ImmobilienReport
Metropolregion Rhein-Neckar

Metropolregion Rhein-Neckar

Ausgabe 12 | www.immobilienreport-rhein-neckar.de | 03. September 2009

Lesen Sie in dieser Ausgabe:

Weinheim - eine Stadt mit Mut

Seite 5

- - -

Chancen für die Stadtentwicklung:

Die Konversion von militärischen Flächen

Seite 6

- - -

ZIA-Umfrage:

Bedrohliche Kreditklemme

Seite 11

- - -

Trockene Fertigkeller:

Der Feuchtigkeit den Garaus machen

Seite 12

- - -

Das Ludwigshafener Projekt Rheinufer Süd:

Nah am Wasser gebaut

„Wenn das Wasser im Rhein goldner Wein wär'...“, ja dann wäre die BASF eine Winzergenossenschaft und würde nicht stinken und qualmen. Da dem aber nun mal nicht so ist - das mit dem Rhein-Wein - und die BASF ein gigantisches Chemieunternehmen darstellt, hat die Stadt Ludwigshafen ein klitzekleines Image-Problem. Unternehmensstandort dieser Größe zu sein ist gut (jedenfalls meistens) für den Kämmerer und seine Gewerbesteuer und schlecht für die Attraktivität als Wohnort.

Nahmen die Granden der diversen linksseitigen Unternehmen am Oberrhein ihren Wohnsitz bevorzugt an den Hän-

Lesen Sie weiter auf Seite 2

Ludwigshafen

gen des nahe liegenden Pfälzer Waldes, um von dort den Ausblick nach Osten über die Ebene bis an den Odenwald zu genießen, bietet sich nun, und nicht nur ihnen, eine im besten Sinne des Wortes nahe liegende Alternative: Das Rheinufer Süd mit zeitgemäßer Infrastruktur und seinen ansprechenden Stadthäusern und Stadtvillen.

Bestandsanalysen und Masterplan

Von Ernst Bloch, dem Denker, Philosophen und neben Helmut Kohl dem berühmtesten Ludwigshafener, stammt die Aussage, seine Heimatstadt sei „eine der ersten Seestädte auf dem Land, fluktuierend, aufgelockert, am Meer einer unstatischen Zukunft“. Doch ein Teil der Ludwigshafener Zukunft wird nun durchaus statisch, erobert den Wohnraum am Wasser, „Wohnen und Leben am Fluss“, und das auch noch in Citynähe, heißt die Devise.

Die ersten Überlegungen zur Konversion des ehemaligen Industriegeländes im Süden der Ludwigshafener Innenstadt datieren auf die Mitte der 80er Jahre, als die Walzmühle stillgelegt wurde. 1988 kam auch das Aus für die Halberger Hütte und der Planungsprozess begann mit der Vorlage verwaltungsintern durchgeführter Bestandsanalysen. „Am 7. Oktober 1991 folgte der erste städtebauliche Masterplan, der vom Stadtrat beschlossen wurde“, erklärt Walter Schiestel, bei der 2002 gegründeten Rheinufer Süd Entwicklungs GmbH (RSE) für Entwicklung und Vermarktung zuständig. Gesellschafter der RSE sind die Stadt Ludwigshafen und die GAG Ludwigshafen, eine Aktiengesellschaft für Wohnungs-, Gewerbe- und Städtebau.

Die Walzmühle als Dienstleistungszentrum

Durch die Verlegung der alten Lagerhausstraße in den Jahren 1996 bis 1998 konnten am südlichen Rheinufer weitere attraktive Flächen hinzugewonnen werden; das jetzt insgesamt rund 31 Hektar große Areal erstreckt sich von der südlichen Innenstadt bis zur Parkinsel.

Die ursprüngliche Zielsetzung beinhaltete, dass am Rheinufer Süd neben Wohnungen und Arbeitsplätzen auch Freizeit- und Kultureinrichtungen angesiedelt werden. In der historischen Walzmühle entstanden dementsprechend ein Shopping-Center, ein Großkino, gastronomische Einrichtungen, Büros und nicht zuletzt das Ernst-Bloch-Zentrum als Bildungs- und Wissenschaftseinrichtung. Im Bau ist gegenwärtig gegenüber der Walzmühle, zwischen Yorck- und Roonstraße, ein ellipsenförmiges Gebäude - das Lusanum, ein Fachärztezentrum, das im Herbst 2010 eröffnet werden soll. „Und entlang der neu geschaffenen Rhein-Allee entstehen Büros, Gastronomie und Einzelhandelsflächen - deren Fertigstellung ist ebenfalls geplant für Ende kommenden Jahres“, so Sonja Müller-Zaman, Abteilungsleiterin Immobilien bei der GAG Ludwigshafen.

Ludwigshafen

Wohnen und Leben am Fluss

Rund 700 Wohnungen entstehen in den Stadthäusern und Stadtvillen. Im ersten Baufeld, das bereits komplett vermarktet ist, sind diese bereits teilweise fertig gestellt und bezogen, ebenso ein Senioren- und Gesundheitszentrum. „Wir befinden uns gegenwärtig in der Vermarktungsphase des zweiten Baufeldes, das nördlich des ersten liegt“, erklärt Sonja Müller-Zaman. „Dort liegen uns bereits drei Kaufangebote von drei unterschiedlichen Investoren vor. Wenn deren Entwürfe vorliegen, die den Qualitätskriterien entsprechen müssen, die das Stadtplanungsamt aufgestellt hat, erhalten diese Investoren den Zuschlag - und damit wäre auch das zweite Baufenster komplett vermarktet“, so die Immobilienspezialistin. Mit Beginn des Jahres 2010 sollen die südlichen Baufenster vermarktet werden; zu ihnen gehört unter anderem ein Null- Emissionsquartier.

