermöglicht eine bessere Auslastung des Raums und somit die Senkung der Raumkosten für die SV, bietet eine gute Mikrolage und eine hervorragende Anbindung an den ÖPNV. Auch aus Vermietungssicht verspricht die hochwertige Immobilie den Kapitalanlegern der SV eine gute Rendite", so Roland Oppermann, Finanzvorstand der SV.

Speyer

ERWE Immobilien sichert sich Postgalerie Speyer:

Erneuter Anlauf

Die Postgalerie Speyer, über die der ImmobilienReport schon seit Jahren berichtet und deren Entwicklung wir kritisch verfolgt haben, erhält einen Neustart und soll in einem neuen Anlauf wieder zu einem modernen Einkaufszentrum im Herzen einer der ältesten Städte Deutschlands entwickelt werden, so die Investoren. Für das entsprechende Investment zeichnet die ERWE Immobilien GmbH aus Frankfurt verantwortlich, die das Objekt mit allen bestehenden Mietverhältnissen übernommen hat. Mitgewirkt an der Transaktion hat die BF.direkt AG. Der Spezialist für die Finanzierung von Immobilienprojekten zeigte sich sowohl für die Strukturierung des Eigen- als auch des Fremdkapitals verantwortlich. Das Investitionsvolumen liegt bei etwa 35 Millionen Euro. Zum Verkäufer wurden keine Angaben gemacht; nach Angaben der Immobilien Zeitung gehörte es zuletzt der Projektgesellschaft market 12, einer Hamburger Investorengruppe.

Die Postgalerie Speyer ist das größte Shoppingcenter der Stadt. Sie steht am Beginn der Fußgängerzone in Speyers Innenstadt. Diese erstreckt sich bis zum berühmten Dom zu Speyer. Die Postgalerie Speyer ist bisher aber nur zu etwa 70 Prozent vermietet und könnte daher viel Raum bieten, um moderne Einkaufskonzepte umsetzen zu können. „Wir sind angetreten, um die erheblichen Möglichkeiten für ein attraktives Shoppingcenter zu realisieren“, sagt Rüdiger Weitzel, Geschäftsführer der ERWE. Erreicht werden soll dieses durch einen veränderten Flächenzuschnitt und einer Veränderung der bisherigen Mall, so dass neue Flächenkonzepte für attraktive Ankermieter zur Verfügung gestellt werden können. Durch die baulichen Eingriffe wird die Gesamtmietfläche des Centers auf gut 16.000 Quadratmeter erweitert. „Eine ganz wichtige Aufgabe sehen wir zudem in der besseren Sichtbarkeit des gesamten Centers“, so Weitzel weiter. „Denn während Speyer eine Top-Einkaufsstadt und ein Touristenmagnet ist, nehmen leider noch zu viele Besucher der Stadt die Postgalerie Speyer nicht als Shoppingcenter wahr“. In Abstimmung mit der Stadt Speyer werden gestalterische Verbesserungen im Umfeld angestrebt. Darüber hinaus werden Glas- und Lichtinstallationen in den Eingangsbereichen und in der Mall sowie verbesserte Werbekonzepte am Haupt- und Seiteneingang zur Neupositionierung beitragen.

Hierbei sind naturgemäß auch den bestehenden Anforderungen des Denkmalschutzes für die historische Fassade der Postgalerie Speyer Rechnung zu tragen. Insgesamt gilt es aber die Sichtbarkeit der Postgalerie zu verbessern. „Wir sehen sehr gute Beispiele bei gelungenen Revitalisierungen von Shoppingcentern, die sich in historischen, denkmalgeschützten Gebäuden befinden, wo durch geeignete Maßnahmen die Sichtbarkeit und Belichtung zusammen mit zeitgemäßen Werbekonzepten verbessert wurden.“ Die baulichen Maßnahmen sollen noch in diesem Jahr begonnen werden.

Die IPH Centermanagement GmbH hat das Center Management übernommen. Darüber hinaus zeichnet die IPH für das Property Management sowie für die Vermietung und für die Weiterentwicklung des Objekts verantwortlich. ▶

Speyer | Heidelberg

Die ERWE Immobilien GmbH erhofft sich nach Umsetzung der entsprechenden Maßnahmen eine vollständige Vermietung der Postgalerie Speyer. Zu den bisherigen Ankermietern wie H&M, Kult, Jack&Jones, Deichmann oder das Depot sollen weitere attraktive Einzelhandelsunternehmen hinzukommen. Die vorgesehenen baulichen Maßnahmen schaffen zudem Flächen für die Ausweitung des Gastronomie-Bereichs durch weitere Restaurants und Cafés.

Die ERWE Immobilien GmbH ist ein Immobilienunternehmen mit Sitz in Frankfurt am Main, deren geschäftsführende Gesellschafter Rüdiger Weitzel und Axel Harloff auf über drei Jahrzehnte Erfahrungen im Immobilienbereich zurückgreifen. Harloff führte zuletzt die ADLER Real Estate AG, Berlin, die binnen vier Jahren zum fünftgrößten deutschen börsennotierten Wohnimmobilienunternehmen mit rund 50.000 Wohnungen gewachsen ist. Weitzel hat nach Vorstandsposten in verschiedenen Immobilienunternehmen die ERWE Real Estate GmbH aufgebaut, die bereits gewerbliche Immobilienprojekte, im Wesentlichen Einkaufscenter, im Gesamtvolumen von rund 500 Millionen Euro erbaut oder revitalisiert hat. Die ERWE Immobilien GmbH wird diese Aktivitäten fortsetzen und deutlich ausbauen und dazu hauptsächlich in Büro- und Geschäftshäuser, Einzelhandelsobjekte, Shoppingcenter und Wohnimmobilien investieren.

Gutachterausschuss Heidelberg hat die neuen Bodenrichtwerte 2017 vorgelegt:

Deutlicher Anstieg der Grundstückspreise

Heidelberg ist und bleibt ein beliebter und damit auch teurer Wohnort. Das zeigen die aktuellen Bodenrichtwerte 2017, die der Gutachterausschuss bei der Stadt Heidelberg vorgelegt hat. Als Datenbasis für die neuen 169 Bodenrichtwerte dienten alle in den Jahren 2015/2016 abgeschlossenen Kaufverträge von Heidelberger Grundstücken. In diesem Zeitraum gab es in Heidelberg insgesamt circa 3.100 Grundstücksverkäufe mit einem Umsatzvolumen von circa 1,65 Milliarden Euro.

Die Bodenwerte für Wohnbauflächen (92 Richtwertzonen) stiegen gegenüber dem letzten Erhebungszeitraum 2013/2014 im Gesamtdurchschnitt um circa 19 Prozent. Nicht nur in den guten und sehr guten Lagen, wie zum Beispiel in Neuenheim, Handschuhsheim, Altstadt und Weststadt, mussten die Richtwerte deutlich um circa 21 Prozent angehoben werden, sondern auch in den mittleren und befriedigenden Lagen, wie zum Beispiel in Kirchheim, Rohrbach und Pfaffengrund, waren Richtwerterhöhungen von circa 18 Prozent notwendig. Erstmals seit vielen Jahren stiegen auch die Richtwerte in den einfachen Lagen, wie zum Beispiel Hasenleiser, Boxberg und Emmertsgrund, deutlich um circa 20 Prozent. Die Lageklassifizierung der Wohnbauflächen erfolgt rein kaufpreisorientiert, das heißt aufgrund gezahlter Preise. Sie ist dem aktuellen Grundstücksmarktbericht zu entnehmen.

