ImmobilienReport

Metropolregion Rhein-Neckar | BR | KA

Ausgabe 133 12. Jahrgang www.immobilienreport-rhein-neckar.de 7. Mai 2020

alstria hat mit der Revitalisierung begonnen:

Frühlingserwachen am Carl-Reiß-Platz

Hochwertiges Gebäudeensemble nach Plänen von blocher partners

Alle Bilder: alstria office REIT-AG

Seit dem Umzug des Unternehmens ins ehemalige Vögele-Gelände im Mannheimer Stadtteil Neckarau stand der Gebäudekomplex, den die Bilfinger SE am Carl-Reiß-Platz belegt hatte, leer. Shutdown einer gigantischen Büroimmobile – sozusagen. Doch jetzt kommt das Frühlingserwachen: Die Hamburger alstria office REIT-AG, die die drei markanten Bürogebäude bereits im Jahr 2008 erworben hatte, hat mit der Revitalisierung des Gesamtareals begonnen. Zusammen mit dem Architekturbüro blocher partners entsteht ein hochwertiges Gebäudeensemble, welches aus dem historischen, 14-stöckigen Bürohochhaus, den neu geschaffenen Bürolofts und dem neu zu errichteten Wohn- und Geschäftshaus mit 46 Wohnungen besteht. Die Fertigstellung dieser Quartiersentwicklung ist für das Jahr 2022 geplant.

2018 lief der letzte Mietvertrag aus; es folgte eine gründliche Bestandsaufnahme des gesamten Gebäudeensembles. Diese Inventur führte zu dem Ergebnis, dass neben erheblichen Brandschutzmängeln der Zustand der Objekte den heutigen Ansprüchen an zeitgemäße Nutzungsflächen nicht länger gerecht wird. Aus diesem Grund wurde zusammen mit dem Architekturbüro blocher partners und in enger Abstimmung mit ▶

Mannheim

Lesen Sie in dieser Ausgabe:

Q 6 Q 7 als Trendsetter:

Die Stadt der kurzen Wege

Seite 4

Die Umwandlung von Spinelli:

Drei Gesellschaften

Seite 6

Immobilienprofis zu Zeiten der Pandemie:

Arbeiten in anderen Umständen

Seite 8

Keine Verzögerung durch Corona:

Es wird gebaut!

Seite 10

(Ver)Mieten in Zeiten von Corona

Seite 11

der Stadt Mannheim ein prägendes Gestaltungskonzept entworfen, welches die Gebäude als moderne Büro- und Wohnflächen neu positioniert. Mit der Umsetzung dieses Konzeptes hat alstria nun begonnen.

Ein wesentlicher Bestandteil der Revitalisierung ist die vollständige Trennung der aktuell noch baulich und technisch verbundenen drei Gebäude, die momentan lediglich über einen zentralen Eingang erreichbar sind. Mithilfe eines auf jedes Gebäude abgestimmten, individuellen Konzeptes entstehen solitäre Charaktere in einem architektonisch harmonischen Ensemble. Die moderne und repräsentative Fassadengestaltung verbessert die Energieeffizienz zusammen mit der neuen Gebäudeausstattung deutlich. Gleichzeitig werden vormals ineffiziente Raumstrukturen aufgelöst, um zeitgemäße und zukunftsfähige Flächen- bzw. Bürokonzepte zu realisieren.

Das Hochhaus (Haus 1) mit seinen 14 Geschossen wird vollständig entkernt und erhält einen eigenständigen, repräsentativen Eingang am neu gestalteten Vorplatz. ▶

JLL Achieve Ambitions

Egal, welche Ziele Sie erreichen wollen, wir unterstützen Sie dabei mit dem passenden Service. Weltweit.

0621 – 3 999 8-330
info.mannheim@eu.jll.com
www.jll.de

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

STRATEGPRO REAL ESTATE

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

Mannheim

Die neuen Fenster werden im Erdgeschoss bodentief ausgeführt, um den großzügigen und hellen Charakter der Lobby zu unterstreichen. Im Rahmen der Brandschutzertüchtigung wird das Hochhaus gen Süden um einen Fluchtbalkon und einen Feuerwehraufzug ergänzt. Das energetisch optimierte Hochhaus bietet nach der Revitalisierung ca. 8.670 Quadratmeter effiziente und hochwertige Büroflächen.

Die Bürolofts (Haus 2) werden im Zuge der Revitalisierung bis auf den Rohbau zurückgebaut, neu strukturiert, um ein Geschoss aufgestockt und mit einer attraktiven Fassade versehen. Die neue Adresse an der Augustaanlage 60 wird über eine repräsentative Treppe erschlossen. Die prägende statische Struktur, die überdurchschnittliche Raumhöhe von 3,60 Meter und die Sichtinstallation der technischen Ausstattung verleihen den Büroflächen einen edlen Loft-Charakter. Die bodentiefen Fenster unterstreichen die Großzügigkeit des Raumangebotes. Ergänzt wird das Objekt durch eine nach Süden ausgerichtete Dachterrasse. Die Gesamtmietfläche wird durch die Modernisierung auf ca. 4.380 Quadratmeter erhöht.