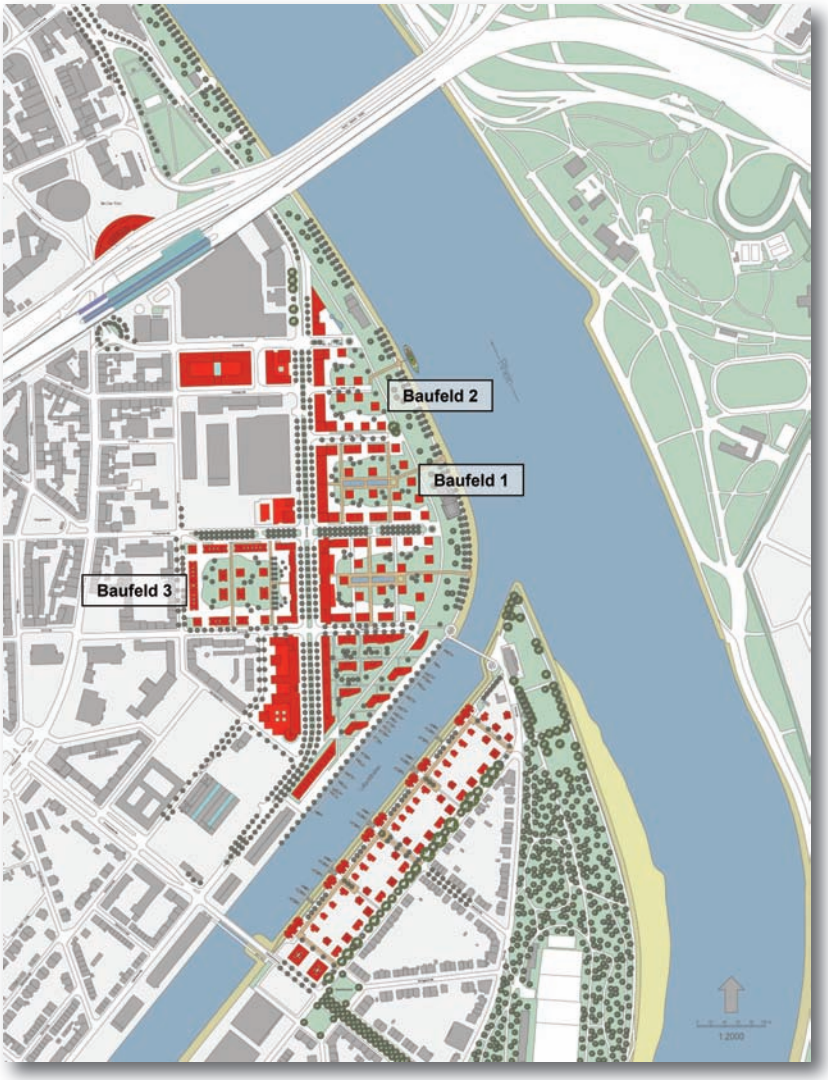
Angebot und Nachfrage

„Die Nachfrage der Investoren ist durch die Finanzkrise ein wenig gebremst. Wir haben aber mit dem Investorenpool, den wir über Workshops akquiriert haben, die Chance bekommen, das zweite Baufeld bereits zu vermarkten. Und auch für die weiteren Felder liegen Interessensbekundungen von Investoren vor - wir haben also Investoren für die unterschiedlichen Lagen und Felder“, erklärt Walter Schiestel, und fügt hinzu: „Aber auch die Interessenten orientieren sich ganz klar an den Gesetzmäßigkeiten des Marktes“.

Die komplette Bebauung des Gebietes Rheinufer Süd soll in acht bis zehn Jahren abgeschlossen sein. Vom Vermarktungsbeginn bis zum Bezug der einzelnen Baufelder vergehen rund drei Jahre. Die Preise der Wohnungen beginnen bei 2.500 Euro pro Quadratmeter und enden bei 3.300 Euro pro Quadratmeter - je nach Lage. Am oberen Ende der Preisskala liegt die „Perlenkette am Rhein“ mit maximal fünfgeschossiger Bebauung, die pro Etage nur eine Wohnung anbietet und dadurch weitgehende Privatsphäre garantiert.

Parkinsel und Marina

Die Parkinsel ist traditionell eines der gefragten Wohngebiete Ludwigshafens. Hier ist der erste Erschließungsabschnitt zu 90 Prozent verkauft. Das Angebot richtet sich ausschließlich an Endverbraucher; die GAG verkauft hier Bauplätze an bauwillige Interessenten, die dann freistehende Einfamilienhäuser errichten. Der Quadratmeterpreis liegt im ersten Bauabschnitt bei 450 Euro inklusive der Erschließung, im zweiten Bauabschnitt, der näher am Rhein gelegen ist, werden pro Quadratmeter zwischen 480 und 550 Euro fällig. Beim zweiten Erschließungsabschnitt haben die Bauarbeiten bereits begonnen, die Vermarktung startet in diesem Herbst. Entlang der Hafenstraße sind auf der Parkinsel Doppelhausbebauungen vorgesehen, bei der in Ausnahmen auch Investoren zum Zug



Ludwigshafen

kommen können - die Präferenz liegt aber auch hier bei privaten Bauherren und individueller Planung.
Parallel dazu befindet sich der Bebauungsplan der Uferkante am Luitpoldhafen in der Aufstellungsphase; hier wird noch eine wasserwirtschaftliche Genehmigung benötigt. Spätestens im Frühjahr 2010 soll auch hier mit der Vermarktung der Baufelder begonnen werden.

Zeitgleich mit der Uferkantenbebauung wird die Marina entwickelt. Der Luitpoldhafen soll wieder für maritime Zwecke benutzt werden, durch Anlegestellen für kleinere Schiffe können Wassersportfreunde direkt von der Wohnung in ihr Boot steigen. „Es besteht ein unglaublich großer Bedarf, ein riesiges Interesse an der Marina“, erklärt Sonja Müller-Zaman. Vom Ruderboot bis zur 18-Meter-Jacht können die Kähne dann direkt vor der Haustür vertäut werden.

