ImmobilienReport
Metropolregion Rhein-Neckar | BR | KA
Ausgabe 139 13. Jahrgang www.immobilienreport-rhein-neckar.de 10. Dezember 2020

Neuer Nutzen für zeitweise leerstehende Geschäfte und Büros:

Freier Raum für neue Ideen

Zimmer auf Zeit für Gründer, Kreative oder Künstler

In der Mannheimer Neckarstadt erweckten zwei Studentinnen im Juli 2018 für zwei Sommerwochen eine ehemalige Eisdiele zu neuem Leben – als Werkstatt mit Café und Workshops Bild: Sarina Kullmann

Leerstand tut keinem gut. Nicht dem Vermieter, der keine Mieteinnahmen hat. Nicht dem Stadtbild, das mit verhängten Schaufenstern in den Fußgängerzonen keine Werbung für den lokalen Einzelhandel macht. Verwaiste Bürokomplexe sind gerne ein Ziel von Vandalismus, entleerte Gebäude die ideale Plattform für Plakatierungen aller Couleur. Aber leerstehende Immobilien werden andererseits auch zur Weiterverwendung gesucht: Als temporäre Zwischennutzung können sie Gründern und Startups, kreativen Zeitgenossen und sich künstlerisch Auslebenden ein Domizil auf Zeit bieten. Um beide – Immobilieneigentümer und Immobiliensuchende - zusammenzu- bringen, hat die Zwischennutzungsagentur STARTRAUM Mannheim ihre Arbeit aufgenommen, und Annika Spranz und Wulf Kramer erklären, wie‘s funktioniert.

Nach einer Testphase im Jahr 2018 arbeitet die Agentur *„START-RAUM Mannheim – Räume auf Zeit für Gründer, Kreative und Künstler“* seit Sommer 2020 im Auftrag der Kulturellen Stadtentwicklung / STARTUP Mannheim an der Konzeption, Vermittlung und Umsetzung von Zwischennutzungsprojekten. In der Praxis wird das Projekt der Stadt Mannheim mit einem Etat von etwa 60.000 Euro pro Jahr umgesetzt - und zwar von *Yalla Yalla! - studio for change*, das im Kreativzentrum C-HUB in der Hafenstraße zu finden ist.

▶

Mannheim

Lesen Sie in dieser Ausgabe:

LOKSITE vor Beginn der Rohbauphase:

Baugrube mit hoher Vermietungsquote:

Seite 5

105 Mietwohnungen am Europaplatz:

Baustelle mit acht Kränen

Seite 6

SNP dome kurz vor der Fertigstellung:

Arena für Löwen und Academics

Seite 7

Ästhetische Gebäudesprache überzeugt:

„Zentrumsnah, naturnah...“

Seite 8

Kurs halten in stürmischen Zeiten

Seite 9

Räume auf Zeit – das sind zeitweilig leerstehende Büros, Läden und Ateliers. Bei Letzteren gibt es viel Nachfrage und wenig Angebot, bei Einzelhandelsgeschäften entscheiden Lage und Preis, ob beispielsweise ein Pop-up Store rentabel sein könnte. Die Größen der Räume variieren und können von 20 bis 2.000 Quadratmeter reichen.

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

Workshops statt Eisdiele

In der Mannheimer Neckarstadt, direkt am Neuen Messplatz, erweckten zwei Studentinnen im Juli 2018 für zwei Sommerwochen eine ehemalige Eisdiele zu neuem Leben – als Werkstatt mit Café und Workshops: *WERQ. werkstatt & café . Pop-Up.* In der Zeppelinstraße veranstaltete das Team Textildruck-, Memoriedruck-, Buchbinde-, Betonlampen- oder auch Illustrations-Workshops in den 14 Tagen zwischen der Eröffnungs- und Closing-Party, und Kaffee und Kuchen gab's zudem. ▶

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

Das Konzept WERQ als Werkstattcafé von Ines Brucker und Carina Klein entstand als Masterarbeit im Studiengang Kommunikationsdesign an der Hochschule Mannheim.