Haus 3 wird aufgrund der ineffizienten Gebäudestruktur und der erforderlichen Maßnahmen zur brandschutztechnischen Ertüchtigung komplett abgerissen und als Wohn- und Geschäftshaus neu errichtet. Im Erdgeschoss werden vier attraktive Gewerbeeinheiten entstehen, die mit eigenen Zugängen ausgestattet werden. Des Weiteren werden ab dem ersten Obergeschoss 46 Wohnungen unterschiedlicher Größe geschaffen, die neben einer zeitgemäßen Ausstattung über Loggias oder großzügige Dachterrassen verfügen werden. Der Gebäudestandort ist für eine Wohnnutzung besonders gut geeignet, da die Wohnungen in Süd-West-Ausrichtung mit Blick zur Parkanlage Carl- Reiß-Platz entstehen. Mit dieser Maßnahme werden ca. 5.330 Quadratmeter Wohn- und Gewerbemietfläche geschaffen.

Neben den 65 vorhandenen Stellplätzen werden den zukünftigen Mietern weitere 275 Stellplätze in einer separaten Tiefgarage unter dem Carl-Reiß-Platz zur Verfügung stehen.

Die Abbrucharbeiten haben bereits in allen drei Häusern begonnen und derzeit werden die Verträge für die weiteren Bauleistungen vergeben. Verlaufen alle Maßnahmen nach Plan, ist die Fertigstellung der Büroflächen für Mitte 2021 und die Gesamtfertigstellung für 2022 geplant. Dann werden insgesamt ca. 18.380 Quadratmeter moderne Büro- und Wohnflächen zur Verfügung stehen. ■

Mannheim

Mannheimer Stadtquartier Q 6 Q 7 als Trendsetter:

Die Stadt der kurzen Wege

Durchmischte Quartiere als Lösungsansatz. Nachhaltige, effiziente Flächennutzung, kurze Wege und Urbanität: Das sind die Ziele vieler Großstädte und die Bedürfnisse von immer mehr Bewohnern, wie eine Untersuchung des deutschen Investmentmarkts für Quartiere des globalen Immobiliendienstleister Savills belegt. Ein Lösungsansatz, der diesen gerecht wird: durchmischte Quartiere. Sie sind ein immer relevanteres Tool für die Stadtplanung, um unterschiedlichste Nutzungen zu vereinen und belebte Wohn-, Arbeits- und Freizeitangebote zu schaffen. Wie das das im September 2016 eröffnete Quartier Q 6 Q 7 in der Mannheimer Innenstadt, das über 65 Marken von Fashion bis Food auf drei Ebenen den Besuchern und Kunden bietet.

„Insbesondere angesichts der aktuellen Umstände in Folge der Corona-Pandemie gewinnt die ‚Stadt der kurzen Wege' an Bedeutung – eine vernetzte Nachbarschaft inkl. eines gut aufgestellten Nahversorgungsangebotes unmittelbar vor Ort ist in Krisenzeiten essenziell", so Marcus Lemli, CEO Germany und Head of Investment Europe bei Savills. „Allerdings dürfte derzeit auch der Wunsch nach dem Eigenheim abseits der Großstadt an Zulauf gewinnen. Welcher Trend nach dem Ende der Corona-Krise überwiegt, wird sich zeigen." Auch die Entwicklungen auf dem deutschen Investmentmarkt bestätigen die Dynamik bei Quartieren: Laut einer aktuellen Untersuchung aus dem Hause Savills wurde 2019 in diesem Segment mit einem Transaktionsvolumen von fast 2,8 Milliarden Euro eine Rekordmarke gesetzt. Doch was sind die essenziellen Merkmale und welche Chancen bieten sich den Investoren? Und es stellt sich die Frage, ob neue Stadtquartiere eine historische Entwicklung fortschreiben oder durch ein Quartier ein neues Stück Stadt entsteht.

Ein Quartier ist nicht gleich ein Quartier

Der Terminus Quartier ist in der Bau- und Immobilienwirtschaft noch nicht einheitlich festgelegt. Um dennoch zu einem repräsentativen Ergebnis zu kommen, liegt der Analyse von Savills deshalb folgende Definition zugrunde: Es handelt sich bei einem Gebäude(komplex) um ein Quartier, wenn der Begriff im Projektnamen oder dessen Beschreibung genannt wird, die Entwicklung aus einer Hand geplant, realisiert oder gemanaged wird und innerhalb des Objekts eine Mischnutzung vorliegt,

Fotos: Johannes Vogt für CRM - Center & Retail Management GmbH

Mannheim

wobei pro Nutzung maximal 95 Prozent des Flächenanteils gestattet sind.

Unter diesen Aspekten trägt das Quartier Q 6 Q 7 seinen Namen zu Recht: Geplant und realisiert wurde das über 300 Millionen Euro teure Projekt von Diringer & Scheidel und den Architekten von blocher Partners – nach einer vierjährigen Bauzeit. Gemanaged wird es von der CRM – Center & Retail Management GmbH, einer Tochtergesellschaft der Diringer & Scheidel Unternehmensgruppe und auch die Mischnutzung ist gegeben. Von der gesamten Bruttogeschossfläche mit 155.000 Quadratmetern entfallen 15,9 Prozent oder 24.600 Quadratmeter auf den Einzelhandel, 1,7 Prozent oder 2.700 Quadratmeter auf die Gastronomie. Büros, Praxen und Fitnessbereiche belegen in Q 6 Q 7 12.120 Quadratmeter, was 7,8 Prozent der Gesamtfläche bedeutet. Und schließlich wird in dem Komplex auch noch hochwertig gewohnt – auf insgesamt 7.772 Quadratmetern oder fünf Prozent der Q 6 Q 7-Fläche.

Nicht vergessen bei der Berechnung der Gesamtfläche darf man die sich über drei Etagen erstreckende Tiefgarage und die technischen Bereiche.