Für die Bodenrichtwerte 2017 ergeben sich für Wohnbauflächen folgende Durchschnittspreise pro Quadratmeter Grund und Boden, bezogen auf eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8:

- Sehr gute Lagen: 1.574 Euro
- Gute Lagen: 868 Euro
- Mittlere Lagen: 547 Euro
- Befriedigende Lagen: 464 Euro
- Einfache Lagen: 306 Euro

Etwas Besonderes – aber typisch für Heidelberg – ist die außergewöhnlich große Bandbreite der Bodenrichtwerte für Wohnbauland von 190 Euro bis 2.900 Euro pro Quadratmeter.

Heidelberg gehört aber auch zu den attraktiven Einkaufsstädten in Deutschland. Ladenmieten von bis zu 120 Euro pro Quadratmeter und die daraus resultierenden sehr hohen Immobilienpreise in den Richtwertzonen der Hauptstraße, führten in diesen Zonen zu dem derzeit größten Anstieg der Richtwerte um circa 29 Prozent.

Heidelberg

Auch die lange Zeit nahezu gleichbleibenden Bodenpreise für Gewerbeimmobilien (18 Richtwertzonen) sind in den letzten beiden Jahren deutlich gestiegen. Die Bodenrichtwerte werden deshalb im Schnitt um acht Prozent angehoben.

Dagegen steigen die Bodenwerte für landwirtschaftliche Flächen, die in Heidelberg schon immer relativ hoch waren, nur leicht um circa fünf Prozent.
Die allgemeine Entwicklung hat sich auch im Eigentumswohnungsmarkt deutlich gezeigt, wo es teils zu erheblichen Preisanstiegen gekommen ist. Für 2016 ergaben sich für wiederverkaufte Eigentumswohnungen folgende Durchschnittspreise pro Quadratmeter Wohnflächen:

- Sehr gute Lagen: 4.565 Euro
- Gute Lagen: 3.662 Euro
- Mittlere Lagen: 2.576 Euro
- Befriedigende Lagen: 2.127 Euro
- Einfache Lagen: 1.588 Euro

Die Entwicklung der Bahnstadt und der Konversionsflächen tragen, bei der nach wie vor großen Immobiliennachfrage, zu einem weiterhin stabilen Grundstücksmarkt bei.

Mehr Infos unter: *www.heidelberg.de/gutachterausschuss*
Ergänzend: *www.heidelberg.de/bodenrichtwertkarte*

Die Schönheit Heidelbergs hat ihren Preis Luftbild: Kay Sommer

Heidelberg

Körperwelten-Museum im Alten Hallenbad:

„Zurück zur Geburtsstätte der Plastination“

Vom Badezuber nur für Männer über die Markthalle für die besonderen kulinarischen Genüsse zum Museum für die Darstellung der Anatomie des Menschen und seiner Organfunktionen: Ab Ende September 2017 werden Gunther von Hagens und Angelina Whalley ihre speziell für Heidelberg konzipierte Dauerausstellung rund um den menschlichen Körper auf einer Fläche von rund 1000 Quadratmeter im ehemaligen Männerbad des Alten Heidelberger Hallenbads zeigen.

"Damit geht mein langgehegter Wunsch in Erfüllung, die Plastination wieder an ihre Geburtsstätte zurückzubringen", freut sich der Plastinator. „Unser Ziel ist es, dem Besucher die wunderbare Komplexität des menschlichen Körpers lebensnah aufzuzeigen und somit seine Achtsamkeit für den eigenen Körper in allen Lebenslagen und -phasen zu sensibilisieren“. Grundlage der Ausstellung ist Gunther von Hagens’ bahnbrechende Erfindung der Plastination. Der Wissenschaftler hat das Konservierungsverfahren bereits 1977 an der Universität Heidelberg erfunden und seitdem beständig perfektioniert. Seine Plastinate basieren auf sowohl äußerst präziser, wissenschaftlich fundierter Präparation als auch kreativ-ästhetischer und oftmals ungewöhnlicher Darstellungsform. Bereits über 44 Millionen Menschen rund um den Globus haben sich davon in den Körperwelten-Ausstellungen inspirieren und faszinieren lassen, davon 10 Millionen allein in Deutschland. Die in der Ausstellung gezeigten Plastinate stammen aus dem Körperspende-Programm des Instituts für Plastination in Heidelberg, in dem mittlerweile mehr als 16.000 Spender registriert sind.

Es war vorauszusehen, dass die Etablierung einer Ausstellung von menschlichen Plastinaten im Zentrum von Heidelberg zu Diskussionen führen würde. So zeigt der Eigentümer der Immobilie, der Heidelberger Immobilienunternehmen Hans-Jörg Kraus, auch Verständnis für diejenigen, die mit dieser Darstellung Probleme haben. Er selbst habe allerdings keine ethischen oder moralischen Bedenken, so Kraus.

Bild: Gunther von Hagens' KÖRPERWELTEN, Institut für Plastination, Heidelberg, www.koerperwelten.de

Heidelbergs Oberbürgermeister Eckart Würzner plädiert für einen reflektierten Umgang mit den Inhalten der Ausstellung: „Wir hatten in den vergangenen Wochen in der Stadt bereits eine erfreulich besonnene und fundierte Diskussion über die ‚Körperwelten‘, so wie es einer Universitätsstadt vom Range Heidelbergs gut zu Gesicht steht. Ich habe den Verantwortlichen daher vorgeschlagen, ein Gremium einzurichten, das die Heidelberger Ausstellung inhaltlich begleitet, und in dem auch kritische Stimmen zu Wort kommen können. Es würde mich freuen, wenn mein Vorschlag aufgenommen würde“, so der Oberbürgermeister.

Heidelberg

Rund 2.250 Wohnungen und mehr als 3.500 Bewohner in der Bahnstadt:

Entwicklung in rasantem Tempo

Wo früher Güterzüge rangierten, entsteht heute die größte Passivhaussiedlung der Welt. Vor fünf Jahren zogen die ersten Bewohner ein, heute leben hier bereits mehr als 3.500 Menschen. „Die Bahnstadt entwickelt sich weiterhin in rasantem Tempo“, erklärt Heidelbergs Oberbürgermeister Eckart Würzner. „Bei der Wohnbebauung sind wir das ja schon gewohnt, aber wir haben auch in allen anderen Bereichen eine unglaubliche Dynamik: von Hightech-Betrieben, die sich hier ansiedeln, über das Konferenzzentrum bis zur Schule, dem neuen Kino und den Geschäften.“

Mehr als die Hälfte der Entwicklung der Bahnstadt ist schon umgesetzt, bis zum Jahr 2022 sollen rund 5.500 Menschen hier leben sowie bis zu 7.000 arbeiten. Als nächstes Großprojekt wird der Gadamerplatz mit dem Bildungs-, Betreuungs- und Bürgerhaus B³ fertiggestellt (Nummer 1 auf dem Plan): Es beinhaltet eine Ganztagesgrundschule mit Sporthalle und Mensa, eine Kindertagesstätte und ein Bürgerzentrum.

Ein zentrales Infrastrukturprojekt ist die rund 2,2 Kilometer lange Straßenbahntrasse (Nr. 2) durch die Bahnstadt im Rahmen des Mobilitätsnetzes Heidelberg: Die Arbeiten der Rhein-Neckar-Verkehr GmbH (rnv) befinden sich voll im Zeitplan. Derzeit wird der 380 Meter lange zweite Bauabschnitt zwischen dem Baumarkt und der Agnesistraße realisiert, der erste Abschnitt zwischen Agnesi- und Da-Vinci-Straße (400 Meter) in der Grünen Meile ist bis auf die Grünflächenarbeiten abgeschlossen.