Die Psychologin Suzan Wolf startete ihre Kurse in Räumen auf Zeit und mietete für drei Monate 80 Quadratmeter in zwei Zimmern in einem Hinterhaus im Mannheimer G-Quadrat (Bild Seite 2). In Einzelgesprächen, Gruppensitzungen und Workshops unterstützte sie hier gestresste oder sich überfordert fühlende Menschen durch Mindfulness-Based Stress Reduction (MBSR); als weltanschaulich neutrales Achtsamkeitstraining wird MBSR heute weltweit im Gesundheitsbereich, in pädagogischen und sozialen Einrichtungen ebenso wie in Unternehmen erfolgreich angewendet.

Proberäume für Musiker sind gesucht. Im Gewerbegebiet Mallau kann in einem Gebäude, das Ende der 80er Jahre errichtet wurde, ungestört in Räumen von 20 bis 40 Quadratmetern geübt und geprobt werden. Ein bisschen größer darf's auf der Friesenheimer Insel sein. Hier stehen gleich 1.200 Quadratmeter übergangsweise leer und warten – beispielsweise – auf Tanzkollektive oder Künstler, die sich hier ausleben wollen und können (Bild unten). Auf der Seite http://startraum-mannheim.de/inserate/ kann jeder die derzeit aktuellen Angebote einsehen.

Instrument der Stadtentwicklung

Zwischennutzungen als zeitlich begrenzte Nutzungen einer Immobilie können ein wichtiges Instrument der Stadtentwicklung für eine kulturelle und wirtschaftliche Quartiersaufwertung sein, um eine neue Verwertung der Leerstände zu testen und neue Angebote im Stadtteil zu schaffen. Die Vermittlung von leerstehenden Immobilien durch STARTRAUM erfolgt ausschließlich indirekt, beziehungsweise moderiert und anhängig von der Nutzungsidee. STARTRAUM hat auch keinen Einfluss auf die jeweiligen Mietpreise; deren Festlegung erfolgt ausschließlich durch den Vermieter und den oder die Mieter. Die Leerstände werden für eine maximale Dauer von zwei Jahren vermietet. Interessierte Zwischennutzer werden von STARTRAUM eingeladen, wobei geprüft wird, ob die Vorstellungen und Ideen der Nutzer mit dem Raumangebot und den Vorstellungen der Vermieter zusammenpassen. Sollte ein befristeter Mietvertrag zustande kommen, unterstützt STARTRAUM den weiteren Prozess.

Differenziertes Meinungsbild

Noch ist STARTRAUM Mannheim nicht jedem in der Metropolregion Rhein-Neckar bekannt – auch nicht das Pendant *TEAM Z - Zwischennutzungen für Heidelberg*. Stellt es eine Konkurrenz für die klassischen Makler dar? ▶

Mannheim

Was halten regionale Immobilienprofis von diesem Leerstands- und Zwischennutzungsmanagement? *„Es passt, wenn es für Mieter und Vermieter Vorteile bringt. Für manchen Mieter ist eine kurze Laufzeit bei der Anmietung gerade dann gut, wenn eine Idee, ein Projekt oder ein Geschäftsmodell noch in der Entwicklung ist. Wenn es also mehr auf die günstige Fläche ankommt und weniger auf langfristige Perspektiven an speziell diesem Ort. Für den Vermieter ist es eine Option, das Objekt zu beleben oder es auch preisgünstig für Nutzungen zur Verfügung zu stellen, welche langfristig nicht unbedingt in das Gesamtkonzept passen“*, erklärt Hans-Jörg Kraus, Geschäftsführer der Heidelberger Kraus Immobilien GmbH. Konstantinos Krikelis, Leiter Office Leasing, JLL Team Rhein-Neckar: *„Eine spannende Idee, die allerdings medial noch intensiver in den Fokus rücken muss. Es müssen vor allem Privateigentümer erreicht werden, die an dem Leerstands- und Zwischennutzungsmanagement mitwirken wollen. Für Künstler, Kreative oder auch Gründer stellt das eine echte Chance dar, da man nicht an den üblichen Rahmenparametern der klassischen Vermietung gebunden ist.“*