Zurück in die Stadt - der Trend ist nicht nur demographisch begründet. Urbanes Leben - wenn möglich auf hohem Niveau - reizt mit seinen kulturellen Angeboten ebenso wie mit der Zentralität aller zum Leben notwendigen Infrastruktur. Die Wiederentdeckung des Rheins als Lebensader der Stadt und die Faszination des Lebens am Wasser am Ufer des Rheins und der angrenzenden Parkinsel wird beim Projekt Rheinufer Süd deutlich. Und Ludwigshafen wird als Wohnstandort plötzlich für manch einen’ tatsächlich erste Wahl... *- suc -*

Schön, Sie zu sehen!
Besuchen Sie die Metropolregion Rhein-Neckar auf der EXPO REAL 2009
Messe München, Halle C1, Stand 130

Metropolregion Rhein-Neckar

Weinheim

Weinheim – eine Stadt mit Mut

Im nächsten Jahr wird das neue Einkaufszentrum „Weinheim Galerie“ eingeweiht

„Die Belebung der Innenstadt“, sagt Weinheims Oberbürgermeister Heiner Bernhard, „ist für eine Kommune eine Verpflichtung.“ Besonders wenn sie ein Mittelzentrum ist - wie Weinheim für die ganze Bergstraße. Die Infrastruktur der City, zentrales Einkaufen aber auch Betreutes Wohnen, mache die Lebensqualität aus, wie Schulen und Kindergärten.

Weinheim bringt die Region gerade zum Staunen. Die Innenstadt entwickelt sich in einem atemberaubenden Tempo. Innerhalb weniger Monate werden im Frühjahr und Sommer 2010 das neue Einkaufszentrum „Weinheim Galerie“ und das neue Stadtquartier „Schlossbergterrasse“ eingeweiht. Mit Shopping-Center, Einkaufsmärkten, Büros, aber auch Wohnraum für rund 400 neue Bürgerinnen und Bürger. Mitten in der Stadt unter den Burgen. Die Stadt hatte Mut, schaffte mit der Ansiedlung von Büros für das Kaufhaus die wirtschaftliche Grundlage. Und sie finanzierte die Verkehrserschließung für die „Schlossbergterrasse“.

„Das wird zurückkommen“, ist sich Wirtschaftsförderer Manfred Müller-Jehle sicher. Bis ins Jahr 2011 werden Firmen und Unternehmen in Weinheim rund 130 Millionen Euro investieren, mehr als 500 neue Arbeitsplätze werden geschaffen. Die Bauherren der Innenstadtprojekte nehmen alleine schon 90 Millionen in die Hand, dazu kommt der Neubau der „Vileda Weltzentrale“ der in Weinheim ansässigen Unternehmensgruppe Freudenberg und des Tochterunternehmens Mektec. Die Zweiburgenstadt Weinheim mit ihren bekannten touristischen und kulturellen Attraktionen – sie ist auch als Wirtschaftsstandort wieder ein feste Größe in der Metropolregion.

- pr -

Metropolregion Rhein-Neckar

Chancen für die Stadtentwicklung:

Die Konversion von militärischen Flächen in der Metropolregion Rhein-Neckar

Die Entscheidung fiel bereits im Jahr 2004 – tausende US-Soldaten und ihre Familien sollen die Standorte Heidelberg und Mannheim verlassen. Auch unter Präsident Barack Obama hält die US-Regierung an ihren Umstrukturierungsplänen fest: Das jetzige europäische US-Hauptquartier in Heidelberg und der militärische Standpunkt Mannheim sollen in ein gemeinsames Hauptquartier in Wiesbaden zusammengeführt und die Standorte Mannheim und Heidelberg auf lange Sicht aufgegeben werden. Vergeblich versuchten die Oberbürgermeister Heidelbergs und Mannheims im Februar dieses Jahres bei ihrem Besuch in Washington, die US-Regierung umzustimmen.

Den Abzug der US-Truppen fürchten die Städte Heidelberg und Mannheim wegen des großen Kaufkraft-Verlusts: Allein die US-Garnison Mannheim umfasst derzeit 15.600 Personen, darunter Soldaten, Familienangehörige und Zivilangestellte. Zugleich gehört die Garnison zu den 25 TOP-Arbeitgebern in Mannheim. Doch der geplante Abzug birgt auch Chancen: Die Konversion, d.h. die zivile Nutzung militärischer Flächen, schafft Platz für Gewerbeansiedlungen sowie Wohnhäuser und birgt damit Perspektiven für eine nachhaltige Stadtentwicklung.

Mannheim: Investor für die Turley Barracks gesucht

Die Industrie-Stadt Mannheim umfasst auch große Militärareale: Die US Garnison Mannheim verfügt derzeit über sieben aktiv genutzte Kasernen auf insgesamt 510 Hektar Gelände. Fünf Standorte hat die US-Armee bis heute an die Stadt übergeben.
Für den zuletzt im Jahr 2007 aufgegebenen Standort Turley Barracks sucht die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) in Abstimmung mit der Stadt Mannheim jetzt einen Investor. Die im Stadtteil Neckarstadt-Ost gelegenen Turley Barracks, die bereits 1901 als „Kaiser-Wilhelm-Kaserne“ in Betrieb genommen wurden, befinden sich in einer attraktiven,

Metropolregion Rhein-Neckar

zentralen Stadtlage: Das 13 Hektar große Gelände grenzt an die Wohnbebauung auf dem Exerzierplatz an und liegt nur einen Steinwurf weit entfernt vom Herzogenriedpark. Der Standort ist zudem sehr gut an die öffentlichen Verkehrsmittel angebunden.

Investoren müssen zunächst ihr Interesse an der Liegenschaft bekunden. Anschließend stellen diejenigen Bewerber, die in der ersten Runde für geeignet befunden werden, ihre Nutzungskonzepte vor. Die Ausschreibung macht dem zukünftigen Investor eine zentrale Vorgabe: Auf der Liegenschaft muss eine internationale Schule errichtet werden. Damit verfolgt die Stadt Mannheim das Ziel, einen Standortvorteil für international tätige Unternehmen zu schaffen und Mannheim für die Familien von Führungskräften attraktiver zu machen. Die Schule soll eine Aufnahmekapazität zwischen 800 und 1.200 SchülerInnen haben. Darüber hinaus können die Investoren die Turley Barracks für Wohnungen und gewerbliche Ansiedlungen nutzen. Dabei müssen sie berücksichtigen, dass ein Gebäude der Turley Barracks sowie eine Grünfläche unter Denkmalschutz stehen.