Im Februar 2017 feierte die Unmüssig Bauträgergesellschaft Baden den Baubeginn für das Nahversorgungszentrum „Westarkaden“ (Nr. 5). Zwischen Eppelheimer Straße und Grüner Meile entstehen mit einer Gesamtfläche von 11.700 Quadratmetern Einkaufs- und Gastronomieangebote, darunter zwei Supermärkte, ein Drogeriemarkt, eine Apotheke und ein Friseur. Zudem sind eine Kita, rund 300 Wohnungen und eine zweigeschossige Tiefgarage mit über 500 Plätzen geplant. Die Eröffnung hat Unmüssig für Ende 2019 vorgesehen.

Im Luxor-Filmpalast (Nr. 6) an der Eppelheimer Straße mit 16 Sälen werden derzeit die Kinosessel und die Kinotechnik verbaut. Auch die Arbeiten an einem besonderen Highlight, ▶

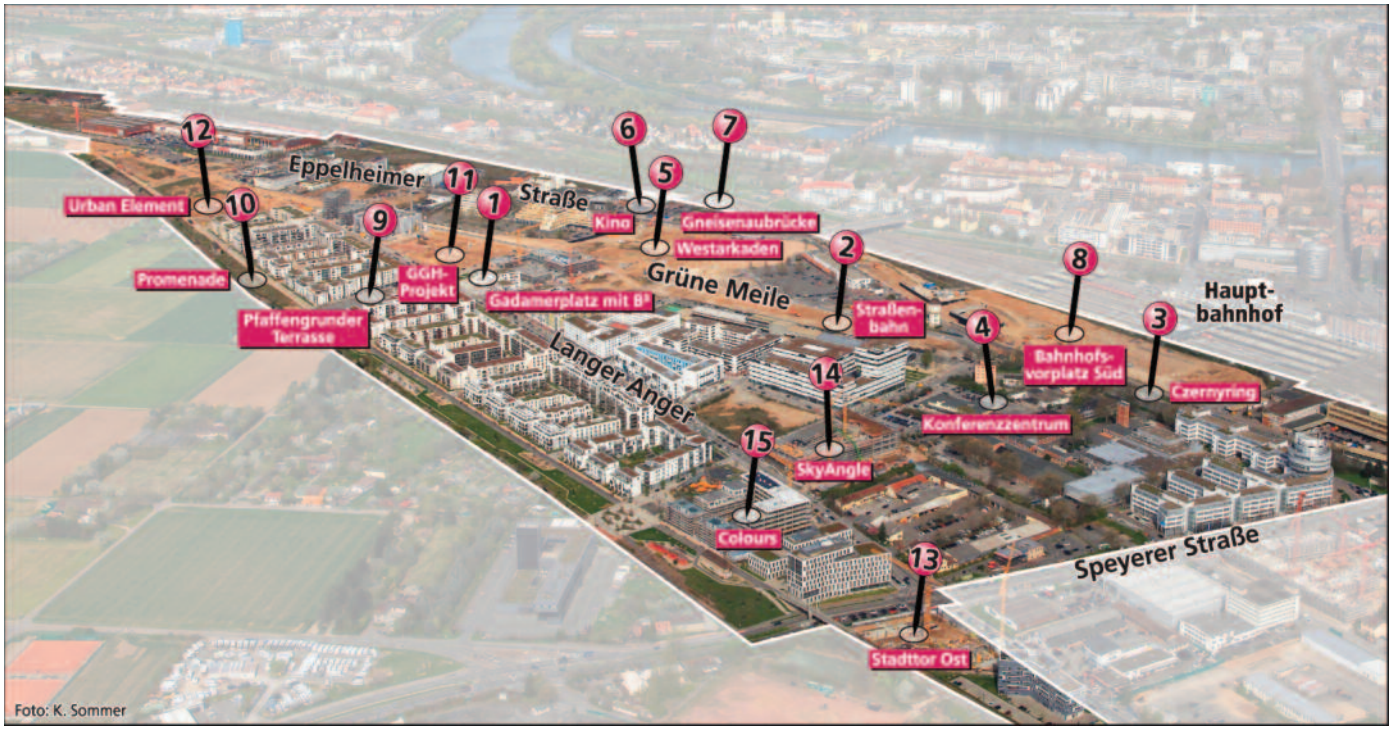

Foto: K. Sommer

Heidelberg

dem Open-Air-Kino auf dem Dach laufen auf Hochtouren. Für Ende August ist die Teileröffnung des ersten Passivhaus-Kinos weltweit vorgesehen. Sechs Kinosäle im Erdgeschoss sollen dann vorerst für die Kinofans zur Verfügung stehen. Das 450.000 Liter fassende Aquarium im Foyer wird dann ebenso in Betrieb gehen wie die Gastronomie sowie die zweigeschossige Tiefgarage mit 180 Stellplätzen. Die komplette Fertigstellung des Luxor-Filmpalastes ist Ende 2017 geplant.

Mit SkyAngle (Nr. 14) nördlich der Schwetzinger Terrasse baut die Max-Jarecki-Stiftung aktuell das zweite Labor- und Bürogebäude im Bahnstadt-Campus. Der Rohbau wird Mitte August abgeschlossen sein, danach beginnen die Fassaden- und Dacharbeiten. SkyAngle ist voraussichtlich Ende 2018/Anfang 2019 bezugsfertig. Die Pfaffengrunder Terrasse (Nr. 9) wird bereits jetzt als Erholungs- und Freizeitort von Bahnstädtern, aber auch Menschen aus anderen Stadtteilen genutzt. Nach der Fertigstellung des Gadamerplatzes gegenüber wird die Pfaffengrunder Terrasse ab 2018 als eine der zentralen Plätze des Stadtteils mit hoher Aufenthaltsqualität gestaltet: Geplant sind unter anderem Grünflächen mit Bäumen und Freizeitmöglichkeiten. Die Bauarbeiten im zweiten Abschnitt der Promenade (Nr. 10) westlich der Pfaffengrunder Terrasse werden voraussichtlich Ende 2017 abgeschlossen.

Für das neue Konferenzzentrum ist Ende Mai nach intensiver Bürgerbeteiligung der Architektenwettbewerb gestartet: Geplant ist ein international konkurrenzfähiges Tagungshaus, das architektonisch herausstich. Die Fertigstellung ist bis 2021 vorgesehen.

Für den Bahnhofsvorplatz Süd hat eine Jury Anfang Mai einen Sieger im Architektenwettbewerb bestimmt: Der Entwurf von Winking Froh Architekten sieht einen lebendigen Stadtplatz mit mehreren Gebäuden vor. Geplant sind ein Hotel der Vier-Sterne-Plus-Kategorie, Flächen für Büros und Dienstleistungen, Geschäfte, Wohnungen und Gastronomie. Eine überdachte, zum Platz hin geöffnete „Stadtloggia“ soll einen direkten Weg und Blick zwischen dem Querbahnsteig des Hauptbahnhofes und dem Konferenzzentrum auf der gegenüberliegenden Seite des Czernyrings ermöglichen.

Heidelberg

Grundsteinlegung für 185 Mietwohnungen in der Bahnstadt:

Der Mittelpunkt vom Mittelpunkt des Mittelpunkts

Heidelbergs Erster Bürgermeister Jürgen Odszuck brachte es als Dezernent für Bauen und Verkehr anlässlich der Grundsteinlegung auf den Punkt: Die Bahnstadt sei der (neue) Mittelpunkt Heidelbergs und das Baufeld SE 2 der Mittelpunkt der Bahnstadt. Der Mittelpunkt dieser zukünftigen „kleinen Stadt in der Stadt“ auf SE 2, wie GGH-Geschäftsführer Peter Bresinski das Bauvorhaben nennt, wird nach der Fertigstellung schließlich eine kreisrunde gepflasterte Fläche mit einem Durchmesser von 20 Metern in der Mitte eines rechteckigen Innenhofes von rund 4.700 Quadratmetern sein (siehe Plan).

