

ImmobilienReport

Metropolregion Rhein-Neckar | BR | KA

Ausgabe 128

12. Jahrgang

www.immobilienreport-rhein-neckar.de

12. Dezember 2019

Neues Beherbergungskonzept ermöglicht schnelle Reaktionen:

Heidelberg ist das Ziel

Übernachtungen auf neuem Rekordwert



Der Europäische Hof Heidelberg ist das einzige 5-Sterne-Hotel in der Metropolregion Rhein-Neckar. Das im Zentrum Heidelbergs gelegene Haus beschäftigt 165 Mitarbeiter, davon 40 Auszubildende, und verfügt über 100 Einzel- und Doppelzimmer, 14 Juniorsuiten, 3 Executive Suiten, vier Serviced-Apartments und eine Penthouse-Suite.

Alle Bilder: Europäischer Hof

Heidelberg ist das Ziel! Einerseits für Gäste aus aller Welt. In den vergangenen Jahren ist die Zahl der Übernachtungen in Heidelberg stark angestiegen - bis auf mehr als 1,5 Millionen im vergangenen Jahr. Andererseits liegt Heidelberg im Fokus von Investoren. Die lokalen Beherbergungsbetriebe freuen sich über eine hohe Auslastungsquote, Investoren über niedrige Zinsen. Daher haben viele Hotelketten hier neue Betriebe eröffnet oder Neueröffnungen in den nächsten Jahren

geplant. So stieg die Zahl der Beherbergungsbetriebe in Heidelberg zwischen 2006 und 2017 um 20 Prozent auf 84 Hotels; die Zahl der Betten um 33 Prozent auf 7.555. Um auf aktuelle und künftige Entwicklungen auf diesem heißen Markt reagieren zu können, entwickelte das Amt für Wirtschaftsförderung zusammen mit der CIMA Beratung und Management GmbH ein bundesweit einmaliges Beherbergungskonzept, das verdeutlicht, dass der Heidelberger Hotelmarkt mittlerweile punktuell an seine Grenzen stößt. ►

Heidelberg

*Lesen Sie u.a. in
dieser Ausgabe:*

Rund 500 geförderte Mietwohnungen:

Neubauten und

„Amerikanisches Wohnen“

Seite 4

Neue Mitte Südstadt eröffnet:

Ein Baustein der Entwicklung

Seite 6

Heidelberg: Bautätigkeitsbericht

2018 vorgestellt

Seite 7

ImmobilienRecht | MietRecht

Seite 8

Deals & News

Seite 9 - 12



Kapazitäten steigen stärker als die Nachfrage

Das von der CIMA erarbeitete Beherbergungskonzept, immerhin 136 Seiten dick, prognostiziert eine Nachfrage an Übernachtungen, die bis ins Jahr 2030 bei rund 2.25 Millionen liegen könnte. Zwar lag die Auslastungsquote im letzten Jahr bei 55,8 Prozent und war damit die höchste in ganz Baden-Württemberg, aber in den nächsten Jahren wird diese Auslastungsquote nach Berechnungen der CIMA sinken, da die Kapazitäten stärker als die Nachfrage steigen werden. Und das Umland schläft ja auch nicht: In Mannheim entstanden und entstehen derzeit knapp ein Dutzend neuer Hotels, vornehmlich im Segment der Drei- bis Vier-Sterne-Häuser.

Im Hinblick auf die neue Großsporthalle und das Konferenzzentrum südlich des Hauptbahnhofs besteht durchaus Bedarf an neuen, zusätzlichen Übernachtungsmöglichkeiten. So liegt das Ziel der Stadt Heidelberg in einer gesunden Weiterentwicklung des Marktes mit einer verträglichen Mischung aus Häusern großer Hotelketten ▶

Unsere Medienpartner.

**Wir sind
für Sie vor Ort!**

**Ihr Makler für
Gewerbeimmobilien
in der Region!**

Metropolregion Rhein-Neckar · Tel. +49-(0)621-400 407-0
www.engelvoelkers.com/mannheimcommercial

**ENGEL&VÖLKERS
COMMERCIAL**



**Ihr zuverlässiger Partner bei Ihrer
Gewerbeimmobiliensuche**

**06 21 / 729 265 - 0
www.strategpro.de**

RICH

GEWERBEIMMOBILIEN
INVESTMENT

**Gewerbeimmobilien in der
Metropolregion Rhein-Neckar**

**Tel. 06221 / 750 42 40
www.rich-immobilien.de**

Heidelberg

und kleineren inhabergeführten Betrieben sowie mit punktuellen Neuansiedlungen in Bereichen, in denen Bedarf herrscht. So sind die östliche Altstadt und altstadtnahe Stadtteile wie Bergheim mehr als gesättigt mit privaten und gewerblichen Übernachtungsangeboten.

Trotz Zweckentfremdungsverbotssatzung hat Heidelberg eine der höchsten Angebotsdichten auf Airbnb je Einwohner

Vermeidung von Verdrängungsprozessen

Ziele des Beherbergungskonzeptes für die Stadt Heidelberg sind der Erhalt, die Sicherung und Schaffung eines bedarfsgerechten Beherbergungsangebotes und der damit verbundenen Arbeitsplätze sowie die Vermeidung von Verdrängungsprozessen an Gewerbestandorten und auf dem Wohnungsmarkt zur Sicherung eines stabilen soziokulturellen Miteinanders.