„Sind alle drei Kriterien erfüllt, kann ein vernetztes Gebäudegefüge als identitätsstiftende Komponente eines ganzen Stadtteils wirken. Durch die gezielte Symbiose einzelner Nutzungsbausteine decken Quartiere die gewachsenen Ansprüche moderner Städter ab“, so Lemli, der aus diesem Grund auch Folgendes annimmt: „Dort, wo sich Anwohner, Arbeitnehmer und Einzelhändler gern aufhalten, kann ein höheres Mietniveau erzielt werden. Das kommt wiederum den Ertragserwartungen der Investoren zugute und lässt langfristig einen stabileren Cash-Flow generieren.“

Mit der Nutzungsvielfalt wächst die Diversifizierung

Mit etwa 73 Prozent des Transaktionsvolumens entfiel ein Großteil des Investmentmarktes auf den Kauf kompletter Quartiere. Gegenüber dem partiellen Erwerb einzelner Gebäude hat dies den Vorteil, dass die Investoren von der Diversifizierung der Mieteinnahmen im Quartier und der damit einhergehenden Risikostreuung profitieren. Diese Art der Investition ist aufgrund der hohen Kapitalsumme insbesondere für institutionelle Kapitalanleger interessant. So wiesen Komplettverkäufe im Durchschnitt ein Volumen von 179 Millionen Euro auf, während Verkäufe von einzelnen Gebäuden im Quartier im Mittel rund 54 Millionen Euro erzielten.

„Mit dem Erwerb eines ganzen Quartieres geht jedoch auch ein höherer Verwaltungsaufwand mit entsprechendem Komplexitätsgrad einher – ein gutes Asset Management ist daher obligatorisch“, erläutert Matti Schenk, Senior Consultant Research Germany bei Savills. „Basierend auf der These, dass gemischt genutzte Quartiere zu den langfristig gefragten Immobilien zählen, könnte sich diese Managementleistung jedoch durch geringere Leerstände und höhere Mieten bezahlt machen.“

Investoren, die am Markt für Quartiersobjekte aktiv sind, waren in den letzten fünf Jahren allem voran Offene Spezialfonds mit 36 Prozent des Transaktionsvolumens, Private-Equity-Fonds mit 14 Prozent sowie Versicherungen und Pensionskassen mit 8 Prozent. Auf Staatsfonds entfiel ein Anteil von rund 7 Prozent – sie waren damit mehr als viermal so stark vertreten wie am gesamten Gewerbeinvestmentmarkt. Diringer & Scheidel hatte im Juli 2016 den Verkauf des nahezu zwei Innenstadtquadrate umfassenden Stadtquartiers an einen von BMO Real Estate Partners gemanagten Immobilien-Spezial-AIF (Alternativen Investment Fonds) bekannt gegeben.

Mannheim

Die Umwandlung von Spinelli kann beginnen:

Drei Gesellschaften für Planung und Realisierung

Die Stadt Mannheim hat gemeinsam mit den zwei kommunalen Unternehmen, der Projektentwicklungsgesellschaft MWSP und der GBG Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft, den Kaufvertrag für den bundeseigenen Teil des Geländes der früheren Spinelli Barracks mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) unterzeichnet.

Die MWSP wurde 2012 als städtische Gesellschaft gegründet, um die Konversionsareale vom Bund zu kaufen und zu entwickeln. Bei Spinelli gibt es vor dem Hintergrund der Nachnutzung der einzelnen Teilbereiche eine besondere Situation, der mit den drei Käuferinnen Rechnung getragen wird. Erstmals ist die MWSP somit nicht allein für die Entwicklung einer Mannheimer Konversionsfläche zuständig. Stattdessen verantworten mit der GBG, MWSP und BUGA 23 drei städtische Gesellschaften die Planung und Realisierung der jeweiligen Flächenanteile.

Wohneinheiten für rund 4.500 Menschen

Entstehen werden auf dem Areal zwischen Käfertal und Feudenheim in den kommenden Jahren Wohneinheiten für rund 4.500 Menschen sowie ein zentraler Teil des neuen Grünzugs Nordost. Im Herzen der Fläche wird zudem die Bundesgartenschau 2023 stattfinden.
Nach Turley, Taylor und Franklin beginnt nun mit Spinelli die vierte Umwandlung einer früheren US-Kaserne im Stadtraum. Spinelli ist mit rund 82 Hektar die zweitgrößte Entwicklungsfläche für Wohnungsbau in Mannheim.

Eine Besonderheit wird die große Parkfläche im Zentrum des Areals zwischen Aubuckel und dem Feudenheimer Bürgerpark darstellen: Hier schließt sich eine Lücke im neuen Grünzug Nordost, der vom Luisenpark über den Neckar hinweg bis zu den Vogelstangseen reicht. Dieser Bereich wird auch Heimat der BUGA 23, die bei der Entwicklung der Grünflächen eine wichtige Rolle spielt. Der Rahmenplan sieht vor, dass Spinelli zu 73 Prozent in einen Grün- und Freiraum und zu 27 Prozent in Baufläche umgewandelt wird.