Perspektiven für die Gewerbeansiedlung in Mannheim - Friedrichsfeld West

Ein weiteres Konversionsprojekt in Mannheim ist das 30 Hektar große, überwiegend militärisch genutzte Gelände in Friedrichsfeld West. Erst kürzlich hat die Stadt Mannheim, der zuvor fünf Hektar gehörten, den restlichen Teil des Militärareals vom Bund erworben. Gegenwärtig wird das Areal noch durch die US-Armee genutzt, doch bereits Ende des Jahres soll der ers-te Grundstücksteil an die Stadt Mannheim übergeben werden: Bis zum 31. Dezember soll das Möbellager der US-Armee in die Spinelli-Barracks in Mannheim-Freudenheim umziehen. Derzeit werden Gebäude in der Kaserne durch die GBG Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft, einer Tochtergesellschaft der Stadt Mannheim, für den Umzug ausgebaut. Weitere US-Streitkräfte in Friedrichsfeld sollen 2010 nach Kaisers- lautern umziehen. Ebenfalls verlegt werden das außerhalb der US-Militärflächen liegende Technische Hilfswerk und ein Lager der Autobahnmeisterei.

Für die Stadt Mannheim hat das Areal in Friedrichsfeld eine

Metropolregion Rhein-Neckar

besondere wirtschaftliche Bedeutung: Die Stadt verzeichnet zunehmend Anfragen von Unternehmen, die sich in Mannheim neu ansiedeln oder am Standort expandieren möchten, „Aufgrund des zunehmenden Flächenbedarfs von Unternehmen steht Friedrichsfeld West schon lange für eine Konversion im Fokus. Das Interesse des Logistik-Dienstleisters Dachser, in Friedrichsfeld West zu expandieren, war der Anlass für eine schnelle Umsetzung", erklärt Ottmar Schmitt, Leiter des Fachbereichs für Wirtschafts- und Strukturförderung bei der Stadt Mannheim. Damit möchte die Stadt vor allem langfristig die wirtschaftliche Entwicklung Mannheims fördern: "Wir betreiben eine vorausschauende Gewerbeflächenentwicklungspolitik, um jederzeit handlungsfähig zu sein, wenn sich Firmen in Mannheim ansiedeln wollen", bekräftigt Schmitt. Derzeit befinde sich die Stadt Mannheim mit zwei weiteren Interessenten für das neue Gewerbegebiet in intensiven Verhandlungen. Die Expansion des Unternehmens Dachser in Friedrichsfeld West ist inzwischen vertraglich besiegelt: Das Unternehmen, dessen Gebäude sich derzeit auf einer Fläche von 3,8 Hektar befinden, wird ein modernes Logistikzentrum auf 12,8 Hektar errichten.

Unternehmen, die sich auf dem Militärareal in Friedrichsfeld ansiedeln, ziehen in eine attraktive Gewerbe-Umgebung: So grenzt das Areal an das Bestandsgebiet mit dem Traditionsunternehmen Friatec und der Medizintechnikfirma Friadent. Jenseits der Landesstraße 597 liegt das Gebiet Friedrichsfeld Ost, in dem sich bereits in den 80er und 90er Jahren rund 100 Unternehmen ansiedelten, darunter zum Beispiel bekannte Firmen wie Porsche und Lochbühler. ▶

Auf dem US-Militärareal in Friedrichsfeld West (hier im oberen linken Bildquadrat direkt neben der Pferderennbahn zu sehen) soll ein neues Gewerbegebiet entstehen

Metropolregion Rhein-Neckar

Das brach liegende Kasernengelände Estienne Foch in Landau soll zu einem Wohngebiet mit wohnfreundlichem Gewerbe entwickelt werden. Das Areal wird voraussichtlich Anfang 2010 für Investoren ausgeschrieben

Landau: Konversionsstrategie mit nachhaltigen Ergebnissen

Ein zügiger und reibungsloser Konversionsprozess gelingt vor allem dann, wenn dieser von langer Hand geplant und vorbereitet wird – dies zeigt das Beispiel der Stadt Landau. Für ihren auf die Entwicklung der Gesamtstadt bezogenen Konversionsansatz erhielt die Stadt von Experten durchweg hervorragende Bewertungen. Die nachhaltigen Ergebnisse der Konversion in Landau: Die bis in die 80er Jahre eher strukturschwache Stadt Landau erlebte eine starke Entwicklung von Gewerbe und Wohnungsbau. "Diese Entwicklung sehen wir als einen wesentlichen Faktor für die heute weit unterdurchschnittliche Arbeitslosenquote und den starken Bevölkerungszuwachs in Landau", zeigt sich Oberbürgermeister Hans-Dieter Schlimmer überzeugt.

Noch in den 90er Jahren war Landau mit 3.000 stationierten Streitkräften durch das französische Militär geprägt. Mit dem schrittweisen Abzug aller Soldaten bis 1999 erlangte die Stadt Planungshoheit über 100 Hektar bebauter und 230 Hektar unbebauter Flächen – dies entspricht rund einem Drittel des gesamten Stadtgebietes. Eine besondere Herausforderung, auf die Landau gut vorbereitet war: Bereits zu Beginn der 90er Jahre hatte die Stadt für einen großen Teil der militärischen Liegenschaften städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen eingeleitet. Mit ihren Konversionsmaßnahmen verfolgt die Stadt drei Ziele: Eine qualitativ hochwertige gewerbliche Entwicklung im Südosten der Stadt, eine behutsame, auf den Markt

Metropolregion Rhein-Neckar

ausgerichtete Wohnentwicklung unter kommunaler Steuerung sowie die Stärkung der Zentrumsfunktion in Landau.
Die Konversionsmaßnahmen in Landau: Auf dem ehemaligen Kasernengelände Jeanne d'Arc am südöstlichen Stadtrand wurden ein Gewerbepark und ein Messegelände errichtet, auf dem seit 2001 Fachmessen und Events stattfinden. Die gewerblich nutzbaren Flächen auf dem Gebiet wurden durch einen Investor erworben. Auch die Konversion der im Stadtinnenbereich gelegenen Kasernenanlage Vauban ist nahezu abgeschlossen: Auf dem Areal entstand ein mischgenutztes Quartier mit Wohnungen, Dienstleistungsbetrieben und Gemeinbedarfseinrichtungen, darunter einer Schule. Heute stehen nur noch wenige private Baugrundstücke zur Vermarktung zur Verfügung. Abgeschlossen ist ebenso die Konversion von drei großen Wohnsiedlungen, die durch private Investoren und mit finanzieller Unterstützung des Landes Rheinland-Pfalz saniert wurden.