Im Stadtgebiet wie auch in den Heidelberger Stadtteilen wird eine verträgliche Anzahl von Unterkünften der einzelnen Arten – vom Fünf-Sterne Haus bis zum Hostel – angestrebt. Zudem soll die in den vergangenen Jahren stark zunehmende, teils nicht legale Vermietung von privatem Wohnraum als Ferienunterkünfte weiter eingedämmt werden – Stichwort Airbnb. Hier soll geprüft werden, ob die touristische Nutzung einer Wohnung auf maximal acht Wochen im Jahr begrenzt und bei Zuwiderhandlung durch die Eigentümer oder Vermieter ein Bußgeld von bis zu 50.000 Euro verhängt werden kann.

Prüfraster für Neuansiedlungen

Das Beherbergungskonzept bietet potenziellen Investoren die Chance, sich frühzeitig mittels eines Prüfrasters zu informieren, ob der ins Auge gefasste Standort die Neuansiedlung eines Beherbergungsbetriebes vorsieht. Dabei werden auch Auswirkungen auf andere städtische Belange wie beispielsweise die Sicherung von Flächen für neue Wohnungen oder negative Eingriffe in das Stadtbild berücksichtigt. Der Stadt und der Wirtschaftsförderung bietet das Konzept eine Perspektive für die strategische Entwicklung und eine Grundlage zur Steuerung von Hotel-erweiterungen oder Neubauten.



Mannheim

Rund 500 geförderte Mietwohnungen auf Franklin:

Neubauten und „Amerikanisches Wohnen“

Die GBG - Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft und das Wohnungsunternehmen Sahle Wohnen schaffen auf dem Konversionsgebiet Franklin zusammen aktuell über 500 geförderte Mietwohnungen. Die Miethöhe der Wohnungen liegt bei 7,50 Euro pro Quadratmeter, das Angebot richtet sich speziell an Mannheimerinnen und Mannheimer mit einem Wohnberechtigungsschein.

Eine Besonderheit ist beim „Amerikanischen Wohnen“ die Größe der Wohnungen: Es sind jeweils 18 Drei-, Vier- und Fünf-Zimmer-Wohnungen mit 78 bis 107 Quadratmetern, die sich ideal für

größere Familien eignen. Die GBG bewahrt durch die Sanierung von drei Bestandsgebäuden mit insgesamt 54 Wohnungen den Charakter des früheren amerikanischen Wohnviertels Benjamin Franklin Village und bietet ihren Mietern dennoch einen modernen Wohn- und Energiestandard.

Parallel laufen aktuell die Arbeiten an mehreren Neubauten der GBG, hier entstehen ebenfalls geförderte Mietwohnungen. Die ersten 130 - davon sind 120 geförderte Wohnungen - werden Mitte 2020 fertiggestellt, weitere 82 folgen im Jahr 2021. Bei den Neubauten richtet sich die Wohnungsbaugesellschaft an den unterschiedlichen Bedürfnissen der Mieter aus. ▶



GSK
STOCKMANN

Erfolg basiert auf den richtigen Assets.
Unsere sind Kompetenz, Einsatz und Innovation.



YOUR PERSPECTIVE.
GSK.DE

MONIQUE FRANKE, RECHTSANWÄLTIN

Mannheim

So werden im ersten Bauabschnitt Ein- bis Vier-Zimmer-Wohnungen entstehen, darunter auch 35 barrierefreie Wohnungen. Damit wird es auch mobilitätseingeschränkten Mannheimerinnen und Mannheimern ermöglicht, bezahlbar und modern zu wohnen. Im zweiten Bauabschnitt folgen noch einmal 80 Ein- bis Drei-Zimmer-Wohnungen. Alle Neubauten verfügen über einen Aufzug und einen modernen Energiestandard. Insgesamt schafft die GBG auf Franklin 256 geförderte Mietwohnungen.



Sahle Wohnen investiert

Das Wohnungsunternehmen Sahle Wohnen aus dem nordrhein-westfälischen Greven erstellt und vermietet ebenfalls rund 300 Mietwohnungen in vier Gebäuden auf Franklin. Davon zählen 217 Wohnungen zum geförderten und an die 90 Wohnungen zum frei finanzierten Segment. Im ersten Bauabschnitt erstellt Sahle an der Abraham-Lincoln-Allee eine Wohnanlage, in der 64 Wohnungen, und damit das Gros der insgesamt 108 Wohneinheiten des ersten Bauabschnitts, öffentlich gefördert sind. Eine an den Wohnbedürfnissen von heute ausgerichtete Ausstattung der Zwei- und Dreizimmerwohnungen mit Größen von 43 bis 78 Quadratmetern ermöglichen Singles, Paaren und Familien eine uneingeschränkte Lebensqualität in ihrem neuen Zuhause.