Die Spinelli Baracks dienten früher der US-Army als Kaserne. Nach dem Abzug der US-Streitkräfte nutzte das Land Baden-Württemberg einen Teil der bestehenden Gebäude als Flüchtlingsunterkunft. Große Teile der Fläche sind versiegelt oder mit Hallen bebaut, mit dem Rückbau hat die BImA bereits 2019 begonnen. Rund 52 Hektar der Fläche der Spinelli Barracks gehören der BImA. Für sie wurde jetzt der Kaufvertrag unterzeichnet. Die restlichen etwa 30 Hektar sind bereits im Besitz der Stadt Mannheim oder in laufenden Kaufvertragsverhandlungen.

Neues Quartierszentrum

MWSP und GBG haben auf Spinelli besonders die Stadtentwicklung und die Schaffung von neuem Wohnraum im Blick. Die MWSP entwickelt im Norden über die 13,5 Hektar Flächenanteil der Spinelli Barracks hinaus weitere 6,5 Hektar Fläche, welche angrenzend an die eigentliche Konversionsfläche liegen. Der Städtebau der MWSP wird in zwei Bauabschnitten realisiert. Nach dem aktuellen Stand der Planungen wird der erste Bauabschnitt zur BUGA 23 umgesetzt und Raum für 1.000 Bewohner bieten. Die Umsetzung des zweiten Bauabschnitts wird nach der BUGA 23 starten. Insgesamt entwickelt die MWSP im Norden von Spinelli 1.800 Wohneinheiten für rund 4.000 Bewohner. ▶

Mannheim

Es entsteht ein urbanes Quartier, das allen Wohnformen Rechnung trägt. Mit dem neu entstehenden Quartierszentrum, einem Nahversorger, einer Ganztagesgrundschule und einer Kinderbetreuungseinrichtung deckt dieses alle Bedürfnisse des täglichen Lebens ab. Entlang des Parks entsteht eine weitläufige Promenade mit belebten Erdgeschosszonen, die mit Blick auf den öffentlichen Park zum Flanieren und Verweilen einladen.

Die GBG - Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft hat im Süden Spinelli eine Fläche von 8,4 Hektar von der BImA gekauft. Die GBG will ein Ensemble aus drei Kasernengebäuden am südlichen Rand der Fläche und eine Turnhalle erhalten. Eines der Gebäude wird modernisiert und in der zweiten Jahreshälfte 2020 an die BUGA-Gesellschaft vermietet. Ein benachbartes Gebäude soll bis Ende 2021 zu einem Wohnhaus für Auszubildende umgebaut werden, für das dritte ehemalige Kasernengebäude laufen noch die Planungen.

Nach der Bundesgartenschau plant die GBG aktuell, auf der Fläche rund 250 Wohneinheiten zu erstellen. 75 Wohnungen davon werden als geförderter Wohnraum nach dem 12-Punkte-Programm der Stadt Mannheim realisiert werden. Insgesamt sollen nach aktuellem Stand 250 Wohneinheiten für rund 500 Menschen entstehen.

Corona

Immobilienprofis zu Zeiten der Pandemie:

Arbeiten in anderen Umständen

Die Aussage, Corona sei gegenwärtig in aller Munde, ist Gott sei Dank falsch, denn dann wären wir alle infiziert. Allerdings ist Corona zurzeit das beherrschende Thema, und das Virus beeinflusst unseren Alltag in erheblichem Maße. Die regionalen Immobilienprofis arbeiten also sozusagen in anderen Umständen. Wir haben nachgefragt, wie sich die Veränderungen auswirken, geantwortet haben Hans-Jörg Kraus, Geschäftsführer der Unternehmensgruppe Kraus aus Heidelberg und Markus Rich, Geschäftsführer der Rich Immobilien GmbH & Co. KG, ebenfalls aus Heidelberg, sowie aus Mannheim Konstantinos Krikelis, Leiter Office Leasing Team Rhein-Neckar der Jones Lang La Salle SE (JLL) und Michael Christ, Geschäftsführer der Strategpro Real Estate GmbH.

SARS-CoV-2 hat das Arbeitsumfeld zweifellos verändert. Aber wie genau sieht diese Veränderung aus? Konstantinos Krikelis: *„Seit mehreren Wochen befinden wir uns im Home-Office, sodass vermehrt, 90 Prozent der Termine per Videocall stattfinden."* Markus Rich bemerkt eine verminderte Nachfrage: *„Unser Arbeitsumfeld ist insoweit beeinflusst, dass wir einen deutlichen Rückgang von neuen Anfragen verspüren. Das heißt, die Nachfrage nach Gewerbeflächen hat seit Beginn der Krise stark abgenommen. Zudem merkt man verstärkt Verzögerungen in den laufenden Prozessen; man wartet länger auf Rückmeldungen von Kunden und Geschäftspartnern. Ebenso mussten wir schon Absagen in laufenden Verhandlungen aufgrund der Entwicklungen von Corona erleben. Auch die Abstimmung von Besichtigungsterminen gestaltet sich schwieriger, da viele Firmen keine externen Termine wahrnehmen bzw. keine Externen in das Büro lassen dürfen."* Michael Christ: *„Unternehmen waren in den vergangenen Wochen überwiegend damit beschäftigt, Ihre Geschäftsprozesse und Arbeitsabläufe an die geänderten Bedingungen in Folge der COVID-19-Ausbreitung anzupassen, um - dort wo möglich - deren Geschäftsbetrieb so weit als möglich aufrecht zu erhalten. Diese Herausforderungen ließen seit Mitte März nur wenig Kapazität, um sich Gedanken an einen Umzug in neue Büros zu machen. Die Unsicherheit über die* Dauer *der Einschränkungen und die wirtschaftlichen Folgen scheinen es in der momentanen Situation für unsere Kunden auch nahezu unmöglich zu machen, ihren Flächenbedarf für die kommenden Jahre zu überblicken.*