Wie bereits im ImmobilienReport MRN in Ausgabe 97 vorgestellt, baut die GGH Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH Heidelberg zwischen Langer Anger, Grüne Meile und Da-Vinci-Straße auf einem fast 12.000 Quadratmeter großen Grundstück mit einer voraussichtlichen Investitionssumme von 70 Millionen Euro 185 teils barrierefreie Mietwohnungen, eine Kindertagesstätte mit 50 Plätzen, ein Bürohaus mit fünf Etagen, 15 kleinteilige Gewerbeeinheiten, zwei Restaurants und ein privat geführtes Hotel mit 84 Zimmern, Bar und Tagungsräumen. Mit dieser Nutzungsvielfalt will sich das Projekt an nicht weniger als dem Idealbeispiel der europäischen Stadt orientieren. Denn bevor Le Corbusier die Trennung der Funktionen propagierte, waren Wohnen und Arbeiten jahrhundertelang in nächster Nähe zueinander selbstverständlich. Zurück zu den Wurzeln: Die Menschen suchen auch heute wieder verstärkt lebendige Stadtteile und Quartiere, in denen sie gleichzeitig leben, arbeiten und ihre Freizeit verbringen.

Heidelberg

Vielfältiger Meilenstein

„Nicht nur das künftige volle Leben ist in unserem neuen Quartier etwas Besonderes, auch die Architektur von Stephan Höhne aus Berlin ist markant“, meint Bresinski. Gebaut werden elf fünfgeschossige Häuser, die sich um einen parkartigen Innenhof gruppieren. Die Eckgebäude haben abgerundete Kanten und geklinkerte Fassaden, und entlang der Da-Vinci-Straße wird eine eingeschossige Kolonnade mit mittigem Torhaus integriert. Das gesamte Ensemble ist mit einer Tiefgarage unterkellert, die mehr als 250 Pkw-Stellplätze bietet.

Bei den Wohnungen hat die GGH Wert auf eine große Grundrissvielfalt gelegt, um Menschen in allen Lebenslagen anzusprechen. So gibt es Ein- bis Vier-Zimmer-Wohnungen mit unterschiedlichen Zuschnitten und Größen. 43 Wohnungen sind barrierefrei zugänglich und mit dem Rollstuhl nutzbar. Mit der Vermietung wird etwa sechs Monate vor der Fertigstellung des Projektes begonnen - die für das dritte Quartal 2019 geplant ist. Für das Hotel und die Kindertagesstätte sind bereits Verträge geschlossen. Das Hotel wird von Johannes Arndt unter der in Heidelberg bereits bekannten Marke „Qube Hotel“ geführt werden. Die Kita wird von den Kinderzentren Kunterbunt betrieben. Auch für das Bürohaus mit 2.000 Quadratmetern Nutzfläche, für deren Vermietung die Heidelberger Rich Immobilien zuständig sind, für die mehr als ein Dutzend Gewerbeeinheiten, die die S-Immobilien Heidelberg in ihrer Pipeline hat sowie die Restaurants werden bereits Mieter gesucht.

Ein solch großes und bedeutendes Projekt benötigt natürlich auch einen passenden Namen. Die GGH hat den Namen mit den eigenen Mitarbeitern entwickelt. Das Ergebnis ist: MEILENSTEIN. Dieser Name leitet sich ab vom Straßennamen Grüne Meile und dem Klinkerstein, der an der Fassade in verschiedenen Farben angebracht wird und das Projekt prägt. „Wir sehen unser Projekt auch schon als Meilenstein für die Bahnstadt an – bislang wendet sich kein anderes Projekt an so viele unterschiedliche Nutzer gleichzeitig. Auch hat kein anderes Projekt so viel Fläche, was uns diese Vielfalt ja erst ermöglicht“, so Peter Bresinski.

Fragt sich schlussendlich, welcher Nutzung der Mittelpunkt des Meilensteins einmal zugedacht werden könnte.

Der Stolperstein

Mietrecht: Die größten Stolpersteine im Gewerberaum-Mietvertrag

Die Gestaltung eines gewerblichen Mietvertrages birgt viele Fehlerquellen und Risiken und ist erheblich komplexer als im Wohnraummietrecht. Die typischen Fallstricke und Stolpersteine treten jedoch immer wieder auf und sind bei entsprechender Sensibilisierung zumeist vermeidbar. Rechtsanwalt Dr. Andreas Grammling von der Kanzlei GSK Stockmann stellt „Die größten Stolpersteine im Gewerberaum-Mietvertrag“ vor und gibt hilfreiche Praxistipps zur Umgehung dieser Stolperseine.

Stolperstein Nr. 2: Unzulässige Wertsicherung

Hintergrund und Bedeutung

Da Gewerberaum-Mietverträge in der Regel für längere Zeiträume abgeschlossen werden, ist eine bei Vertragsschluss noch angemessene und interessenausgleichende Miete nach einiger Zeit oftmals nicht mehr angemessen. Anders als bei der Wohnraummiete besteht im Gewerbemietrecht jedoch kein gesetzlicher Anspruch auf eine Veränderung der Miethöhe. Um die Miete dennoch an veränderte wirtschaftliche Begebenheiten anzupassen, stehen den Mietvertragsparteien verschiedene vertragliche Möglichkeiten zur Verfügung. Hervorzuheben sind sog. Indexklauseln, die eine automatische Anpassung der Miete bei Veränderungen des Verbraucherpreisindexes für Deutschland (VPI) vorsehen und so das ursprünglich vereinbarte Äquivalenzverhältnis erhalten und beispielsweise inflationsbedingte Verschiebungen zu Gunsten des Mieters ausgleichen sollen.

Wirksamkeitsanforderungen

Indexklauseln sind nach der Rechtsprechung des BGH formularrechtlich im Grundsatz unbedenklich, unterliegen jedoch der AGB-rechtlichen Inhaltskontrolle und dem Transparenzgebot.

Maßgeblich für die Zulässigkeit von Indexklauseln ist seit 2007 das Preisklauselgesetz (PrKG). Nach den Anforderungen des PrKG muss der Vermieter insbesondere für mindestens zehn Jahre an den Mietvertrag gebunden sein.

Optionsrechte zu Gunsten des Mieters zählen mit, Sonderkündigungsrechte des Mieters sind unschädlich. Zu beachten ist, dass die Nichteinhaltung der gesetzlichen Schriftform (vgl. hierzu bereits Stolperstein Nr. 1, ImmobilienReport, Ausgabe 99) und die hieraus folgende ordentliche Kündbarkeit und nicht gegebene zehnjährige Bindung des Vermieters auch die Indexklausel infiziert.

Des Weiteren darf keine Partei unangemessen benachteiligt werden. Dies wird etwa angenommen, wenn ein Indexanstieg einseitig eine Erhöhung, nicht aber umgekehrt ein Indexrückgang eine entsprechende Ermäßigung der Miete bewirken soll („upwards only“) oder nur eine Partei das Recht haben soll, eine Anpassung der Miete zu verlangen.

Folgen eines Verstoßes

Bei einem Verstoß gegen das PrKG bleibt die Indexklausel – soweit nicht anders vereinbart – bis zur rechtskräftigen Feststellung des Verstoßes wirksam und bis dahin durchgeführte Mietanpassungen behalten ihre Wirksamkeit (§ 8 PrKG). Bisher noch nicht höchstrichterlich geklärt ist jedoch, ob § 8 PrKG auch anwendbar ist, wenn es sich – wie zumeist – bei der Indexklausel um AGB handelt. Eine Anwendung des AGB-Rechts hätte zur Folge, dass unzulässige formularvertragliche Indexklauseln von Beginn an unwirksam wären. Das vorherrschende Schrifttum spricht sich jedoch auch in diesen Fällen für eine Anwendung des § 8 PrKG aus.