23,3 Millionen Euro investiert Sahle Wohnen in den Neubau. 9,8 Millionen Euro steuert das Land Baden-Württemberg über Förderdarlehen bei. Mit dem Projekt wurde im Juli 2018 begonnen. Ab dem Frühjahr 2020 sollen die ersten Mieter in die neu erstellten geförderten und frei finanzierten Wohnungen einziehen können. Auf Franklin entstehen derzeit Wohnungen für über 9.000 Bewohner. Aktuell leben in dem neuen Stadtteil bereits über 1.000 Menschen.

Bei allen öffentlich geförderten Wohnungen benötigen die Mieter einen Wohnberechtigungsschein, den die Stadt ausgibt und für den bestimmte Voraussetzungen gelten.



Heidelberg

Neue Mitte Südstadt eröffnet:

Ein Baustein der Entwicklung

Durch die Konversion des früher von den amerikanischen Streitkräften genutzten Mark Twain Village (MTV) in einen neuen, lebendigen Stadtteil erfährt die Heidelberger Südstadt in vielen Bereichen eine Aufwertung. Unter anderem mit der Eröffnung des Nahversorgungszentrums an der Ecke Römer- und Rheinstraße, eines wichtigen Bausteins für die Entwicklung der neuen Mitte Südstadt, womit die weiten Wege für den Einkauf des täglichen Bedarfs endlich ausgedient haben.

Nach einer Bauzeit von ca. 22 Monaten – der Spatenstich erfolgte am 25. Oktober 2017 – und mit einem Investitionsvolumen von über 30 Millionen Euro errichtete die MTV Bauen und Wohnen GmbH & Co. KG, einem Konsortium, dem die Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH Heidelberg (GGH), die Baugenossenschaft Familienheim Heidelberg eG, die Baugenossenschaft Neu Heidelberg eG, die Heidelberger Volksbank eG und die Volksbank Kurpfalz eG angehören, auf einem 4.400 Quadratmeter großen Grundstück ein fünfstöckiges Gebäude plus Tiefgarage. Das Nahversorgungszentrum bietet in einem 1.700 Quadratmetern großen Supermarkt rund 22.000 Produkte an, davon über 3.000 Bio-Artikel.

Die Evangelische Stadtmission betreibt in der Neuen Mitte Südstadt ein Pflegeheim, die Südstadtresidenz „Caroline Sammet“ mit 93 Pflegeplätzen im ersten und zweiten Obergeschoss. Das dritte und vierte Obergeschoß ist jeweils für Praxen und Büroflächen vorgesehen; ein Orthopäde / Sportmediziner, ein Zahnarzt / Kieferchirurg sowie ein Wundversorgungszentrum sind bereits vor Ort. Von den Büroflächen sind noch Einheiten von ca. 80 bis 400 Quadratmetern verfügbar.

Generalunternehmer war Diring & Scheidel aus Mannheim, der die Neue Mitte Südstadt nach Plänen der Heidelberger Architektenarbeitsgemeinschaft (Aag) LoebnerSchäferWeber errichtete.

Die Konversionsflächen Südstadt mit dem Mark Twain Village und den Campbell Baracks umfassen insgesamt 43,4 Hektar. Davon hat die MTV Bauen und Wohnen GmbH & Co. KG etwa 15 Hektar erworben, das Nettobauland davon beträgt knapp 14 Hektar. Die Wohn- & Gewerbefläche wird von ca. 60.000 auf 120.000 Quadratmeter nahezu verdoppelt. Mehr als 3.000 Menschen werden in MTV im Jahre 2024 wohnen; die Gesamtinvestition beträgt ca. 417 Millionen Euro. ■



Bild: MTV Bauen und Wohnen | L.Hennrich

Heidelberg

Heidelberg: Bautätigkeitsbericht 2018 vorgestellt

Im vergangenen Jahr sind 535 Wohnungen neu auf den Wohnungsmarkt gekommen. Zum Jahresende 2018 gab es in Heidelberg damit insgesamt 19.862 Wohngebäude mit 77.077 Wohnungen. Das ist das Ergebnis des aktuellen Bautätigkeitsberichts der Stadt Heidelberg. Damit lag die Zahl der fertiggestellten Wohnungen 2018 unter der Zielgröße von 800 Wohnungen, die laut gültigem Handlungsprogramm Wohnen im Durchschnitt jährlich neu geschaffen werden sollten. Mit Blick auf die bereits erteilten Baugenehmigungen kann aber davon ausgegangen werden, dass in den kommenden Jahren die Baufertigstellungen für Wohnungen das Ziel erreichen werden. Die 1.530 Wohnungen im Bauüberhang – die also genehmigt, aber noch nicht fertiggestellt sind – befinden sich nach der Baustatistik zu etwa einem Drittel in der finalen Bauphase.

Die Fertigstellungszahlen liegen 2018 mit 519 Neubauwohnungen über dem Soll des Baulandprogramms, das für das vergangene Jahr mit 460 Neubauwohnungen geplant hatte. Das Baulandprogramm Wohnen ist ein zentrales Instrument für die Schaffung von Wohnraum: Damit wird sichergestellt, dass genügend Bauflächen für unterschiedliche Wohnraumbedürfnisse zur Verfügung stehen. Zugrunde liegt ein Potenzialflächenkataster, das geeignete Flächen erfasst und bewertet. Das Baulandprogramm ist eines der Kernstücke des Handlungsprogramms Wohnen, das der Gemeinderat 2017 beschlossen hat.