Umsatzeinbußen befürchtet

Wirtschaftliche Folgen sind bereits zu spüren oder werden zumindest erwartet. Hans-Jörg Kraus: *„Was deutlich zu Buche schlagen wird ist die gewerbliche Vermietung. Wir gehen von einem Rückgang der gewerblichen Vermietungen von 20 bis 50 Prozent aus, bezogen auf die nächsten zwei Jahre."* Konstantinos Krikelis erwartet beim Mannheimer Standort keine Umsatzeinbußen; Michael Christ hingegen schon: *„Insbesondere Neuanfragen in der Vermietung bis zu einer Größe von ca. 800 Quadratmeter gingen in den vergangenen Wochen gegen Null. Inwieweit es nach einer Lockerung der Corona-Maßnahmen zu Nachholeffekten kommt, die die schwächelnde Nachfrage des ersten Halbjahres kompensieren können, bleibt abzuwarten. Wir gehen davon aus, dass je nach Dauer der Beschränkungen, der Umsatz im Bürobereich 2020 deutlich hinter den Flächenumsätzen der vergangenen Jahre zurückbleibt. Insoweit rechnen wir mit Umsatzeinbußen im deutlich zweistelligen Prozentbereich."* Keiner der befragten regionalen Immobilienspezialisten hat Personal reduziert, allerdings ist Home-Office durchgehend ein Thema. Und wie sieht die Zukunft der Immobilienbranche aus? Wie wird sie sich verändern? Das es Veränderungen gibt oder geben wird, ist allen Befragten klar. Konstantinos Krikelis: *„Klar ist, dass uns die derzeitige Situation aufzeigt, dass ein Arbeiten trotz allem möglich ist und wir vermehrt auf digitale Lösungen gehen sollten und werden. Man muss die Immobilienbereiche in einzelne Teilbereiche clustern. Es wird Assetklassen geben, wie z.B. den Einzelhandel, die Gastronomie, die Hotellerie, die extrem unter der jetzigen Situation zu kämpfen haben und auch perspektivisch darunter leiden werden. Bei der Assetklasse Büro wird es temporär einen Nachfragenrückgang geben aufgrund der Home-Office Regelungen aber im Anschluss wird die Büroflächennachfrage wieder anziehen und mit Hilfe*

▶

Corona

des Sondereffekts ‚Social Distancing' sogar noch höher ausfallen als erwartet, da pro Bürobeschäftigten voraussichtlich mehr Fläche zugewiesen wird."

Anmietungen pausieren

Während Hans-Jörg Kraus für Heidelberg im Wohnungsmarkt maximal eine Stagnation, im gewerblichen Bereich eine gewisse Zurückhaltung sieht, wobei er nicht davon ausgeht, dass sich dies wesentlich auf die Preise auswirkt, differenziert sein Heidelberger Kollege Rich: *„Im Büromarkt pausieren aktuell die Anmietungen, wir gehen jedoch davon aus, dass wir hier auch wieder zurück zu einer gewissen ‚Normalität' kommen. Auswirkungen könnte es auf die Arbeitsform geben, d.h. die Unternehmen tendieren bei Anmietungen wieder vermehrt zu Einzel-/Doppelbüros anstatt zu Großraumbüros. Wir sehen hingegen eher weniger, dass sich zukünftig der Flächenbedarf aufgrund von Home-Office reduziert. Im Bereich Investment vermuten wir, dass es eventuell zu leichten Kaufpreisrückgängen kommen könnte bzw. zumindest keine weiteren Preisanstiege geben wird. Das Risiko von Immobilieninvestments, im Besonderen von Gewerbeimmobilien, könnte nun neu bewertet werden – besonders in den Bereichen Hotel und Einzelhandel."*

Michael Christ über seine Sicht auf die Zukunft der Immobilienbranche: *„Wir gehen davon aus, dass die Nachfrage nach Gewerbeflächen in den kommenden zwei bis drei Monaten noch auf sehr geringem Niveau verharren wird. Aufgrund des bisherigen anhaltenden Wirtschaftswachstums war einer der Hauptgründe, die Unternehmen bislang dazu bewogen haben umzuziehen, der Bezug eines größeren Büros. Aufgrund der vielerorts gemachten Erfahrungen mit Home-Office-Lösungen bleibt es spannend, inwieweit sich künftig auch die Arbeitswelt in klassischen Bürogebäuden verändert. Die Infrastruktur für ein funktionierendes Home-Office wurde in einem nicht unbeträchtlichen Teil der Unternehmen in den vergangenen Wochen erst geschaffen. Daher könnten mobiles Arbeiten und Desksharing-Varianten künftig dazu führen, mit weniger Bürofläche im Unternehmen und damit in klassischen Bürogebäuden auszukommen. Umzüge in weniger Fläche, dafür in zentraler Lage und in besser ausgestattete Gebäude könnten eine Folge sein. Die wirtschaftlichen Auswirkungen der Corona-Krise - und damit verbunden Personalreduzierungen - werden darüber hinaus dazu führen, dass sich die quantitative Nachfrage nach Büroflächen auf absehbare Zeit deutlich abschwächt. Impulsgeber für den Flächenumsatz wären somit paradoxerweise Flächenreduzierungen – bei wohl gleichzeitig ansteigenden Leerstandsquoten."*