Perspektive Landesgartenschau Rheinland-Pfalz 2014

Das letzte, noch laufende Konversionsprojekt in Landau ist das 24 Hektar große Kasernenareal Estienne Foch. Ende 2008 hat die Stadt diese Kaserne durch ihren Treuhänder DSK, die Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungs-Gesellschaft, vom Bund erworben. Derzeit bereitet die DSK in Kooperation mit der Stadt Landau die Entwicklung des Geländes vor.
Eine besondere Herausforderung sieht die Stadt in der Vermarktung des großen, brachliegenden Areals. Mit dem Gelände hat sich die Stadt um die Ausrichtung der Landesgartenschau Rheinland-Pfalz 2014 beworben. In den nächsten 15 bis 20 Jahren soll das Gelände zudem im Zuge einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme zu einem Wohngebiet mit einem Park und mit wohnfreundlichem Gewerbe entwickelt werden. Das Kasernenareal wird voraussichtlich Anfang 2010 europaweit für Investoren ausgeschrieben.

Konversionen in der Metropolregion: Erfolgsfaktoren und Erfahrungen

Die Stadt Landau gilt heute in Sachen Konversion bundesweit als Vorbild. Den erfolgreichen und reibungslosen Konversionsprozess führt Oberbürgermeister Schlimmer auf verschiedene Faktoren zurück: „Eine besondere Rolle spielte dabei, dass wir schon frühzeitig ein planerisches, strategisches und finanzielles Gesamtkonzept entwickelt haben." Ebenso wichtig sei ein breiter politischer Konsens über die Gesamtstrategie und die Ziele bei der Stadtentwicklung. Der Preis bei der Veräußerung dürfe dagegen nicht das Hauptkriterium sein, betont Schlimmer. Wichtiger sei vielmehr, Wert auf die städtebauliche Qualität zu legen. Nicht zuletzt habe Landau bei vielen Konversionsmaßnahmen auf die Unterstützung des Landes Rheinland-Pfalz setzen können.

Eine frühzeitige Planung von Konversionen hat sich jetzt auch die Stadt Mannheim auf die Fahnen geschrieben. Damit zieht die Stadt Konsequenzen aus ihren Erfahrungen mit schleppenden Konversionsprozessen: Der Maschinenbauer Joseph Vögele AG, der sich ursprünglich für eine Ansiedlung auf dem Militärareal in Friedrichsfeld interessiert hatte, ist inzwischen mit seinen mehr als 1.000 Mitarbeitern nach Ludwigshafen umgezogen. Zugleich kommt die Stadt Mannheim mit einer zügigen Konversion Bürgerforderungen nach: So entsprechen insbesondere die Investorenausschreibung der Turley Barracks und ihre Vorgabe, eine internationale Schule zu errichten, den Forderungen der Initiative Friedensplenum Mannheim. Die Bürgerinitiative setzt sich für den Abzug der US-Truppen und die schnelle Konversion von Militäranlagen unter Beachtung sozialer und ökologischer Ziele ein.

Dagegen ist Konversion für die Stadt Heidelberg derzeit kein Thema: Solange man noch nicht wisse, ob und wann die US-Streitkräfte Heidelberg verlassen würden, werde man sich mit dem Thema nicht beschäftigen, erklärt eine Mitarbeiterin der Abteilung Wirtschaftsförderung. Damit liegt die Stadt zumindest bis Jahresende richtig: Nach Angaben von Bruce Anderson, Pressesprecher des europäischen US-Hauptquartiers in Heidelberg, ist bis Ende 2009 kein Abzug von US-Truppen aus Heidelberg geplant. *sm/mit*

Mannheim / Immobilienwirtschaft

Mannheim 21:

Räumung der Bahninsel beginnt

Vergangenheit und Gegenwart: Während die Abrissbagger jetzt bereits am vorderen Gebäude knabbern, symbolisiert der Victoria-Turm das nordwestliche Entree zu Mannheim 21

Mannheim 21, das rund 34 Hektar große neue Stadtquartier auf dem Lindenhof und südlich des Hauptbahnhofes, geht in seine nächste Bauphase. Jetzt fiel der Startschuss zur Räumung der Bahninsel, die bis Ende 2010 abgeschlossen sein soll; alle Hochbauten, die nicht unter Denkmalschutz stehen, werden beseitigt.

In der zweiten Ausbaustufe, deren Abschloss auf 2014 projektiert ist, wird die viel befahrene Südtangente neben die Gleise der Bundesbahn verlegt. Die Fertigstellung des ersten Baufeldes und die Gestaltung des Hanns-Glückstein-Platzes werden dann ebenfalls vollzogen sein. Auf den neu gewonnenen Gewerbegrundstücken kann bereits ab Ende 2013 mit dem Bau der hier vorgesehenen 137.000 Quadratmetern Bruttogeschossfläche begonnen werden - Mannheim 21 wird aufgrund seiner Lage und Infrastruktur zum wichtigsten Standort in der Region, der durchaus mit Metropolen wie Frankfurt konkurrieren soll.

ZIA-Umfrage:

Kreditklemme wechselt von schwierig zu bedrohlich

Die Finanzierungssituation auf den deutschen Immobilienmärkten hat sich in den vergangenen zehn Monaten drastisch verschlechtert. Dies zeigt die zweite Umfrage des ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss zur Kreditvergabe in Deutschland. Die erste Befragung hatte im November 2008 stattgefunden. „Ende vergangenen Jahres war zumindest für kleinere Immobilienprojekte beziehungsweise Portfolios im zweistelligen Millionenbereich die Finanzierung noch möglich“, sagt Andreas Mattner, Präsident beim ZIA. Schwierigkeiten bei kleinen Krediten hätten in der ersten Umfrage nur 19 Prozent der Befragten gesehen, in der aktuellen Umfrage dagegen 56 Prozent. An der aktuellen Umfrage haben sich 72 Immobilienunternehmen beteiligt, an der Umfrage zuvor rund 200.