Die durchschnittliche Größe einer Neubauwohnung beträgt 92,6 Quadratmeter. Jede zweite fertiggestellte Wohnung verfügt über drei oder vier Zimmer. Zudem wird jede zweite neue Wohnung in einem Neubaugebiet wie zum Beispiel der Bahnstadt gebaut. Die energetische Versorgung dieser Wohngebäude erfolgt überwiegend durch die Nutzung von Fernwärme.

Viel neuer Wohnraum in der Bahnstadt, in Kirchheim und Rohrbach

Jede zweite neue Wohnung seit 2012 wurde in der Bahnstadt errichtet. Von den 519 Neubauwohnungen wurden im Stadtteil Bahnstadt 287 Wohnungen fertiggestellt (55,3 Prozent). Damit gibt es aktuell insgesamt 2.245 Wohnungen in Heidelbergs jüngstem Stadtteil; sie bieten ein Zuhause für aktuell rund 4.200 Menschen. Den zweiten Platz belegt der Stadtteil Kirchheim mit 110 Wohnungen (21,2 Prozent), hiervon 97 Wohnungen im Baugebiet Höhlenstein. Auf Platz drei folgt der Stadtteil Rohrbach mit 42 neu errichteten Wohnungen (8,1 Prozent).

2018 wurden 511 neue Wohnungen genehmigt. Davon entstehen 473 Wohnungen durch Neubaumaßnahmen, 38 weitere werden durch Umbau- und Sanierungsmaßnahmen geschaffen. Das sind 174 mehr Genehmigungen als im vergangenen Jahr. Insgesamt befinden sich somit rund 1.500 Wohnungen im Bauüberhang; etwa ein Drittel davon in der finalen Bauphase. Ein Großteil dieser Wohnungen entsteht in der Bahnstadt und den Konversionsflächen Mark Twain Village und Campbell Barracks. Der Bautätigkeitsbericht 2018 zeigt, dass im Bestand nur rund zehn Prozent der jährlichen Bautätigkeit realisiert werden können. Bauflächen für Neubauten werden dringend benötigt. Die zügige Bebauung der Konversionsflächen bleibt damit auch in Zukunft ein wichtiges Element der erfolgreichen Stadtentwicklung in Heidelberg.



Ach Heidi,

wie soll es nur ohne Sie weitergehen? Jahrelang verkörperte Heidi Henke den Teil der Metropolregion Rhein-Neckar, der für unsere Arbeit wichtig ist: Heidi organisierte die alljährliche Sommertour für Immobilien-Fachjournalisten und begleitete sie mit viel Humor und noch mehr Sachkunde. Sie war Ansprechpartnerin für die Presse am Gemeinschaftsstand der MRN auf der Expo Real, betreute zusammen mit ihren Kolleginnen Sabine Kapp und Britta Martensen das regionale Immobiliennetzwerk und die Immobiliendialoge...

...und nun wartet der wohlverdiente Ruhestand. Genießen Sie ihn, noch viele lange Jahre. Sie haben's verdient!

ImmobilienRecht

Mietrecht: Modernisierungsmieterhöhung wegen wirtschaftlicher Härtegründe ausgeschlossen?

Erhöht der Vermieter nach Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen die Miete, so kann der Mieter sich nicht auf wirtschaftliche Härtegründe gemäß § 556 Abs. 4 BGB berufen, wenn der Vermieter mit der baulichen Maßnahme nur den allgemein üblichen Zustand der Wohnung herstellen will.

Sachverhalt

Der Kläger ist Mieter einer Wohnung in Berlin, für die die Vermieter nach Modernisierungsarbeiten, u.a. der Vergrößerung der Balkone auf eine Fläche von 5,06 qm eine Mieterhöhung verlangen. Der Mieter wehrte sich gegen die Mieterhöhung und beruft

FRAGEN? ANREGUNGEN?

HIER GEHTS ZUR HOMEPAGE

MELCHERS

RECHTSANWÄLTE

sich auf wirtschaftliche Härte. Er klagt auf Feststellung, dass er nicht zur Zahlung der Mieterhöhung verpflichtet sei. Das Amtsgericht hat die Klage überwiegend abgelehnt. Die Berufungsinstanz folgte jedoch dem Vortrag des Klägers und nahm bei der Beurteilung Rückgriff auf den Berliner Mietspiegel. Danach bestünde wirtschaftliche Härte. Da die Wohnung bereits über einen Balkon verfügte, hat es die bloße Vergrößerung nicht als allgemein üblich angesehen. Die Vergrößerung der Balkone über die Fläche von 4 qm stelle ein wohnwerterhöhendes Merkmal dar. Das Landgericht änderte das amtsgerichtliche Urteil entsprechend ab. Die Vermieter gingen in Revision.

Entscheidung

Die Revision der Vermieter hatte Erfolg. Der BGH verwies die Sache mit Urteil vom 09.10.2019, Az. VIII ZR 21/19 zur weiteren Sachverhaltsaufklärung zurück.