Kleinere Universitätsstädte attraktiv für Investoren

Wohnraum in Großstädten wird immer teurer, weshalb viele Studenten auf kleinere Städte ausweichen. Die Anzahl der Studierenden an deutschen Hochschulen ist von knapp zwei Millionen im Jahr 2002 auf fast 2.9 Millionen im Jahr 2019 gestiegen. Das macht sich nicht nur in großen bemerkbar, auch kleinere Universitätsstädte wie Heidelberg melden wachsende Studentenzahlen. Zumal Wohnraum in Großstädten wie Berlin oder München immer teurer wird und Studenten auf kleinere Städte ausweichen (müssen). Die Frage, die viele Kaufinteressenten und Investoren umtreibt: Lohnt der Kauf von Immobilien in B- und C-Standorten noch? Vor allem Universitätsstädte dieser Kategorie sind aufgrund eines hohen Entwicklungspotenzials durchaus interessant für Kapitalanleger.

Bisher galt ein Kaufpreisfaktor um die 20 bis 24 als guter Indikator zu kaufen. In den A-Städten gilt das jedoch nur noch bedingt, vielmehr werden dort Immobilien bereits zu mehr als das 30- und sogar 50-fache der Jahresnettokaltmiete gehandelt. Marginal ist das Phänomen der Metropolen auch in kleineren Universitätsstädten zu beobachten, mehrheitlich gibt es jedoch Standorte mit moderaten Preisen und interessanten Renditemöglichkeiten.

Leicht über dem idealen Kaufpreisindikator, aber dennoch erwähnenswert, sind die Städte mit einem Wert zwischen 24,05 und 29,89. Dazu gehören Ulm mit einem Quadratmeterpreis von 3.540 Euro sowie die zweit- und drittteuersten Städte des Kaufpreisrankings, Heidelberg mit 4.264 Euro und Freiburg im Breisgau mit 4.209 Euro.

Je kleiner das Kaufpreis-Miete-Verhältnis, desto eher rentiert sich der Immobilienkauf. Allerdings sollten Kaufinteressenten und Investoren bedenken, dass der berechnete Faktor immer nur eine Momentaufnahme ist. Absolute Spitzenreiter, wenn es um hohe Kaufpreise geht, sind nach wie vor westdeutsche Universitätsstandorte – Heidelberg lässt grüßen. Ostdeutsche Städte holen vereinzelt deutlich auf.

Heidelberg

Keine Verzögerung durch Corona:

Es wird gebaut!

Das ist doch mal eine gute Nachricht: Trotz Corona wird in der Region rege gebaut! Auf den Baustellen in den Mannheimer Hot Spots wie dem Glückstein Quartier oder Franklin sind die Gewerke vor Ort, drehen sich die Kräne und die Betonmischer!

Ein Beispiel: Auch auf den Baustellen von MTV Bauen und Wohnen im Heidelberger Mark Twain Village gibt es keine nennenswerten baulichen Verzögerungen durch den Corona-Virus. Alle Miet- und Eigentumswohnungen können nach dem derzeitigen Stand fristgerecht fertiggestellt und bezogen werden. Alexandra Lüdemann, Architektin und Bereichsleiterin Baumanagement bei der Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH Heidelberg, dem Unternehmen, das für die Bauausführung zuständig ist, erklärt, dass bei den aktuellen Projekten rechts und links der Römerstraße sowie in den Bereichen Infrastruktur und Erschließung bislang so gut wie keine durch Corona bedingten Einschränkungen zu verzeichnen sind.

Allerdings haben die Fachleute auf dem Bau im Mark Twain Village auch entsprechende Arbeitsschutzmaßnahmen, herausgegeben vom Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg sowie der Berufsgenossenschaft der Bauwirtschaft, strikt zu befolgen. So muss beispielsweise, wo immer möglich, ein Abstand zu den Kolleginnen und Kollegen von mindestens 1,50 Meter eingehalten werden. Eine ausreichende Anzahl an Gelegenheiten zum gründlichen Händewaschen ist auf den Baustellen ebenso selbstverständlich wie die pedantische Befolgung der allgemeinen Hygieneregeln.

Wenn es auf einigen wenigen Baustellen derzeit leichte Einschränkungen von etwa fünf Prozent gibt, liegt es daran, dass die Unternehmen mit reduzierten Personal arbeiten und selbst die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Heidelberger Bauamt sich im Home-Office befinden.

Auf dem Baufeld A3 2 in Heidelberg, nördlich an die neue Mitte Süd grenzend, entstehen derzeit 61 Wohneinheiten

ImmobilienRecht

(Ver)Mieten in Zeiten von Corona

Die Corona-Pandemie zwingt uns alle zu erheblichen Einschränkungen. Auch wenn inzwischen einige Betriebe wieder öffnen dürfen, bestehen weiterhin erhebliche Einschränkungen im geschäftlichen Leben. Rechtsprechung, die Orientierung in einer Pandemie bietet, fehlt. Diese unklare Lage für die gegenwärtigen mietvertraglichen Rechte und Pflichten zu beleuchten, ist der Zweck dieses Beitrags.

Hintergrund

Die Landesregierungen haben zur Eindämmung des Coronavirus, zur Streckung der Infektionskurve und Aufrechterhaltung der intensivmedizinischen Versorgung Ende März 2020 das öffentliche Leben faktisch einstellen lassen. Hotels, Restaurants, Eventfirmen und Einzelhandel sind direkt von ausbleibender Kundschaft oder Betriebsverboten betroffen oder betroffen gewesen. Lieferketten fallen weg, Aufträge bleiben aus, Mitarbeiter können allenfalls von Zuhause aus arbeiten, Umsätze brechen ein, Liquidität schwindet und Zahlungen werden zurückgehalten. Was bleibt, sind die laufenden Kosten. Mietzinszahlungen machen nicht selten einen größeren Teil dieser aus.