Antrag auf Nutzungsänderung

Ob mit STARTRAUM neue Angebote geschaffen und Immobilien aktiviert werden können, sieht Teresa Pipa von Rich Immobilien aus Heidelberg kritisch: *„Wir gehen davon aus, dass es nicht so einfach sein wird, Vermieter von Immobilien bewegen zu können, kurzfristige Anmietungen/Nutzungen vorzunehmen. Wir sehen hier nicht nur das Problem, dass das Objekt für eine langfristige Vermietung somit erst einmal blockiert ist, zusätzlich besteht auch oft ein Problem in Bezug auf die künftige Zwischennutzung. Für jeden anderen als den vorher bestehenden Nutzungszweck muss ein Antrag auf Nutzungsänderung bei der Stadt gestellt werden, der mit Kosten verbunden ist. Hier ist die Frage, wer übernimmt bei einer kurzfristigen Nutzung diese Kosten und lohnt sich der Aufwand dann überhaupt für den Vermieter. Eventuell ist die Nutzung auch gar nicht genehmigungsfähig und die Anmietung/Nutzung damit nicht möglich.“* Hans-Jörg Kraus sieht die gleichen Probleme: *„Leider mussten wir meistens feststellen, dass eine Zwischennutzung an baurechtlichen Hürden scheitert.“* Diese baurechtlichen Hürden sind allerdings oft nutzungsabhängig, und eine ehemalige Werkstatt in ein – wenn auch temporäres – Restaurant zu verwandeln ist nicht nur in diesen Zeiten wenig sinnvoll.

Win Win Win - Situation

Die Grundidee von STARTRAUM allerdings wird allgemein positiv gesehen. Konstantinos Krikelis beispielsweise ist der Meinung: *„Sicherlich hat der ein oder andere Eigentümer Flächen, die leer stehen und ohne hohe Investitionen nicht regulär vermietet werden können. Wenn die Bereitschaft zu investieren nicht vorhanden ist, bleiben solche Flächen leer. Das sind Flächen, die den Kreativen, Künstlern und Gründern für ihr Business fehlen. Alles in allem eine mögliche „Win Win Win“ Situation, denn nicht nur der Eigentümer profitiert von einem Cash-Flow oder der Künstler, sondern auch die Stadt kann sich vermehrt an künstlerischer und kreativer Vielfalt erfreuen.“*

Im Gewerbegebiet Mallau darf geprobt werden

Mannheim

LOKSITE vor Beginn der Rohbauphase:

Baugrube mit hoher Vermietungsquote

Auf dem Baufeld 1 am südöstlichen Kopf des Glückstein-Quartiers realisiert die Diringer & Scheidel (D&S) Wohn- und Gewerbebau als Projektentwickler und Bauträger mit LOKSITE insgesamt rund 24.000 Quadratmeter Büromietfläche. Die Planung des 13-geschossigen Bürogebäudes stammt vom Architektenbüro Lepel & Lepel, Köln, das als Sieger aus dem von der D&S Unternehmensgruppe in enger Abstimmung mit der Stadt Mannheim ausgelobten Architektenwettbewerb hervorging.

„Wir machen gerade die Erfahrung, dass die Vermarktung von Büroflächen auch in Zeiten von Corona weiterhin positiv verläuft, wenn die Lage stimmt“, hebt Alexander Langendörfer, Geschäftsführer der Diringer & Scheidel Wohn- und Gewerbebau GmbH hervor. Dies zeigt sich auch beim D&S-Großprojekt LOKSITE. Schon vor Aushub der Baugrube konnte ein langfristiger Mietvertrag über 6.200 Quadratmeter mit dem weltweit führenden Personaldienstleister Hays abgeschlossen und somit der Mannheimer Standort des wachsenden Konzerns gesichert werden. „Von Beginn an hat uns hier die Wirtschaftsförderung der Stadt Mannheim tatkräftig unterstützt, dies gilt besonders für Wolfgang Miodek und sein Team“, bedankt sich Langendörfer im Hinblick auf die professionelle und reibungslose Zusammenarbeit.