Nach Ansicht des BGH ist eine Modernisierungsmieterhöhung wegen wirtschaftlicher Härte dann nicht ausgeschlossen, wenn

die Mietsache in einen Zustand versetzt wurde, der allgemein üblich ist. Ein solcher Zustand liegt vor, wenn mindestens 2/3 aller vergleichbarer Gebäude gleichen Alters unter vergleichbaren Verhältnissen in der Region den fraglichen Zustand aufweisen. Das Landgericht habe hierzu keine tragfähigen Tatsachengrundlagen angebracht. Der Verweis auf den Berliner Mietspiegel sei untauglich. Allein der Umstand, dass größere Balkone einen Zuschlag zur ortsüblichen Vergleichsmiete rechtfertigen, lasse nicht den Schluss zu, dass das Vorhandensein größerer Balkone nicht allgemein üblich sei. Der Mietspiegel treffe keine Feststellungen, welche Ausstattung bei welchen Gebäuden in welchem regionalen Bereich allgemein üblich sei. Die Angaben des Mietspiegels enthielten nur Aussagen darüber, ob das Vorhandensein oder Fehlen eines bestimmten Merkmals den Wohnwert positiv oder negativ beeinflusst. Das Landgericht hätte folglich das vom Vermieter angebotene Sachverständigengutachten einholen müssen, um die Allgemeinüblichkeit zu beurteilen.

Fazit

Modernisierungsmieterhöhungen können wegen eines Härtefalls dann nicht ausgeschlossen werden, wenn die Mietsache lediglich in einen Zustand versetzt wurde, der allgemein üblich ist. Damit soll erreicht werden, dass der Mieter Modernisierungen, die sich als allgemeiner Stand durchgesetzt haben, nicht verhindern kann. Als Maßstab ist der Zustand der weit überwiegenden Mehrheit aller im Geltungsbereich des § 559 BGB gelegenen Mietwohnungen heranzuziehen. Nur wenn sich feststellen ließe, dass die Modernisierung mehr als den allgemein üblichen Zustand herstellen würde, kommt ein Härtefall und damit der Ausschluss der Mieterhöhung in Betracht.

Matthias Scheible

m.scheible@melchers-law.com

ImmoNews

Deals & News

Heidelberg: Auf dem **Heidelberg Innovation Park (hip)** entsteht ein neues Zentrum für junge Unternehmen aus dem Technologie-Bereich. Es wird den Namen **iWerkx** tragen und voraussichtlich in der ersten Jahreshälfte 2021 in ein Bestandsgebäude im östlichen Teil des hip ziehen. Investor ist **Dr. Friedrich Hoepfner**, der ähnliche Projekte bereits in Karlsruhe und Berlin realisiert hat.

Hoepfner ist seit Jahren als sogenannter „Business Angel“ aktiv - das heißt, er unterstützt und berät Start-ups und junge Unternehmen auf dem Weg zum Erfolg und investiert auch selbst. Einen Schwerpunkt hat er dabei auf die Verfügbarmachung, Vermietung und Betreuung von geeigneten Räumlichkeiten gelegt. „Wir wollen mit unserem iWerkx nach Heidelberg in den hip kommen, weil hier die kreative Community ihren Nährboden finden wird und das innovative Klima geschaffen werden kann, um junge Unternehmen zukunftsfähig zu entwickeln“, erklärte Hoepfner.

Mit iWerkx konkretisiert sich damit weiter, wer künftig im hip wirken wird. Das erste sanierte Gebäude ist bereits seit Herbst dieses Jahres vollständig belegt. Die Firma AMERIA, das städtische Amt für Digitales, die städtische Digital-Agentur und der vom Land geförderte Digital-Hub kurpfalz@bw sind bereits eingezogen. Mit dem Deutsch-Amerikanischen Institut (DAI) steht ein weiterer Nutzer bereits in den Startlöchern. Das DAI wird in einem Bestandsgebäude sein „Begeisterhaus“ einrichten, das als Werkstatt, Denkatelier und Begegnungsstätte fungieren wird.

Mannheim: Und nun mal zu einer ganz anderen und besonderen Art von Immobilie: Mitte November wurde ein Fördervertrag der Deutschen Stiftung Denkmalschutz (DSD) über 77.030 Euro für die Dachsanierung der Magdalenenkapelle in Mannheim-Straßenheim übergeben.

Straßenheim ist ein östlicher, nur aus wenigen Häusern bestehender Stadtteil Mannheims. Mitten im Ortskern befindet sich auf einem umfriedeten Kirchhof die Magdalenenkapelle, das älteste sakrale Gebäude Mannheims und der einzige, umfassend erhal-

tene mittelalterliche Bau der Stadt mit überregionaler Bedeutung. Die Immobilie, im Kern aus dem 13. Jahrhundert, wurde im 16. Jahrhundert umgebaut. Die barocke Ausgestaltung mit Altar und Kruzifix erhielt es bei einer Renovierung Mitte des 18. Jahrhunderts. Die Kapelle steht auf einem rechteckigen Grundriss. Der gerade geschlossene Chor ist ein wenig eingerückt, er wird abgeschlossen von einem Walmdach mit westlichem Dachreiter, der 1816 aufgesetzt wurde. Das Innere der Kapelle ist flach gedeckt.