GSK STOCKMANN

Fortbestehen der Mietzahlungspflicht

Um die Wirtschaft zu stützen, hat der Bundestag nicht nur ein immenses Konjunkturpaket, sondern auch das Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht am 25.03.2020 beschlossen. Der neu eingeführte Art. 240 § 2 Abs. 1, Abs. 3 EGBGB sieht ab dem 01.04.2020 bis aktuell 30.06.2020 einen geschützten Zeitraum vor. Zahlt der Mieter in diesen Monaten den geschuldeten Mietzins nicht, holt dies aber bis zum 30.06.2022 nach, so kann man ihm nicht deswegen kündigen. Das Gesetz sieht jedoch weder eine Stundung, noch einen Mieterlass vor. Dementsprechend sind Verzugszinsen geschuldet. Es besteht die Gefahr, dass Mieterdienstbarkeiten nach dem VDP-Standard durch die Nichtzahlung erlöschen und neu auf Mieterkosten an nächst offener Rangstelle zu bewilligen sind.

Minderung

Ein Sachmangel wird nur in Einzelfällen vorliegen. Der Vermieter schuldet regelmäßig nicht, dass der Mieter den gewünschten Gebrauch tatsächlich ausüben kann. Die neuere Rechtsprechung entscheidet bei Fragen zur Risikotragung für Störungen durch Dritte oder von außerhalb der Mietsache regelmäßig zugunsten des Vermieters.

Wegfall der Geschäftsgrundlage

Ein beliebtes Mittel in schwierigen Zeiten ist § 313 BGB. Diese sehr wertungsoffene Norm kann zu einer Vertragsanpassung führen. Sie findet indes nur bei andauernden und schwerwiegenden Beeinträchtigungen Anwendung. Die erst kurze Beeinträchtigung und der Erlass des COVID-19-Abmilderungsgesetzes sprechen gegen eine Anwendbarkeit.

Schriftformprobleme vermeiden

Kommt der Vermieter dem Mieter mit Stundungen/Ratenzahlungen/Mietreduktion entgegen, besteht kein Formzwang, soweit das vorübergehend und widerruflich geschieht. Der sicherste Weg bleibt ein schriftformwahrender Nachtrag.

Vorbehalt vertraglicher Regelungen

Abweichende vertragliche Regelungen dürfen bei der konkreten Beurteilung der rechtlichen Situation nie außer Acht gelassen werden. Je nach Branche bestehen speziell zugeschnittene Klauseln, die eine andere Bewertung erfordern. So sehen manche Hotelpachtverträge eine Minderung kraft höherer Gewalt vor, was andere Branchen i.d.R. nicht kennen.

Ausblick

Die rechtliche Aufarbeitung der Conora-Pandemie steht erst am Anfang. Es ist mit Konflikten, Insolvenzen und schließlich einer entsprechenden Rechtsprechung zu rechnen. Die aktuelle Situation lässt sich aber auch als Chance begreifen, durch gegenseitige Zugeständnisse strittige mietvertragliche Themen zu lösen, um sich so für die Post-Pandemiephase stabil aufzustellen.

RAe Dr. Andreas Grammling & Simon Rieger

Kontakt: Andreas.Grammling@gsk.de, Simon.Rieger@gsk.de

ImmoNews

Deals & News

Mannheim: Der **Arbeiter-Samariter-Bund Baden-Württemberg e.V.** (ASB) zieht mit seiner Rettungsdienst-Schule ins **Turbinenwerk**. Dafür wurde jetzt ein Mietvertrag über 1.835 Quadratmeter unterzeichnet. Er läuft über 15 Jahre und bietet zweimal Verlängerungsoptionen. Die Büro- und Schulungsräume des ASB sollen im Haus Volta eingerichtet werden. Das Objekt liegt an der Turbinenstraße und verfügt über zwei oberirdische Geschosse und ein Untergeschoss. Bei der Transaktion war die Wirtschaftsförderung der Stadt Mannheim vermittelnd tätig.

Die Baugenehmigung für die Umbau- und Sanierungsarbeiten wurde bereits eingereicht. Ziel ist es, das Objekt möglichst schnell für den Mieter nutzbar zu machen. Als spätester Mietbeginn wurde der 01.12.2020 vereinbart.

Tobias Neldner, Projektleiter für das Turbinenwerk, ist mit der Nachfrage nach den Flächen zufrieden. „Wir arbeiten sehr gut mit der Mannheimer Wirtschaftsförderung zusammen. Sie haben das Standort-Know-how und die Kontakte zu den lokal ansässigen Unternehmen. Wir hingegen bringen unsere Erfahrung bei der Entwicklung von Gewerbeparks und unser bundesweites Netzwerk an Projektpartnern ein."

Im Turbinenwerk sind sowohl Bürogebäude als auch Hallenflächen für Produktionsbetriebe, Schwerlastmontage und -umschlag verfügbar. Das Gelände umfasst ca. 18 Hektar und liegt weniger als einen Kilometer von der B38 entfernt.