Bei großen Finanzierungen ab 200 Millionen Euro hat sich die Situation ebenfalls verschlechtert. „Hier war die Situation bereits Ende vergangenen Jahres angespannt“, so Mattner. In der ersten Umfrage hätten 61 Prozent Probleme bei der Vergabe von großen Krediten gesehen, nun seien es sogar 72 Prozent. Ein ähnliches Bild zeige sich auch bei der Verlängerung bestehender Kredite. „Die Prolongation war im November vergangenen Jahres für 46 Prozent der Befragten schwierig – nun für 64 Prozent“, sagt Mattner.

Als Gründe für die sich weiter verschärfende Situation nennt der ZIA, dass weitere Finanzierer komplett vom Markt verschwunden seien oder ihre Engagements deutlich herunter gefahren hätten. „Dieser Umstand ist auch dem Einbrechen des deutschen Pfandbriefmarktes geschuldet“, kommentiert Mattner. „Für die Immobilienwirtschaft sind Verbriefungen ein bedeutender Bereich der Refinanzierung.“ Dieser Markt sei jedoch noch nicht wieder reanimiert.

Auch bei den Kreditbestimmungen – den so genannten Covenants – sehen die Umfrageteilnehmer eine Verschlechterung. In der ersten Umfrage sagten 46 Prozent der Befragten, dass sich die Covenants verschärften, momentan sehen dies 64 Prozent so. „Bislang war davon auszugehen, dass die Situation zwar nicht einfach war, eine generelle Kreditklemme jedoch nicht bestehe“, resümiert Mattner. „Der Status hat nun jedoch von schwierig zu bedrohlich gewechselt.“

Bauen, Wohnen, Renovieren

Der Feuchtigkeit den Garaus machen

GÜF-Mitglieder sind spezialisiert auf den Bau von trockenen Fertigkellern

Wo die meisten Bauunternehmen vor einem Kellerbau zurückschrecken, ist die Stunde der Mitglieder der Gütegemeinschaft Fertigkeller (GÜF) gekommen. Dank jahrzehntelanger Erfahrung auf dem Gebiet des Kellerbaus können sie auch Projekte in problematischen Baugebieten wie in Wald- oder Hanglage problemlos umsetzen. Mit wasserundurchlässigem Qualitätsbeton und der „Weißen Wanne“ werden Bauschäden bereits im Vorfeld vermieden.

Anders als bei Mauerwerkkellern werden die Wände von Fertigkellern nicht porös, da das Zusammenspiel von WU-Beton und Abdichtung einen hohen Feuchtigkeitsschutz garantiert. Die Fertigkellerelemente weisen dank der industriellen Vorfertigung eine sehr hohe Betonqualität auf, die weit über den Anforderungen von WU-Beton liegt.

Dank der Passgenauigkeit der großformatigen Fertigkellerelemente hat Feuchtigkeit keine Chance

Die „Weiße Wanne“ bietet hohen Feuchtigkeitsschutz

Fertigkeller lassen sich heute als so genannte „Weiße Wanne“ ausfertigen. Die Außenwände und die Bodenplatte werden dabei unter anderem mit WU-Beton mit speziellen Fugenabdichtungssystemen hergestellt. Im Gegensatz zur konventionellen „Schwarzen Wanne“, die nachträglich mit einer Bitumenabdichtung ergänzt werden muss, ist diese Variante sicherer und preisgünstiger. Auch bei Anbaukellern, wie etwa in Doppel- oder Reihenhäusern, kann mit einem Fertigkeller ein schlüssiges Abdichtungskonzept realisiert werden. Reine Mauerwerkskeller hingegen haben vor allem den Nachteil, dass sie immer vollflächig abgedichtet werden müssen, um einen ausreichenden Feuchtigkeitsschutz zu gewährleisten – dies bedeutet einen höheren Arbeitsaufwand und gleichzeitig eine höhere Anfälligkeit für Bauschäden.

Bauschäden bereits bei der Planung ausschließen

Viele Bauingenieure beschäftigen sich tagtäglich mit dem richtigen Deuten geologischer Gutachten, um bereits im Vorfeld Bauschäden zu vermeiden. Seitdem die Oberen Wasserbehörden allgemein das Bestreben verfolgen, dass Wasser mittels Drainagen nicht mehr direkt vom Haus abgeleitet werden darf, sind die Bauherren zum Umdenken aufgefordert. Fertigkeller im System der Weißen Wanne mit fachgerechten Fugenabdichtungen benötigen keine Drainage und sind deshalb in der Zukunft effizienter und einfacher zu realisieren als konventionelle Keller. Bei der GÜF steht die Schadensverhütung bereits im Vorfeld an erster Stelle. Wenn einmal Feuchtigkeit im Keller eingezogen ist, insbesondere an den Außenwänden, ist es nur unter sehr hohem Aufwand möglich, diese wieder aus dem Haus zu verbannen. Die üblichen Kosten einer Kellersanierung, wie sie bei Kellern „Stein auf Stein“ häufig anfallen, können schnell bis zu 50.000 Euro betragen. Die GÜF-Mitglieder sind in diesem Bereich absolute Profis, da dies ihr tägliches Brot ist. Sie verfügen über das nötige Know-how und die entsprechende Technologie, welche für einen dauerhaft abgedichteten und trockenen Keller sorgt.

kurz & fündig

Mannheim I Anhaltend hohe Investitionen in die Modernisierung der Energieversorgung fördern das Geschäft von **Bilfinger Berger**: Der Bau- und Dienstleistungskonzern führt eine Arbeitsgemeinschaft, die den Rohbau für den neuen Block 9 der Großkraftwerk Mannheim AG erstellt. Der Auftrag hat ein Volumen von 120 Millionen Euro, auf Bilfinger Berger entfallen 30 Prozent des Auftragswerts. Die Arbeiten umfassen die Gründungen sowie den Bau der Kessel- und Maschinenhäuser. Hinzu kommen drei bis zu 128 Meter hohe Treppentürme. Außerdem führt die Arbeitsgemeinschaft Straßen-, Gleis- und Erdbauarbeiten aus.
Bereits im vergangenen Jahr war Bilfinger Berger mit der Herstellung, Lieferung und Montage des Hochdruckrohrleitungssystems für den neuen Block des Steinkohlekraftwerks beauftragt worden. Insgesamt ist das Unternehmen nun mit Leistungen im Wert von 80 Millionen Euro an dem Projekt beteiligt. Der neue Block soll nach seiner Inbetriebnahme im Jahr 2013 zwei alte Anlagen ersetzen. Der Einsatz moderner Hochdruckrohrleitungen trägt zu einer deutlichen Steigerung des Wirkungsgrads bei: Bei gleicher Leistung wird weniger Steinkohle verbraucht und somit der CO_2-Ausstoß reduziert.