Instandsetzungsarbeiten wurden an dem kleinen Gotteshaus regelmäßig durchgeführt, so 1955, zu Beginn der 1980er-Jahre und

vor rund zehn Jahren. Dennoch sind un- längst erneut umfangreiche Beschädigungen festgestellt worden. Im Dach lassen sich Feuchtigkeitsschäden konstatieren, das Mauerwerk weist Risse auf, der Außen- und Innenputz platzt teilweise ab, die Dachentwässerung ist mangelhaft, am Altar lösen sich Farbschichten. Eine zweckgebundene Spende bei der DSD sowie zusätzliche Eigenmittel er-

möglichen dem Besitzer nun eine Beseitigung dieser Schäden. Die Kapelle ist zwar im Eigentum des Landes Baden-Württemberg, wird jedoch von der katholischen Kirchengemeinde genutzt. Die Gemeinde wiederum unterstützt seit 2015 ein Freundeskreis, der in der Kapelle auch kulturelle Veranstaltungen durchführt.



ImmoNews

Heidelberg: Neue Hauptstelle in der Bahnstadt geplant - die **Sparkasse Heidelberg** wird Leasingnehmerin eines Gebäudes, das der Projektentwickler und Investor, die **Gustav-Zech-Stiftung**, errichtet. Diese neue Hauptstelle wird auf der Südseite des Heidelberger Hauptbahnhofs in der Bahnstadt - dem zukünftigen Europaplatz - entstehen. Der Einzug ist aktuell für Frühjahr 2022 vorgesehen.

Nach rund 60 Jahren ist das Gebäude in der Kurfürstenanlage 10-12, in dem die Hauptstelle derzeit noch beheimatet ist, räumlich wie betriebswirtschaftlich nicht mehr sinnvoll und nachhaltig nutzbar. Die Gesamtfläche im neuen Zentralgebäude ermöglicht eine Bündelung der Stabs- und Betriebsbereiche, die bislang auf verschiedene Standorte verteilt sind. Die damit geschaffene räumliche Nähe sowie weitere Effizienzsteigerungen durch digitalisierte Prozesse und Abläufe werden die Dienstleistungsqualität auch aller Filialen und SB-Centern in der Region zusätzlich unterstützen. „In der Kurfürstenanlage werden wir weiterhin mit einer reinen Filiale oder einem Beratungszentrum für unsere Kundinnen und Kunden präsent bleiben“, so der Vorstandsvorsitzende Rainer Arens.

Heidelberg: Die Veränderung der Arbeit zählt zu den relevantesten gesellschaftlichen Themen unserer Zeit. „Ideen für morgen entstehen nicht in den stereotypischen Büroetagen von gestern“, so **Design Offices** Gründer und CEO Michael O. Schmutzer.



Einer der 35 Standorte von Design Offices befindet sich in der Bahnstadt und damit in einer der modernsten Gegenden Heidelbergs. Der Standort von **Design Offices Heidelberg Colours** im Langen Anger ist nicht nur hervorragend an den Hauptbahnhof und die Autobahn angebunden, sondern liegt auch inmitten von

zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten und Cafés. „Mit zeitgemäßen Bürolandschaften, flexiblen Coworking Plätzen, inspirierenden Tagungsräumen und einer Eventfläche mit Dachterrasse finden Heidelberger Unternehmen hier alles, was man für den modernen und agilen Arbeitsalltag braucht“, so Sabrina Bauer, General Manager von Design Offices in Heidelberg.

Seit zehn Jahren prägen Schmutzer und sein Team gemeinsam mit Partnern durch innovative Raumkonzepte die Arbeitswelt in Deutschland. Im vergangenen Geschäftsjahr steigerte Design Offices seinen Umsatz von 25,1 Millionen Euro auf 42,8 Millionen Euro – ein Wachstum von 70 Prozent.

MRN: Die Metropolregion Rhein-Neckar GmbH hat den „**Metropolatlas Rhein-Neckar**“ freigeschaltet – eine web-basierte Anwendung, die es als zentrale Anlaufstelle jedem ermöglicht, Daten aus amtlichen Statistiken oder Crowd-basierten Daten von mehr als 200 Indikatoren in Form von Diagrammen und Karten zu visualisieren.

Der aktuell recherchierbare Bestand an Themenkarten und Statistiken bietet den Nutzern konkrete Hilfestellung bei der Betrachtung vielschichtiger Aspekte der Regionalentwicklung: Verwaltungen können im direkten Vergleich ihren Status Quo innerhalb der Region bestimmen. Unternehmen, Investoren und Gründer finden nützliche Daten zur Standortbestimmung oder -suche. Die Anwendung ist für jedermann unter www.metropolatlas-rhein-neckar.de online erreichbar.

Die Metropolregion Rhein-Neckar möchte als eine der attraktivsten und wettbewerbsfähigsten Regionen Europas anerkannt sein und ist fortschrittlich, engagiert und lebenswert. Sie bietet schon heute Unternehmen, Fachkräften und innovativen Ideen ideale Bedingungen. Der Metropolatlas Rhein-Neckar ermöglicht den Vergleich mit den zehn anderen Metropolregionen Deutschlands und stellt auf diese Weise eine verbesserte Vergleichbarkeit für verschiedene Themenfelder her.