Praxistipps zur Gestaltung von Indexklauseln

1. Stets besonders genau auf klare und präzise Formulierung der Indexklausel achten (häufige Fehlerquellen: unklare zeitliche Bezugspunkte, Vermengung von Punkte- und Prozentschwellen).
2. Generell ist eine Bezugnahme auf Prozentwerte empfehlenswert (eine Bezugnahme auf Punkte erfordert im Falle einer Umbasierung des Indexes komplizierte Berechnungen).
3. Vorsicht bei nachträglicher Verschiebung des Mietbeginns, etwa bei Vermietungen vom Reißbrett: Wenn eine Bindung des Vermieters nicht ohnehin deutlich länger als zehn Jahre besteht, sollte die Festlaufzeit abhängig vom Mietbeginn geregelt oder das Mietende per Nachtrag neu festgelegt werden.
4. Wer als Mieter die Folge des § 8 PrKG fürchtet, sollte im Mietvertrag ausdrücklich einen früheren Zeitpunkt der Unwirksamkeit der Indexklausel vereinbaren.
5. Vorsicht bei Kombination einer Staffelmiete mit einer Indexklausel: Das ist nur zulässig, wenn diese nacheinander gelten (Indexierung der letzten Staffel).
6. Sieht eine Indexklausel eine wirksame Mietänderung erst auf Aufforderung einer Partei vor, kann ein Dritter nicht aus dem Vertrag erkennen, ob und wann bereits Mietanpassungen erfolgt sind. Aufgrund des hieraus folgenden Schriftformrisikos sollte von solchen Regelungen eher abgesehen werden.

Kontakt: Andreas.Grammling@gsk.de

Metropolregion Rhein-Neckar

standorte-rhein-neckar.de bündelt Objekte aus der Metropolregion:

Gewerbeimmobilie: gesucht - gefunden

Unternehmen und Investoren, die auf der Suche nach einer passenden Gewerbeimmobilie in der Metropolregion Rhein-Neckar sind, haben es ab sofort deutlich leichter: Unter www.standorte-rhein-neckar.de finden sich rund 900 verfügbare Kauf- und Mietobjekte in Nordbaden, Südhessen und der Pfalz. Büros zählen ebenso dazu wie Flächen für Einzelhandel, Gastronomie, Produktion und Logistik oder freie Gewerbegrundstücke. „Investoren möchten sich schnell und unkompliziert über die verschiedenen Möglichkeiten an einem Standort informieren. Mit dem neuen Gewerbeimmobilienportal sorgen wir für einen zentralen Zugang zu den vielen Angeboten in den 15 kreisfreien Städten und Landkreisen der Region“, sagt Stefan Orschiedt, Leiter Standortmarketing bei der Metropolregion Rhein-Neckar GmbH.

Die Suche im neuen regionalen Gewerbeimmobilienportal lässt sich beliebig nach Objektart, Lage, Größe und Preis verfeinern. Zur besseren Übersicht werden die Treffer sowohl in einer Liste als auch in einer Karte angezeigt. Jedem Eintrag ist ein detailliertes Exposee mit weiterführenden Informationen und Bildern hinterlegt. Zudem besteht die Möglichkeit, direkt Kontakt mit dem Inserenten aufzunehmen. Einträge, die älter als sechs Monate sind, werden automatisch archiviert, wodurch gewährleistet ist, dass die Daten stets aktuell sind.

Das Gewerbeimmobilienportal der Metropolregion Rhein-Neckar GmbH wird auch vom Immobiliennetzwerk Rhein-Neckar unterstützt, in dem sich rund 50 wichtige Branchenakteure zusammengeschlossen haben: „Unser gemeinsames Ziel ist es, die Rhein-Neckar-Region noch bekannter und attraktiver für Investoren zu machen“, sagt Hans-Jörg Kraus, Geschäftsführer der Kraus Immobilien GmbH.

Die Nutzung des Gewerbeimmobilienportals www.standorte-rhein-neckar.de ist für die Inserenten und Suchenden kostenlos.

Anzeige

Individuelle Luftbilder nach Wunsch

Speicher7 - Hafen Hotel & Bar Mannheim

Luftbild Kay Sommer www.luftbild-mannheim.de

Deals & News

Karlsruhe: Ein regionaler Bestandshalter und Immobilienentwickler, der auf die Südweststadt in Karlsruhe spezialisiert ist, hat dort in der Vorholzstraße ein Wohn- und Geschäftshaus mit ca. 1.239 Quadratmetern Gesamtnutzfläche gekauft. Die 1949 gebaute Immobilie bietet mit rd. 480 Quadratmetern Wohnfläche und ca. 759 Quadratmetern Gewerbefläche auf dem rd. 1.049 Quadratmetern Grundstücksfläche attraktives Entwicklungspotenzial. Verkäufer war eine Erbengemeinschaft aus dem Raum Stuttgart. Beratend und vermittelnd tätig war **Engel & Völkers Commercial Karlsruhe.**

Mannheim: **Engel & Völkers Commercial Rhein-Neckar** hat ca. 340 Quadratmeter attraktiver Bürofläche in L 13, 3-4 an einen **IT-Dienstleister** vermittelt. Vermieter ist die **Helvetia Schweizerische Versicherungsgesellschaft AG.**

ImmobilienNetzwerk

Neue Partnerin des Immobiliennetzwerkes Rhein-Neckar:

Esther Maria Czasch - Fachanwältin für Bau- und Architektenrecht

Esther Maria Czasch, die neue Partnerin des Immobiliennetzwerks Rhein-Neckar, ist Rechtsanwältin und Fachanwältin für Bau- und Architektenrecht und spezialisiert auf das Immobilienrecht. Sie berät private als auch gewerbliche Bauherren, Architekten, Investoren, WEG-Verwaltungen, Immobilienmakler und Handwerker bei allen Themen des Baurechts. Dies umfasst das öffentliche und private Baurecht, Architektenrecht, Vergaberecht, Immobilienrecht, aber auch allgemeines Zivilrecht und Vertragsgestaltung und -prüfung.

Details auf der Internetseite www.anwaltskanzlei-czasch.de.

CZASCH
ANWALTSKANZLEI

Durch die Mitgliedschaft Immobiliennetzwerks Rhein-Neckar hofft Esther Maria Czasch, Kontakte zu knüpfen und Netzwerke bilden zu können. Darüber hinaus bietet sie auch gerne ihre Rechtskenntnisse an und steht für sämtliche Fragen aus ihrem Gebiet zur Beantwortung offen. Insbesondere ist Esther Maria Czasch an einer aktiven Zusammenarbeit im Netzwerk interessiert, so dass sie bereits angeboten hat, für das nächste Treffen einen Kurzvortrag über das neue Bauvertragsrecht zu referieren.

Eyemaxx verkauft Hotel-Teilprojekt an AccorInvest

Die Eyemaxx Real Estate AG hat das Hotel-Teilprojekt beim Mannheimer „Postquadrat“, das hinter dem Kepler-Quartier am Mannheimer Hauptbahnhof liegt, für voraussichtlich rund 45 Millionen Euro an AccorInvest Germany GmbH veräußert. Die AccorInvest Gruppe ist ein international tätiger Konzern mit Hauptsitz in Luxemburg, der aus der kürzlich erfolgten Umstrukturierung der AccorHotels-Gruppe hervorgegangen ist und rund 960 Hotels weltweit betreibt. AccorInvest wird in den geplanten neuen Objekten in Mannheim ein ibis Hotel und ein ibis budget Hotel mit 170 bzw. 155 Zimmern sowie ein Adagio Access Aparthotel mit rund 130 Apartments betreiben. Die Eröffnung ist für das Frühjahr 2019 vorgesehen.