Sie habenTipps und Termine, Anregungen und Informationen, News und Hintergründe für uns ?
Den ImmobilienReport Metropolregion Rhein-Neckar erreichen Sie direkt unter:
redaktion@immobilienreport-rhein-neckar.de

Statistik I Die Baugenehmigungen für Gewerbeimmobilien sind im ersten Halbjahr 2009 stark zurückgegangen. Wie das **Statistische Bundesamt Destatis** mitteilt, sank der umbaute Raum neuer, von nichtöffentlichen Bauherren geplanter Nichtwohngebäude gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 27,5 Prozent auf 80,8 Millionen Kubikmeter. Da die öffentlichen Bauherren ihr Bauvolumen dagegen um 14,9 Prozent auf 9,7 Millionen Kubikmeter steigerten, fiel der Rückgang bei neuen Nichtwohngebäuden mit -24,5 Prozent insgesamt etwas leichter aus (90,5 Millionen Kubikmeter). Einen nennenswerten Rückgang in einem 1. Halbjahr verzeichnete das Statistikamt zuletzt 2004 (-14,5 Prozent). Auch im Wohnbereich gingen die Baugenehmigungen zurück: Bei Mehrfamilienhäusern wurde ein Minus von 4,6 Prozent registriert. Bei Wohngebäuden insgesamt betrug der Rückgang 8,1 Prozent (80.700 Wohnungen), bei Neubauwohnungen 6,7 Prozent (69.950 Einheiten).

Statistik II Die Baulandpreise in Deutschland sind im vergangenen Jahr erstmals seit 2001 wieder leicht um 1,5 Prozent gesunken. Im Bundesdurchschnitt mussten 130 Euro/m² für baureifes Landes bezahlt werden; zehn Jahre zuvor waren es noch 71 Euro/m² gewesen, berichtet das **ifs Städtebauinstitut**. Der Rückgang sei auf den drastischen Einbruch beim Wohnungsneubau zurückzuführen. Bewegung gab es vor allem in Westdeutschland. Hier mussten 2008 durchschnittlich 157 Euro/m² bezahlt werden - ein Minus von 3,6 Prozent gegenüber 2007. In Ostdeutschland stagnieren die Baulandpreise dagegen schon seit Jahren zwischen 45 und 50 Euro/m². Besonders große Preisrückgänge registrierte das ifs für Baden-Württemberg und Bayern. Dort reduzierten sich die Preise um 6 Prozent bzw. 11 Prozent auf 175 Euro/m² bzw. 227 Euro/m². Ohne die Stadtstaaten finde man die teuersten Grundstücke, nach Bayern und Baden- Württemberg, in Nordrhein-Westfalen mit 143 Euro/m² (-0,7 Prozent), Hessen mit 127 Euro/m² (-3,8 Prozent) und Schleswig-Holstein mit 111 Euro/m² (+1,8 Prozent).

Die nächste expo real steht an – zeigen Sie jetzt mit Ihrem Unternehmen Präsenz – mit einer Anzeige im ImmobilienReport Metropolregion Rhein-Neckar!

Unseren kompetente Ansprechpartner für Ihre Anzeigen und Fragen, Gerhard Loos, erreichen Sie unter der Telefonnummer 06232 / 29 14 75 oder unter:
anzeigen@immobilienreport-rhein-neckar.de

Woolworth I Der Lebensmittelhändler **Edeka** hat Interesse an der Übernahme von Standorten der Warenhausketten **Woolworth, Hertie und Karstadt** bekundet. "Wir werfen unseren Hut in den Ring", sagte Edeka-Vorstandschef Markus Mosa der Nachrichtenagentur dpa. Erste Gespräche seien angelaufen. Die

kurz & fündig

Kommunikation & Design
marketingorientierte Presse- & Öffentlichkeitsarbeit
Corporate Publishing
www.suckow-kommunikation.com

Filialen des im Neuaufbau befindlichen Warenhausfilialisten Woolworth seien laut Mosa für Edeka wegen ihrer "hochfrequentierten Innenstadtlagen" attraktiv. Mosa ist an 80 Woolworth-Filialen interessiert. Wie berichtet, sucht Woolworth-Insolvenzverwalter Ottmar Hermann zur Zeit in einem Bieterverfahren Nachnutzer für etwa 160 der 310 Standorte in Deutschland. Bei Hertie kann sich Mosa die Übernahme einer "zweistelligen Zahl von Gebäuden" vorstellen. Auch in die Karstadt-Häuser wolle Edeka mit Filialen selbstständiger Kaufleute einziehen. Damit bringe sich Edeka in direkte Konkurrenz zum Handelskonzern Rewe, der an Lebensmittelabteilungen in Karstadt-Warenhäusern beteiligt sei.

Woolworth II Alle 160 Fortführungsfilialen der insolventen Kaufhauskette Woolworth sollen bis Ende Oktober inhaltlich umstrukturiert und optisch umgestaltet werden. Man wolle dafür einen zweistelligen Millionenbetrag investieren, sagte Insolvenzverwalter Ottmar Hermann. Die Umsätze in den bereits umgebauten Testfilialen wie in **Ludwigshafen** seien stabil und teilweise deutlich gestiegen. Nach einer Modernisierung aller übrigen Filialen könne deshalb im zweiten Halbjahr mit schwarzen Zahlen gerechnet werden, so Hermann. In zunächst 60 Filialen sollen demnächst unter dem Namen "**Jump and Run**" auf 300 bis 500 Quadratmetern Sportartikel zu Discountpreisen angeboten werden. Man habe dazu einen Exklusivvertrag mit der Sport Concept GmbH aus Oberhausen geschlossen, so der Insolvenzverwalter. Die Sportartikel würden neben dem bekannten Woolworth-Warenangebot verkauft.