Als weiterer Ankermieter im LOKSITE konnte die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft mit 7.300 Quadratmeter Bürofläche nebst 200 Quadratmeter Archivfläche gewonnen werden. KPMG konsolidiert in den neuen Räumlichkeiten zwei aktuelle Standorte in einem eigenen, gesondert zugänglichen Gebäudeteil. „Damit ist ein weiterer Meilenstein in der Vermarktung der Flächen von LOKSITE gesetzt. Mit dem Mietvertrag für die zweite große Büroeinheit können wir bereits nach Aushub der Baugrube – und damit drei Jahre vor der voraussichtlichen Fertigstellung in 2023 – eine Vermietungsquote von 55 Prozent vermelden“, freut sich Alexander Langendörfer auf Seiten der Bauherren.

Das Maklerhaus Jones Lang LaSalle war bei dieser Anmietung beratend und vermittelnd für KPMG tätig: „Der Mietvertrag mit KPMG an diesem Standort ist nach den eigengenutzten Flächen des neuen technischen Rathauses mit 25.000 Quadratmetern und der SV Sparkassen Versicherung mit 12.000 Quadratmetern in ihrem neuen Bürohaus auf Baufeld 4 der bislang größte Vermietungsabschluss im Mannheimer Central Business District, dem Glückstein-Quartier“, unterstreicht Konstantinos Krikelis, Leiter Office Leasing, JLL Team Rhein-Neckar.

Bild: D&S / Lepel & Lepel

Heidelberg

Bau von 105 Mietwohnungen am Europaplatz hat begonnen:

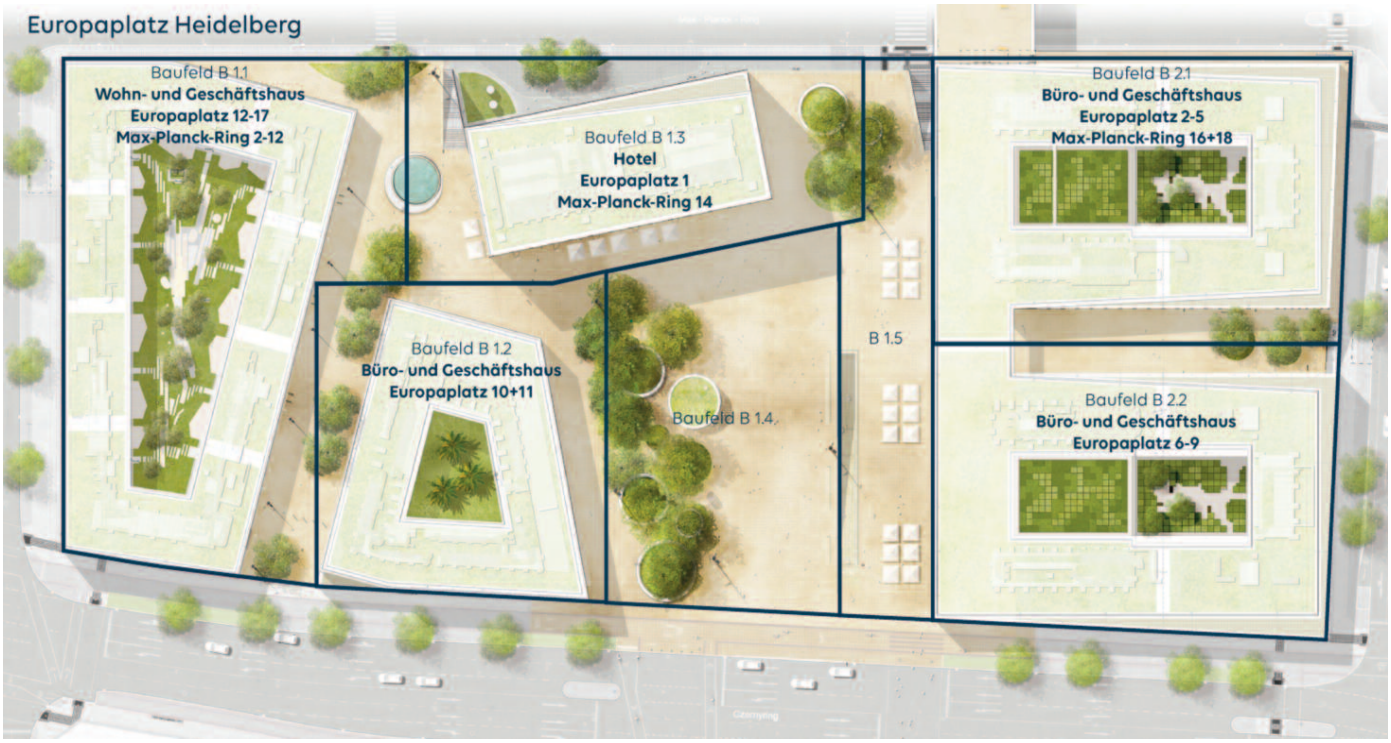
Baustelle mit acht Kränen

Der Europaplatz und das umliegende Ensemble aus fünf Gebäuden nehmen konkrete Formen an. Auf der Baustelle südlich des Hauptbahnhofs, die mit ihren acht Kränen von Weitem sichtbar ist, sind die Geschosse so weit in die Höhe gewachsen, dass sie bis an den Querbahnsteig hereinreichen. Teils werden sie weiter erhöht, teils werden sie als Untergeschosse den neuen Europaplatz tragen. Wer künftig den Hauptbahnhof in Richtung Bahnstadt verlässt, erreicht über einen Verbindungssteg vom Querbahnsteig über den Max-Planck-Ring den neuen Europaplatz und seine Gebäude, die einen Mix aus Wohnen und Arbeiten, Geschäften, Gastronomie und Büroräumen bieten.

Auf der Baustelle haben auch die Arbeiten für den Bau der ersten Wohnungen begonnen. Diese befinden sich im Wohn- und Geschäftshaus mit den Adressen Europaplatz 12-17 und Max-Planck-Ring 2-12 und liegen auf der westlichen Seite des Baufeldes hin zur Czernybrücke. Insgesamt entstehen dort 105 Mietwohnungen verschiedener Größen mit einer Gesamtfläche von etwa 8.000 Quadratmetern. Der Start der Vermietung ist für das zweite Quartal 2022 geplant.

20 Prozent dieses Wohnraums werden als geförderte Wohnungen angeboten. Mieterinnen und Mieter zahlen dort nur 67 Prozent der ortsüblichen Miete. Diese Vorgabe orientiert sich am Heidelberger Baulandmanagement, geht aber mit einer Bindungslaufzeit von 25 Jahren noch einmal deutlich weiter, denn diese liegt aktuell bei zehn Jahren.

Auch bei den weiteren Gebäuden geht es voran. Die ersten Geschosse der beiden Büro- und Geschäftshäuser auf der östlichen Seite sind fertiggestellt. Ebenso die Untergeschosse des künftigen Vier-Sterne-Superior-Hotels der ATLANTIC Hotels Management GmbH. Die Fundamente für das Parkhaus unter dem Europaplatz sowie das Büro- und Geschäftshaus, das direkt am Czernyring liegt, sind gegossen. Dort beginnt nun der Bau der Gebäude. Insgesamt ist eine Bauzeit von etwa drei Jahren geplant. Die ersten Gebäude sollen im zweiten Quartal 2022 fertiggestellt werden. Dann wird auch der direkte Übergang mit einem Verbindungssteg vom Querbahnsteig über den Max-Planck-Ring zum Europaplatz möglich sein.



Heidelberg

SNP dome kurz vor der Fertigstellung:

Arena für Löwen und Academics

Der Baufortschritt ist erkennbar: Die Fassade des SNP dome wurde geschlossen, die Bestuhlung des Innenraums durchgeführt, die aufwändige Haustechnik ist installiert. Der erforderliche Probebetrieb der Halle kann voraussichtlich noch in diesem Jahr starten.

Im ersten Quartal 2021 sollen die ersten offiziellen Spiele an der Speyerer Straße stattfinden. „Wir hoffen sehr, dass wir im SNP dome bald auch viele Zuschauer begrüßen und eine großartige Atmosphäre bieten können“, so Peter Bresinski, Geschäftsführer der Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH Heidelberg (GGH) und deren Tochterunternehmen Bau- und Servicegesellschaft mbH Heidelberg (BSG), die als Eigentümerin der Großsporthalle den Betrieb und das gesamte Betreibermanagement übernehmen wird.