Der nun fixierte Vertrag sieht vor, dass Eyemaxx die beiden Hotels sowie das angeschlossene Aparthotel für AccorInvest errichtet. Darüber hinaus gehören 80 Tiefgaragenplätze zu den Objekten. Der Baubeginn wird voraussichtlich im Herbst 2017 erfolgen. Die Gebäude entstehen auf einem 3.700 Quadratmeter großen Grundstück auf dem insgesamt 20.000 Quadratmeter großen Areal, auf dem zusammen mit dem Hilton Garden Inn (siehe Seite 10) nun gleich vier Beherbergungsbetriebe unterschiedlicher Klassifizierungen angesiedelt sein werden!

Das „Postquadrat“ ist mit einem gesamten Volumen von über 170 Millionen Euro das größte Projekt der Eyemaxx-Firmengeschichte. Neben den Hotels realisiert Eyemaxx dort gemeinsam mit einem Joint-Venture-Partner ca. 230 Wohnungen und Büroflächen mit rund 15.000 Quadratmetern Bruttogeschossfläche. Die geplante Tiefgarage wird unter dem gesamten Areal gebaut und rund 480 Stellplätze bieten. Bis zum Jahresende 2019 soll das Gesamtprojekt abgeschlossen sein, bei dem Eyemaxx eine Eigenkapitalrendite im mittleren zweistelligen Prozentbereich erwartet.

Dr. Michael Müller, CEO der Eyemaxx Real Estate AG, erläutert: „Wir freuen uns sehr, dass wir das Teilprojekt in Mannheim an einen renommierten Käufer bereits vor Baubeginn zu sehr attraktiven Konditionen veräußern konnten. Dass wir AccorInvest für unser Projekt gewinnen konnten, unterstreicht noch einmal unsere Expertise in der Standortwahl und in der Erstellung moderner Immobilien.“

ImmoNews

Bilanz der GBG Unternehmensgruppe:

Neue Perspektiven

Das Geschäftsjahr 2016 stand für die GBG Gruppe im Zeichen großer Investitionen. Die Muttergesellschaft GBG - Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH investierte in ihre rund 19.000 Wohneinheiten eine Rekordsumme von 63,4 Millionen Euro. Die Bildungsbautochter BBS Bau- und Betriebsservice konnte ihr Investitionsvolumen für Schulbaumaßnahmen bei rund 16,2 Millionen Euro im Vergleich zum Vorjahr konstant halten. Der MWS Projektentwicklungsgesellschaft mbH gelang es mit der Öffnung der Konversionsfläche einen wichtigen Schritt bei der Stadtteilentwicklung von FRANKLIN zu gehen. 24 Investoren schaffen hier zukünftig mit über eine Milliarde Euro Hochbauinvestitionen ein buntes Angebot für rund 9.300 Bewohner.

Die GBG hielt zum Ende des Geschäftsjahrs 2016 18.992 Wohnungen in ihrem Bestand. 94 Prozent dieser Wohnungen lagen unterhalb des Mietspiegels der Stadt Mannheim von 7,05 Euro. Die Durchschnittsmiete aller GBG Wohnungen betrug 6,14 Euro. Für die Zukunft plant die GBG den eigenen Bestand wieder aufzubauen. Neben dem Neubau im Wohnquartier Main-Kinzig mit 90 Mietwohnungen, elf Mietwohnungen im Centro Verde und 34 Wohnungen in Mannheim Friedrichsfeld werden rund 600 Wohneinheiten im neuen Stadtteil FRANKLIN entstehen. Mehr als 30 Prozent der Wohnungen auf FRANKLIN werden dabei im preisgünstigen Segment angeboten werden.

Die BBS ist für insgesamt 214 Gebäude auf 70 Schulliegenschaften der Stadt Mannheim zuständig. Ihr obliegen die Themen Neubau, Modernisierung, Sanierung, Instandhaltung und Bewirtschaftung der städtischen Schulen. Im Rahmen dieser Tätigkeit investierte die BBS 16,2 Millionen in Schulbaumaßnahmen. Der Großteil dieser Summe waren Baubetreuungsmaßnahmen, daneben wurde der Neubau der Eduard-Spranger-Schule als PPP (Public-Private-Partnership) realisiert. Ab dem 1. September 2016 verfügt die BBS über eine neue Geschäftsleitungsstruktur, die die zunehmend größer werdenden Aufgaben angeht.

Die MWSP hat nach Turley und Taylor mit dem Eigentumsübergang von Funari Barracks, Sullivan Barracks und großen Teilen von Benjamin Franklin Village im Jahr 2016 die Verantwortung für die qualitative Entwicklung nach den Zielen der Weissbücher von rd. 180 Hektar Konversionsflächen übernommen. Auf FRANKLIN wurden im Bereich Mitte bereits rund 40 Gebäude rückgebaut, während auf allen Flächen die Infrastrukturmaßnahmen auf Hochtouren laufen. Ende 2016 hat die MWSP als städtische Entwicklungsgesellschaft zusammen mit dem OB-Dezernat die Steuerung für die Lokale Stadterneuerung in der Neckarstadt-West übernommen.

Deals & News

Coreo baut Immobilienportfolio weiter aus

Die Coreo AG (ISIN: DE000A0B9VV6) investiert 3,3 Millionen Euro in Mannheim und erwirbt ein Gewerbeobjekt, das überwiegend aus Lager- und Bürogebäuden sowie einigen Entwicklungsflächen besteht. Das gut 30.000 Quadratmeter große Grundstück befindet sich zirka 1,5 Kilometer westlich des Stadtzentrums von Mannheim, im Stadtteil Mühlauhafen, der durch seine Mischnutzung aus Industrie, Gewerbe und Wohnen geprägt ist.

Das Objekt bietet aufgrund des hohen Optimierungspotenzials große Chancen, durch aktives Asset Management und einigen gezielten Investitionsmaßnahmen den Wert der Immobilie deutlich zu steigern. Die Liegenschaft befindet sich in der Güterhallenstraße und besteht aus mehreren Gebäuden. Die aktuell vermietbare Fläche beträgt mehr als 20.000 Quadratmeter und ist fast vollständig vermietet. Für Phantasie sorgen aber vor allem einige leerstehende Gebäudeteile und ungenutzte Grundstücke. Denkbar sind verschiedene Nutzungsarten, die vom besonderen Hafenflair profitieren können. Das Gebiet um das Objekt verfügt über eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Der Bahnhof Mannheim Handelshafen befindet sich in fußläufiger Entfernung. Die infrastrukturelle Anbindung an das innerstädtische, regionale und überregionale Verkehrsnetz ist sehr gut.

Der Käufer wurde durch die **Gewerbeimmobilienpartner** beraten, die für den Eigentümer auch die zukünftige Betreuung der Objekte vor Ort übernehmen werden.

www.gewerbeimmobilienpartner.de wird partnerschaftlich von den Firmen Rainer Lang Immobilien, Inhaber Rainer Lang, mit Sitz in Heidelberg und WP Immobilien Ltd., Geschäftsführer Helmut Weber, mit Sitz in Gaiberg geführt.

ImmoNews

Es fehlen Miet- und Grundstücksflächen

Konstant dynamisch zeigt sich der Markt für Gewerbe- und Logistikimmobilien zum Halbjahr 2017 in der Region Rhein-Neckar mit 143.000 Quadratmetern und in Karlsruhe mit 158.000 Quadratmetern. Nach 555.000 Quadratmetern im Jahr 2016 liegt der Gesamtflächenumsatz nach zwei Quartalen bei 301.000 Quadratmetern.