Mannheim: Die **GBG Unternehmensgruppe** kann die **Markthaus Mannheim gGmbH** nach dem abgeschlossenen Insolvenzverfahren übernehmen und so die Zukunft des Integrationsbetriebs sichern. Die Übernahme erfolgt durch das GBG-Tochterunternehmen **ServiceHaus.** Die GBG Unternehmensgruppe integriert die Markthaus Mannheim gGmbH als weitere Serviceleistungsgesellschaft zu 100 Prozent in den Konzern.

Die zukünftige Ausrichtung des Unternehmens unter dem Dach der GBG-Gruppe wird jetzt erarbeitet. Die GBG verfolgt mit der Integration das Ziel, ihre Quartierservices auszuweiten und so einen weiteren Beitrag zur Stabilisierung der Nachbarschaften zu leisten und zudem neue Services für die Bewohner zu schaffen.

Die ServiceHaus GmbH ist ein 100-prozentiges Tochterunternehmen der **GBG - Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft**. Die ServiceHaus ist auf zwei unterschiedlichen Feldern tätig: Einmal bietet sie digitale Dienstleistungen und Ableseservices an, zum anderen wohnbegleitende Dienstleistungen für die MieterInnen der GBG.

Berlin | Heidelberg: **GSK Stockmann** hat die **AviaRent Invest AG** bei dem deutschlandweiten Erwerb von 12 Pflegeheimen und Objekten für Betreutes Wohnen für den **Fonds European Social Infrastructure I** (ESI I) umfassend beraten. Das Pflegeheim-Portfolio verteilt sich auf vier Objekte in Niedersachsen, drei in **Rheinland-Pfalz** und zwei in **Baden-Württemberg** sowie auf jeweils ein Objekt in Sachsen, Nordrhein-Westfalen und Bayern. Die Immobilien verfügen insgesamt über mehr als 958 Zimmer mit mehr als 1.400 Pflegeplätze und 140 Einheiten für betreutes Wohnen. Die Einrichtungen werden von den Betreibern **Pro Seniore** mit acht Einrichtungen, **Korian** mit drei Einrichtungen sowie von **Cura** mit einer Einrichtung geführt. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge beträgt etwas mehr als zehn Jahre.

Ludwigshafen: Die **CORESIS Management GmbH** aus Bad Homburg hat das Büro- und Geschäftshaus am Ludwigsplatz Ecke Bahnhofstraße erworben. Das Gebäude wurde 1996 erstellt und verfügt über sechs oberirdische Etagen. Hauptmieter des Objektes sind die **Deutsche Bank**, die **Copa Data GmbH** sowie die **Barmer GEK**. Verkäufer ist die **DIC Asset AG**.

kurz & fündig

Stuttgart: Die **Semodu AG**, die auf Basis von Softwarelösungen und komplexen mathematischen Systemen Gebäudemodule sowie neue Methoden für die Steuerung von Gebäuden entwickelt, hat sich mit **Jochen Dorner** als neuen Head of Business Development verstärkt. Der 50-Jährige zeichnet verantwortlich für den Aufbau des neuen Standorts im Rhein-Main-Gebiet und wird die Weiterentwicklung der verschiedenen Geschäftsfelder des Unternehmens vorantreiben. Dorner war zuvor in leitenden Positionen in der Immobilienwirtschaft tätig u.a. beim Baukonzern **Bilfinger Berger** als Niederlassungsleiter für Projektentwicklung und als kaufmännischer Leiter und Prokurist des Bereichs Corporate Real Estate Management und Geschäftsführer der **Treuverwaltung für Haus- und Wohnungsbau** in Mannheim.

Heidelberg: Vom **Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau** des Landes Baden-Württemberg fließen drei Millionen Euro für die Entwicklung der Konversionsfläche Patton Barracks nach Heidelberg. Auf den rund 15 Hektar großen Patton Barracks entsteht der **Heidelberg Innovation Park (hip)** – ein Hotspot für Innovationen aus den Bereichen IT, digitale Medien und Bioinformatik. Die erste Firma ist im April 2019 in den hip gezogen. Kurz darauf folgten die **Digital-Agentur der Stadt Heidelberg** und der vom Land geförderte Digital-Hub **kurpfalz@bw** der Metropolregion Rhein-Neckar. Beide unterstützen direkt auf dem hip Start-ups und etablierte Unternehmen in ihrer weiteren Expansion. Das gesamte Umfeld des hip soll dazu beitragen, dass aus Ideen und Gedankenspielen gemeinsame Projekte zwischen Industrie, Forschung und Wirtschaft entstehen.

Heidelberg | Baden-Baden: In Baden-Baden begannen die Neubebauungen des Projekts „Am Tannenhof“. Bis ins Spätjahr 2021 entsteht auf dem rund 46.000 Quadratmetergroßen Gelände mit einem Investitionsvolumen von etwa 16 Millionen Euro vornehmlich Wohnbebauung in fünf Bauabschnitten und eine Tiefgarage mit 42 Stellplätzen; die SWR Media Services erhalten ein neues Verwaltungsgebäude.
Das 1984 gegründete Familienunternehmen **EPPLE** aus Heidelberg übernimmt in den kommenden Jahren schrittweise das Gelände an der Hans-Bredow-Straße; der SWR zieht nach und nach in sein neues Gebäude auf der anderen Straßenseite um. In einem ersten Schritt entstehen jetzt in zwei Gebäuden 26 Wohneinheiten für Familien und Paare. Gebaut werden 3- bis 5-Zimmer-Wohnungen und Maisonette-Einheiten mit ca. 90 bis 150 Quadratmetern.

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 Dienstag, den 16. Juni 2020