In der neuen Großsporthalle finden bis zu 5.000 Zuschauer Platz. Der Heidelberger SNP dome soll Schauplatz für sportliche und kulturelle Veranstaltungen werden. Unter anderem wird die neue Großsporthalle vielen Sportvereinen in Heidelberg und Umgebung als Trainings- und Wettkampfstätte dienen: Beispielsweise werden die Basketballmannschaft MLP Academics Heidelberg ihn als Heimspielstätte und die Handballmannschaft Rhein-Neckar Löwen als Zweitspielstätte nutzen. An Wochentagen findet im SNP dome zukünftig auch Schulsport statt.

Vorwiegend steht die Halle also zu festen Belegungszeiten für den Schul- und Vereinssport zur Verfügung. An freien Belegungstagen und nach Absprache mit der Stadt Heidelberg werden weitere Veranstaltungen wie Profisport und Events stattfinden. Hierfür werden aufeinander abgestimmte Betriebskonzepte erstellt und umgesetzt. Die BSG tritt dabei immer als direkter Vertragspartner mit allen Projektbeteiligten nach außen auf. Für die Organisation und die Durchführung von Veranstaltungen wird die BSG von der Heidelberger Kultur- und Kongressgesellschaft mbH (HKK) unterstützt.

Die neue Großsporthalle in Heidelberg trägt den Namen SNP dome, da das Softwareunternehmen SNP Schneider-Neureither & Partner SE Mitte Januar eine Vereinbarung über die Namensgeber- und Partnerschaftsrechte der Großsporthalle mit einer Laufzeit von zehn Jahren unterzeichnet hat.

Bild: Christian Buck

Plankstadt

Ästhetische Gebäudesprache überzeugt die Gemeinde Plankstadt:

„Zentrumsnah, naturnah und beschaulich“

39 klassische Ein- bis Vier-Zimmer Eigentumswohnungen in drei Wohnhäusern auf Baufeld 2 im 1. Bauabschnitt: Das neue Wohnbauprojekt der Diringer & Scheidel Unternehmensgruppe (D&S), die als Projektentwickler und Bauherr die Realisierung und die Vermarktung verantwortet, trägt den Namen ZUHAUSE IM ANTONIUSQUARTIER. Es ist die erste D&S-Projektentwicklung in der Gemeinde Plankstadt. Insgesamt realisiert das Mannheimer Unternehmen bis zum Jahresende 2022 mit einem Projektvolumen von rund 50 Millionen Euro im Antoniusquartier 81 klassische Eigentumswohnungen und 42 geförderte Mietwohnungen.

„Viele Menschen sind aktuell in Plankstadt auf der Suche nach einer Wohnung. Im Antoniusquartier entstehen durch den Gewinner unseres Ausschreibungsverfahrens Diringer & Scheidel in den nächsten zwei Jahren eine Vielzahl attraktiver, barrierefreier Wohnungen in guter Lage. Den Gemeinderat hat das städtebauliche Konzept des Wettbewerbsbeitrags überzeugt. Für das nun startende Verkaufsverfahren wünschen wir dem Unternehmen viel Erfolg“, so Bürgermeister Nils Drescher. Seit der Bekanntgabe im März 2020, dass D&S im Antoniusquartier insgesamt 81 Eigentumswohnungen und 42 geförderte Mietwohnungen realisieren wird, haben sich bereits viele Interessierte aus Plankstadt und der Region in der Mannheimer D&S-Zentrale gemeldet. In den vergangenen Monaten erarbeitete die Projektleitung gemeinsam mit dem Architekturpartner a 21 die Planung zur Baufreigabe.

Stadtnah und naturnah sowie ökologisch verantwortungsvoll wohnen und leben sind wichtige Aspekte für Immobilienkäufer und Wohnungssuchende, die das Antoniusquartier bestens erfüllt: „Der zentrumsnahe und dennoch beschauliche Standort mit einer Bebauung mit drei Vollgeschossen plus einem Staffelgeschoss bietet aus unserer Sicht neben einer gewachsenen Infrastruktur alles, was ein zeitgemäßes Leben und Wohnen heute erfordert“, so Alexander Langendörfer, kaufmännischer Geschäftsführer der Diringer & Scheidel Wohn- und Gewerbebau GmbH.