Angebot immer ausgedünnter

Und die Nachfrage hält unvermindert an. Sowohl bei Grundstücksgesuchen als auch bei größeren Mietflächen ab 10.000 Quadratmetern ist das Angebot nahezu ausgedünnt. „Nach zahlreichen Gesprächen mit Projektentwicklern sehe ich bei Grundstücken weiteres Marktpotenzial von bis zu 100.000 Quadratmetern, Mietgesuche für Flächen ab 30.000 Quadratmetern können derzeit schwer bedient werden“, fasst Jan Imfeld, Head of Industrial Services bei Engel & Völkers Commercial in Mannheim zusammen. Diese Marktsituation lässt sich bereits an der Entwicklung der Mieten ablesen. In Neubauten liegen sie meist über 4,50 Euro pro Quadratmeter und erreichen in der Spitze bis zu 5,80 Euro pro Quadratmeter. Lediglich 12 Prozent des Gesamtflächenumsatzes ist auf Eigennutzer, die neu bauen oder Bestandsimmobilien kaufen, zurückzuführen. Ein genauerer Blick in die Statistik zeigt jedoch deutliche Unterschiede in den Regionen. „Während der Wert für Karlsruhe bei 15,2 Prozent liegt, sind es in der Region Rhein-Neckar lediglich drei Prozent“, hebt Imfeld hervor.

Flächenumsatz: Karlsruhe liegt vorn

Aktivster Marktteilnehmer war im ersten Halbjahr die Branche „Produktion, Gewerbe, Industrie“, auf die 42 Prozent des Gesamtflächenumsatzes zurückgingen. Mit jeweils 27 Prozent folgen „Handel“ und „Logistik & Lager“ gleichauf. 49 Prozent des Flächenumsatzes entfielen dabei auf das „Umland Süd“ in Karlsruhe sowie das „Umland West“ (21 Prozent) und das „Umland Nord“ (20 Prozent) in der Region Rhein-Neckar. Mannheim folgt mit vier Prozent deutlich dahinter. Die Einzelumsätze von der Dirk Rossmann GmbH (RN: Umland Nord, ca. 31.000 Quadratmeter) und der 21sportsgroup GmbH von rd. 30.000 Quadratmetern (RN: Umland West) zählten zu den größten Flächenumsätzen. Eine zukünftige Herausforderung werden die steigenden Ansprüche des Onlinehandels sein, der mit seinen Waren immer näher an die Kunden heran will. „Wir werden uns schon sehr zeitnah mit der Entwicklung von innerstädtischen Immobilienkonzepten und -flächen auseinandersetzen müssen, die die im Umland liegenden Verteilzentren sinnvoll ergänzen“, prognostiziert der Marktexperte.

Deals & News

Mannheim: Im Gewerbegebiet **Eastsite** in Mannheim-Neuostheim wird ein Parkhaus mit rund 230 Stellplätzen entstehen. Die Stadt Mannheim hat zu diesem Zweck ein rund 2.300 Quadratmeter großes Grundstück am Konrad-Zuse-Ring 29 an **Investor Peter Gaul, Geschäftsführer der B.A.U. GmbH & Co. KG** verkauft. Errichten wird das Gebäude die B.A.U.-eigene **Eastsite Parkhaus KG**. Das gesamte Investitionsvolumen beträgt etwa 3,5 Millionen Euro. Baubeginn soll Ende dieses Jahres sein, die Fertigstellung ist für Herbst 2018 vorgesehen.

Mit dieser Entscheidung wollen Gaul und die Stadt die Parksituation in der Eastsite verbessern. Dort stehen derzeit 160 öffentliche Parkplätze zur Verfügung. Die Erreichbarkeit durch öffentliche Verkehrsmittel wird zudem durch den Bau einer S-Bahn-Station bis Ende 2019 gesteigert.

Mannheim: Die **Park Systems Europe GmbH** mietet im HighTechPark Mannheim ca. 305 Quadratmeter als Firmensitz für die Europazentrale. Die Firma ParkSystems Europe GmbH ist eine hundertprozentige Tochtergesellschaft des koreanischen Konzerns „Park Systems“, der Weltmarktführer im Bereich der Rasterkraftmikroskope ist. **STRATEGPRO Real Estate GmbH** war bei der Vermietung vermittelnd und beratend tätig.

Mannheim: Die **ABAX Personaldienstleistungen GmbH** hat ca. 252 Quadratmeter Bürofläche in P 7, 10-15 angemietet. Seit über 27 Jahren bietet die ABAX Personaldienstleistungen GmbH einen ganzheitlichen Service im Bereich Personaldienstleistungen an und bringt so im Raum Rhein-Neckar, Rhein-Main und der Pfalz Top-Kandidaten mit Top-Firmen zusammen. Vermieter ist die N**ew Match Immobilien II B.V. & Co. KG**, vertreten durch die **D&R Investment B.V**.. ABAX bezieht die Flächen im 3. Quartal 2017. **Engel & Völkers Commercial Rhein-Neckar** war vermittelnd und beratend tätig.

ImmoNews

ZIA und SAP digitalisieren die Immobilienbranche

Mitte Juni gab SAP ihre Systempartnerschaft mit dem Zentralen Immobilien Ausschuss (ZIA) bekannt, dem Spitzenverband der deutschen Immobilienwirtschaft. Bei über 70 Prozent der deutschen Immobilienwirtschaft liegen Informationen bereits digital und strukturiert vor, doch gemäß der Studie des ZIA sind die deutschen Entscheider entschlossen, die Digitalisierung bis ins Detail voranzutreiben. Im Rahmen der Systempartnerschaft holt sich der ZIA das Wissen und die Erfahrung von SAP in punkto „Internet of Things“ (IoT), Big Data sowie Blockchain-Technologie und Echtzeit-Datenverarbeitung ins Haus.

„In unserer Branche arbeiten rund 800.000 Unternehmen. Um die Stabilität der Immobilienwirtschaft nachhaltig zu gewährleisten, muss sich die Branche jedoch auch auf aktuelle Einflüsse wie die Digitalisierung und Automatisierung einstellen“, erklärt Andreas Mattner, Präsident des ZIA. „Daher freuen wir uns, in der Arbeit unseres Verbands künftig auch auf die jahrelange Expertise von SAP in der Digitalisierung im Immobiliensektor, aber auch zahlreichen anderen Wirtschaftssektoren zurückgreifen zu dürfen. Gemeinsam mit unseren weiteren Mitgliedsunternehmen und –verbänden wollen wir das ambitionierte Ziel der Digitalisierung mit aller Kraft verfolgen.“

Im Rahmen der Partnerschaft strebt der ZIA die Gründung eines Digitalisierungsausschusses an, unter Vorsitz von Tanja Rückert, President IoT & Digital Supply Chain, SAP.
„Die SAP-Anwendungen im Bereich Immobilien werden mit SAP Leonardo rund um das Internet der Dinge als auch Industrie 4.0 erweitert. So treiben wir bei unseren Kunden die Digitalisierung weiter voran. Zusätzlich sind wir gerade dabei, Real Estate Management neu zu erfinden“, sagt Tanja Rückert. „Mit SAP Cloud for Real Estate und dem SAP Project Information Network bieten wir bereits viele Möglichkeiten zur Erfassung eines Gebäudes über seinen kompletten Lebenszyklus von der Planung, über den Bau bis hin Betrieb – doch wir werden noch weitergehen. Die Blockchain-Technologie wird rund um die Welt dezentralisiert Transaktionen ermöglichen. Machine Learning wird den Digitalen Zwilling eines Gebäudes so intelligent machen, dass das reale Bauwerk, wirklich zum vielbeschworenen Smart Building wird.“

Deals & News

Karlsruhe: Seit Ende Mai hat **Decathlon** seine Türen in der **Postgalerie**, direkt im Stadtzentrum, geöffnet. Auf zwei Etagen mit insgesamt 2.700 Quadratmetern werden 35.000 Artikel für über 70 Sportarten angeboten. Angefangen von Wandern, Klettern, Schwimmen über Fitness bis hin zu Fußball kommt dabei jeder Sportler auf seine Kosten. Beratend stehen 60 sportbegeisterte Mitarbeiter mit Rat und Tat zur Seite, welche die Sportarten aus ihrem eigenen Training kennen. Mit der neuen Filiale in Karlsruhe ist das Unternehmen 38 Mal in ganz Deutschland vertreten.