Die Vorstellung des Metropolatlas Rhein-Neckar erfolgte im Rahmen der 11. Regionalkonferenz „Wirtschaft trifft Verwaltung“ der Metropolregion Rhein-Neckar. Die MRN gehört seit 2010 deutschlandweit zu den Vorreitern in Bezug auf die Entwicklung und Erprobung neuer und innovativer Formen der Zusammenarbeit zwischen Wirtschaft und Verwaltung und treibt deren interkommunale Kooperation durch ihre Projekte wirksam an.

ImmoNews

Mannheim | Ludwigshafen: **BK Giuliani GmbH** und **ICL Fertilizers Deutschland GmbH** – beide gehören zur weltweit agierenden Unternehmensgruppe **Israel Chemicals Limited (ICL)** mit Sitz in Tel Aviv – haben sämtliche ihrer im Industriepark Süd in Ludwigshafen belegenen Immobilien an die in Trier ansässige **TRIWO Gruppe** veräußert. **RITTERSHAUS** Rechtsanwälte hat mit einem M&A- und Immobilien-Team unter der Federführung der Frankfurter Partnerin **Dr. Kirsten Girnth** BK Giuliani GmbH und ICL Fertilizers Deutschland GmbH bei der Transaktion rechtlich beraten. Über die Höhe des Kaufpreises haben die Parteien Stillschweigen vereinbart.

BK Giuliani mit Sitz in Ladenburg/Baden-Württemberg ist auf die Herstellung und den Vertrieb von Spezialchemikalien, unter anderem Lebensmittelzusatzstoffen, spezialisiert. ICL Ludwigshafen Fertilizers gehört zur Division ICL Phosphate Solutions und produziert für den Geschäftsbereich ICL Phosphate Commodities. Beide Unternehmen hielten Immobilien am Standort in Ludwigshafen mit einer Fläche von insgesamt mehr als 100.000 Quadratmetern.

In den Jahren 2014 und 2015 hatten sich BK Giuliani und andere Unternehmen der ICL-Gruppe, die insgesamt einen jährlichen Umsatz von mehr als 5,5 Milliarden US-Dollar erwirtschaftet, einem Umstrukturierungsprozess unterzogen und dabei bestimmte Nicht-Kerngeschäfte, wie z. B. das Aluminium-, Papier- und Wasseraufbereitungsgeschäft sowie das Pharma-, Kosmetik- und Gipsgeschäft veräußert. Auch diesen Prozess hatte Dr. Kirsten Girnth bereits rechtlich begleitet. In einem zweiten Schritt gliederte BK Giuliani im Jahr 2017 die Infrastrukturleistungen am industriellen und chemischen Standort in Ludwigshafen in eine eigene Servicegesellschaft aus, die nun diese Dienstleistungen für die am Standort ansässigen Unternehmen erbringt. Vor diesem Hintergrund erfolgte die Veräußerung der Immobilien am Standort in Ludwigshafen.

TRIWO AG wurde im Jahr 1972 in Trier gegründet und deckt nahezu die gesamte Wertschöpfungskette rund um die Immobilie ab. Dazu zählen die Vermögensverwaltung, Immobilienentwicklung, das Bau- und Projektmanagement, die kaufmännische Immobilienbetreuung sowie die technische Immobilienbetreuung. Als Käuferinnen traten drei zu diesem Zweck gegründete Tochtergesellschaften der TRIWO AG auf. Die Umschreibung des Eigentums in den betreffenden Grundbüchern steht noch aus.

Heidelberg: Die Bahnstadt wächst weiter. In dem Stadtviertel, das als eine der weltweit größten Passivhaussiedlungen gilt, leben nun 4.537 Menschen – das sind 516 mehr als ein Jahr zuvor. Das zeigt eine Datenerhebung der Stadt Heidelberg (Stand September 2019).

Die Bahnstadt gilt weiter als jüngster Stadtteil Heidelbergs – in Bezug auf ihr zehnjähriges Bestehen, aber auch auf ihre Altersstruktur. Jeder fünfte Bewohner ist jünger als 18 Jahre (20 Prozent). Zum Vergleich: Gesamtstädtisch gesehen ist nur jeder siebte Heidelberger unter 18 Jahre alt (15 Prozent). Auch in punkto Geburten ist die Bahnstadt in Heidelberg ganz vorn mit dabei: Bis Ende September 2019 erblickten 73 Babys das Licht der Welt. Damit hält die Bahnstadt weiter die höchste Geburtenrate (1,8) aller Heidelberger Stadtteile. Das schlägt sich auch im Betreuungsbedarf nieder. Im Oktober 2019 hat die achte Kita eröffnet. Das „KiKu Lummerland“ ist im Quartier MEILEN.STEIN zu finden. Eine weitere Einrichtung soll im nächsten Jahr in den „Westarkaden Heidelberg“ eröffnen.