Woolworth III Die Drogeriekette **Schlecker** will bis zu 71 Filialen der insolventen Warenhauskette Woolworth übernehmen. Beim Bundeskartellamt wurden die Pläne laut dessen Website bereits angemeldet. Für Schlecker dürften die vor der Ausmusterung stehenden kleinen Woolworth-Geschäfte mit 400 bis 900 Quadratmeter interessant sein: Sie wären der Fläche nach genau für das junge XL-Konzept des Drogisten geeignet. Woolworth-Insolvenzverwalter Ottmar Hermann will über 160 der 310 Filialen in Deutschland fortführen. Für die restlichen gut 140 Geschäfte - vor allem kleinere und besonders große Filialen - würden über ein Bieterverfahren Nachnutzer gesucht.

Bilanz I Der Baukonzern **Hochtief** hat für das erste Halbjahr 2009 zwar rückläufige Zahlen gemeldet, die Erwartungen der Analysten wurden aber übertroffen. Der Konzerngewinn reduzierte sich im Vergleich zum Vorjahr um 13,9 Prozent auf 68,1 Mio. Euro (1. Hj. 2008: 79 Mio. Euro). Das Ergebnis vor Steuern sei währungsbedingt um 11,3 Prozent auf 259,3 Mio. Euro (1. Hj. 2008: 292,2 Mio. Euro) gesunken. Ohne Währungseffekte hätte der Rückgang nur bei drei Prozent gelegen, so das Unternehmen. Der Auftragseingang lag mit 10,1 Mrd. Euro 18,1 Prozent unter dem Vorjahresniveau (1. Hj. 2008: 12,33 Mrd. Euro). Hingegen erhöhte sich der Auftragsbestand um 1,21 Mrd. Euro auf 33,11 Mrd. Euro (1. Hj. 2008: 31,91 Mrd. Euro). Man rechne für das Gesamtjahr mit einem Vorsteuerergebnis und einem Konzerngewinn "auf einem ähnlich hohen Ergebnisniveau wie im Vorjahr", so der Konzern.

Mannheim II Seit knapp über einem Jahr arbeitet die **LBBW Immobilien** bereits am Mannheimer Hotel- und Büroprojekt "Euro-City-Center West". Nun wurde auch der Grundstein auf dem Baufeld am Willy-Brandt-Platz gelegt. Der Neubau besteht aus einem zwölfgeschossigen Hotelturm mit 155 Zimmern. Betreiber des Hauses wird die Steigenberger-Gruppe mit einem **Intercity-Hotel**. Außerdem entsteht ein fünfgeschossiger Bürotrakt mit 4.500 Quadratmetern Nutzfläche. Zu den Mietern dieser Flächen gehört die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft KPMG. Das Investitionsvolumen beträgt rd. 35 Mio. Euro. Die Entwürfe stammen vom Mannheimer Architekturbüro **Blocher Blocher Partners**. Die Fertigstellung ist für Mitte 2010 vorgesehen.

kurz & fündig

Bilanz II **Bilfinger Berger** behauptet sich in einem schwierigen gesamtwirtschaftlichen Umfeld erfolgreich. Im ersten Halbjahr 2009 legten Leistung und Auftragseingang leicht zu, das Ergebnis wurde deutlich gesteigert. Vor dem Hintergrund der weiterhin guten Entwicklung im Dienstleistungssegment und des insgesamt stabilen Baugeschäfts bestätigt das Unternehmen seinen Ausblick für das Gesamtjahr.

Die Leistung nahm in den ersten sechs Monaten des Jahres um 3 Prozent auf 5.101 Millionen Euro zu. Der Auftragseingang erhöhte sich um 2 Prozent und übertraf mit 5.367 Millionen Euro den Wert der Leistung. Der Auftragsbestand lag Ende Juni bei 10.958 Millionen Euro. Das EBIT stieg auf 119 Millionen Euro, das Ergebnis vor Ertragsteuern auf 103 Millionen Euro und das Konzernergebnis auf 65 Millionen Euro. Zu berücksichtigen ist dabei, dass das EBIT im Vorjahr durch einen Einmaleffekt in Höhe von 65 Millionen Euro belastet war, gegenläufig wirkte sich ein Gewinn von 9 Millionen Euro aus dem Verkauf selbstgenutzter Büroimmobilien aus.
Für das Geschäftsjahr 2009 rechnet Bilfinger Berger mit einer Leistung von rund 10 Milliarden Euro.

Namen & Links

Bilfinger Berger	Seite 13 / 15
Blocher Blocher Partners	Seite 14
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	Seite 6
GAG Ludwigshafen	Seite 2
Gütegemeinschaft Fertigkeller (GÜF)	Seite 12
Hochtief	Seite 14
LBBW Immobilien	Seite 14
Rheinufer Süd	Seite 1 - 4
Städtebauinstitut (ifs)	Seite 13
Statistisches Bundesamt	Seite 13
Woolworth	Seite 13 - 14
Zentraler Immobilien Ausschuss (ZIA)	Seite 11

Der direkte und schnelle Weg zu den in dieser Ausgabe genannten Unternehmen

Impressum

ImmobilienReport
Metropolregion Rhein-Neckar

Herausgeber:
Hartmut Suckow und
Michael Tschugg

Adresse:
Max-Frisch-Straße 28
68259 Mannheim

Texte:
Michael Tschugg,
Hartmut Suckow
Sabine Möhring

Fotos:
Hartmut Suckow

Anzeigen:
Gerhard Loos
06232 / 29 14 75

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.

Der nächste ImmobilienReport Metropolregion Rhein-Neckar erscheint am Donnerstag, den 1. Oktober 2009