Bruchsal: Die **Plaza Hotelgroup** hat das **Dormotel Business Hotel Bruchsal** übernommen. Das im Gewerbegebiet Am Mantel verkehrsgünstig gelegene Businesshotel ist schnell zu erreichen. Das 31. Hotel des Heilbronner Familienunternehmens hat sowohl Urlaubs- und Wochenendreisende als auch Tagungs-, Messegäste und Geschäftsreisende im Fokus. Die 106 Raucher- und Nichtraucherzimmer sind alle mit Bad/Dusche, Flachbild-TV, Sat- und kostenpflichtigem Pay-TV, Telefon, Internet und W-LAN ausgestattet. Die Rezeption und die Hotelbar sind rund um die Uhr besetzt und bieten so einen 24-Stunden-Service. Parkmöglichkeiten stehen in der hoteleigenen Tiefgarage oder unmittelbar am Hotel zur Verfügung.

Ludwigshafen: Der **Einkaufspark Oggersheim**, der über die B9 verkehrstechnisch gut angebunden ist, hat sich als Einkaufsziel weit über die Ludwigshafener Stadtgrenzen hinaus etabliert. Mit dem geplanten Bauvorhaben des **Möbeldiscounters Sconto** findet diese Entwicklung einen vorläufigen Abschluss.
Für den neuen Standort plant Sconto einen Markt mit maximal 10.000 Quadratmetern Verkaufsfläche. Das Unternehmen ist bereit, das Bebauungsplanverfahren durch einen flankierenden städtebaulichen Vertrag abzusichern. Das Sortiment in der neuen Filiale wird eng mit der Stadt und den Landesbehörden abgestimmt. Die Investitionssumme liegt bei ca. 10 bis 12 Millionen Euro.

kurz & fündig

Mannheim: Der zur BruderGruppe gehörende Elektrogroßhandel **Friedrich Sautter GmbH** hat rund 1.500 Quadratmeter Gewerbefläche in der Alois-Senefelder Straße angemietet und somit seinen dritten Standort nach Bobenheim-Roxheim und Karlsruhe in Südwestdeutschland errichtet. Vermieter ist die Faber Industrietechnik GmbH. **Engel & Völkers Commercial Rhein-Neckar** war beratend und vermittelnd tätig.

Mannheim: Laut Thomas Daily hat **Instone Real Estate**, ehemals formart, den Großteil seiner auf dem Konversionsareal "Benjamin Franklin Village" geplanten Wohnungen an **Industria Wohnen** verkauft. Die 105 schlüsselfertigen Mietwohnungen mit 122 Tiefgaragenplätzen, eine Kindertagesstätte und zwei Bestandsgebäude mit weiteren 36 Wohnungen gehen in den offenen **Spezial-AIF "Industria Wohnen Deutschland IV"** ein. Über den Kaufpreis wurde Stillschweigen vereinbart. Das rund 18.000 Quadratmeter große Grundstück an der Thomas-Jefferson-Straße hatte der Entwickler Ende 2016 erworben, Baubeginn ist Ende 2017. Instone plant dort außerdem unter dem Projektnamen "living rooms" weitere 96 Eigentumswohnungen mit zwei bis vier Zimmern. Die Kaufpreise beginnen bei rd. 225.000 Euro.

Bruchsal: Eine ortsansässige Spedition hat ein ca. 11.000 Quadratmeter großes Gewerbegrundstück, das mit ca. 5.000 Quadratmetern Hallen- und ca. 350 Quadratmetern Verwaltungsfläche bebaut ist, gekauft. **Strecker-Olenyi**, Spezialist für Industrie- und Gewerbeimmobilien, war vermittelnd tätig.

Mannheim: Die **PKF Leifert Molz GmbH** hat zum Sommer 2017 ca. 273 Quadratmeter in der Werderstraße 23-25 angemietet. Das Unternehmen ist eine partnergeführte Beratungsgesellschaft mit Konzentration auf die Rhein-Neckar-Region. PKF als Netzwerk ist mit neun partnergeführten unabhängigen Mitgliedsunternehmen und rund 1.300 Mitarbeitern eines der leistungsfähigsten Beratungs- und Prüfungsnetzwerke in Deutschland. Vermieterin ist die MEAG, Vermögensmanager von Munich RE und ERGO. **Engel & Völkers Commercial Rhein-Neckar** war vermittelnd und beratend tätig.

Bensheim: Eine ortsansässige Stiftung hat ein Wohn- und Geschäftshaus sowie ein dazugehöriges, unbebautes Grundstück mit gesamt ca. 741 Quadratmetern gekauft. Die im Jahr 1953 erbaute Immobilie in der Rodensteinstraße besteht aus drei Wohnungen, einem Ladenlokal und einer leerstehenden Gewerbeeinheit bei einer Gesamtnutzfläche von rund 650 Quadratmetern. Der Kaufpreisfaktor lag über dem 18-Fachen der aktuellen Jahresnettokaltmiete. Mittelfristig soll das derzeit als Parkplatz genutzte Grundstück für eine Wohnbebauung genutzt werden. Verkäufer waren Privatleute aus Bensheim. **Engel & Völkers Commercial Rhein-Neckar** war beratend und vermittelnd tätig.

Mannheim: **Engel & Völkers Commercial Rhein-Neckar** hat auch ca. 240 Quadratmeter in P 7, 10-15 an die **DER Deutsches Reisebüro GmbH & Co. OHG** vermittelt. Mit ihren mehr als 500 Reisebüros und rund 2.000 Mitarbeitern gehören die DER Reisebüros und die Webseite DER.COM zur Unternehmensgruppe DER Touristik der REWE Group, die zu den führenden Reisekonzernen in Europa zählt. 7,7 Millionen Gäste aus 14 europäischen Ländern verreisen pro Jahr mit den Veranstaltern DER Touristik in 179 Reiseländer weltweit. Vermieter ist die **New Match Immobilien II B.V. & Co. KG**, vertreten durch die **D&R Investment B.V**.

Impressum

ImmobilienReport
Metropolregion Rhein-Neckar

Herausgeber:
Hartmut Suckow und
Michael Tschugg

Adresse:
Max-Frisch-Straße 28
68259 Mannheim
0621 | 717689-0

Texte:
Hartmut Suckow,
Michael Tschugg

Fotos:
Hartmut Suckow

Anzeigen:
anzeigen@immobilienreport-rhein-neckar.de

Produktion:
Kommunikation & Design

Der ImmobilienReport Metropolregion Rhein-Neckar erscheint zurzeit monatlich.
Er wird kostenlos im Abonnement per E-Mail als pdf-file verschickt.

Bei Verwendung der Texte oder Textpassagen muss die Quelle genannt werden; Nachdruck oder gewerbliche Verwendung bedarf der Genehmigung der Herausgeber.

Die nächste Ausgabe des ImmobilienReports MRN erscheint am Donnerstag, den 14. September 2017