Die Bahnstadt wächst – vor allem nach Westen hin

Bild: Christian Buck

Zwischen Juni und September 2019 wurden 208 Wohnungen fertiggestellt. Diese reichen vom Ein-Zimmer-Appartement für Studierende bis zur großzügigen Familienwohnungen mit vier Räumen und mehr. Die 208 fertiggestellten Wohnungen in der Bahnstadt verteilen sich auf ein Projekt der LBBW Immobilien mit 79 Wohnungen an der Promenade sowie auf das Quartier MEILEN.STEIN mit 129 Wohnungen. Damit bietet die Bahnstadt mehr als 2.700 Wohnungen, die seit dem ersten Spatenstich im März 2009 geschaffen worden sind.

Im Quartier MEILEN.STEIN stehen nach Fertigstellung insgesamt 185 Mietwohnungen zur Verfügung. Die elf fünfgeschossigen Häuser, die sich um einen parkartigen Innenhof gruppieren, liegen zwischen dem Langen Anger und der Grünen Meile.

kurz & fündig

Heidelberg: Die **Kraftanlagen Heidelberg GmbH**, die moderne Anlagentechnik in ganz Europa entwickelt und baut, hat zusätzlich zum Heidelberger Stammsitz in Rohrbach-Süd ca. 600 Quadratmeter moderne Büroflächen in der Heinrich-Fuchs-Str. 94, Heidelberg-Rohrbach angemietet. Die **RICH Immobilien GmbH & Co. KG**, Heidelberg war vermittelnd tätig.

Mannheim: Ein Konsortium rund um die Mannheimer **AXXUS Capital** und die **VB Projekt GmbH** hat das ehemalige Projekt **Maxx-e-Motion** in Konstanz erworben. Das bisher geplante Projekt besteht aus einem Hotel, einem Parkhaus und einem Multifunktionsgebäude mit Tagungszentrum. AXXUS wird als Projektentwickler des gesamten Projekts zeitnah die Bauarbeiten für das Hotel und Parkhaus wieder aufnehmen lassen, die Rohbaufertigstellung dieser Bauabschnitte ist für 2020, die Inbetriebnahme für 2021 geplant. Für das Multifunktionsgebäude wird im Einvernehmen mit der Stadt ein neuer Nutzungsmix erarbeitet. Das Gesamtinvestitionsvolumen wird voraussichtlich ca. 80 Millionen Euro betragen.

Heidelberg: Dem Immobilienunternehmen **EPPLÉ GmbH** wurde vom „Mittelstandspreis für soziale Verantwortung in Baden-Württemberg“ (LEA) die Auszeichnung „sozial engagiert 2019“ verliehen. Die Ehrung wird gemeinsam von der Caritas, der Diakonie dem Wirtschaftsministerium von Baden-Württemberg verliehen. EPPLÉ ist ein Heidelberger Projektentwickler von Wohnimmobilien und engagiert sich ausdrücklich für gelingende Nachbarschaftskonzepte und eine Projektentwicklung im Konsens. Das Unternehmen ist in den Metropolregionen Rhein-Neckar, Rhein-Main und Stuttgart tätig.

Mannheim: Der Vorstand des Industriedienstleisters **Bilfinger** verkleinert sich ab dem kommenden Geschäftsjahr von vier auf drei Mitglieder. Zum 31. Dezember scheidet **Michael Bernhardt** im „besten gegenseitigen Einvernehmen“ aus dem Vorstand aus. Die von ihm verantworteten Aufgaben, inklusive seiner Funktion als Arbeitsdirektor, wird **Tom Blades**, Vorsitzender des Vorstands, übernehmen. Michael Bernhardt wurde am 1. November 2015 zum Mitglied des Vorstands und zum Arbeitsdirektor der Bilfinger SE berufen. Er hatte diese Position zuvor bei der Bayer Material Science AG für vier Jahre bekleidet.

Das Unternehmen kündigt an, die Rolle seiner Zentrale vom "Strategic Operator" zum "Strategic Architect" zu entwickeln. Bilfinger wird in diesem Zusammenhang die Zahl der Mitarbeiter in der Zentrale reduzieren. Bilfinger geht davon aus, dass die Mitarbeiterzahl bei den Verwaltungs- und IT-Funktionen in Deutschland um rund 200 reduziert wird.

Mannheim | Leipzig: Nach dreimonatiger Vermarktungszeit hat **FAY Projects** aus Mannheim einen Pächter für einen Hotelneubau in Leipzig gefunden. Die **Fast Lane Hospitality GmbH** zeichnet einen 25-jährigen Vertrag für 7.600 Quadratmeter BGF in der Berliner Straße 22 – 30, etwa 600 Meter nordöstlich des Leipziger Hauptbahnhofs. Fast Lane plant an der Berliner Straße ein **Radisson Hotel** mit 224 Zimmern. Das gehobene, voll ausgestattete Radisson Hotel in Leipzig soll 2022 eröffnen. „Wir sind zuversichtlich, dass das neue Haus zu den herausragenden Hotels der Radisson Hotel Group in Deutschland gehören wird.“, sagt **Wolfgang Heid**, Vorsitzender und Sprecher der Geschäftsführung von FAY Projects.

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

mit

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 9. Januar 2020