ImmobilienRecht

Eine strategische Checkliste für Mietnachtragsverhandlungen in der Krise:

Kurs halten in stürmischen Zeiten

Es sind stürmische Zeiten für Mieter und Vermieter. Viele Mieter kämpfen aktuell um Ihre Existenz und versuchen, die knappe Liquidität zusammenzuhalten. Mieten werden nicht gezahlt. Dies wiederum stellt die überall spürbare Unterstützungsbereitschaft der Vermieter auf eine harte Probe. Denn auch Vermieter haben Finanzierungsverpflichtungen, verwalten Anlegergelder oder halten Immobilien als Teil der privaten Altersvorsorge.

Die nachfolgenden Überlegungen skizzieren die strategischen Weichenstellungen für Vermieter, die vor der Frage stehen, ob und wie weit sie ihren (gewerblichen) Mietern entgegenkommen wollen, können und dürfen.

GSK STOCKMANN

Zurück in die Zukunft

Der Ausgangpunkt führt zunächst zu der Frage, ob das Mietverhältnis wieder in einen „eingeschwungenen" Zustand zurückgeführt werden kann. Dies beginnt mit der Frage, ob der Mieter ein Geschäftsmodell verfolgt, dass nach Überwindung der Krise wieder ausreichende Renditen verspricht; eng verknüpft mit der Qualität des Managements des Mieters und dessen Auftreten in der Krise - nie war verlässliche und transparente Kommunikation so wichtig wie heute.

Mitgegangen – mitgefangen?

Gespräche über Mietnachträge werden häufig dadurch erschwert, dass Mieter ihre Lage besonders drastisch schildern, um Vermieter zu maximalen Zugeständnissen zu bewegen. Nicht selten gehen die Erwartungen mietfreier Zeiten noch über 2021 hinaus. Doch wenn der Mieter offengelegt hat, ohne eine Stundung der aktuell fälligen Mietforderungen insolvent zu sein, benötigt der Vermieter die Transparenz, dass eine akute Insolvenzgefahr durch seine Zugeständnisse beseitigt wird, mindestens für die Dauer der Verhandlungen.

Wird ein Nachtrag geschlossen, wird der Vermieter darüber hinaus einen Nachweis verlangen, dass die Krise durch die justierten Mietkosten nachhaltig beseitigt wird. Da es sich hierbei um eine Prognose handelt, wird im Markt verlangt, dass ein branchenkundiger Experte diese auf Basis einer durchgerechneten Planung bestätigt.

Diese Forderung dient nicht nur dazu, schon den Anschein einer Beihilfe zur Insolvenzverschleppung zur vermeiden. Sie sichert auch die künftigen Mieten. Würden diese nicht pünktlich gezahlt, droht aufgrund der Kenntnis der Krise noch Jahre später die Rückforderung durch einen Insolvenzverwalter. Schließlich muss der Vermieter Vertrauen haben, dass sich sein kommerzielles Entgegenkommen langfristig amortisieren lässt. Denn mit mietfreien Zeiten geht er in Vorleistung und möchte sich nach Ablauf der mietfreien Zeit nicht weiteren Nachlassforderungen ausgesetzt sehen.

Vertrauen in Zahlen und Menschen

Ist die Sanierungsperspektive belegt, lassen sich Zugeständnisse belastbar beziffern und über die (ggf. in diesem Zuge verlängerte) Laufzeit des Mietvertrags bewerten. Dies kann dem alternativen Exit-Szenario einer Mieterinsolvenz gegenübergestellt werden. Besteht generell eine Neuvermietungsperspektive, verlieren Leerstandszeiten ihren Schrecken. Es wird ja ohnehin eine mehrmonatige mietfreie Zeit gefordert. Aktuelle Praxisfälle zeigen zudem, dass sich die wirtschaftlichen Ausfälle im Insolvenzszenario nicht wesentlich erhöhen. Denn die Insolvenz sorgt für einen zeitlich definierten Ablauf und erlaubt weiterhin die Verwertung gestellter Sicherheiten.

Am Ende ist daher oft das Vertrauen in den Mieter ausschlaggebend, um dessen Sanierungskonzept den Vorzug vor einer Neuvermietung zu geben. Denn entscheidend ist die Wertsicherung des Objekts durch einen langfristig werthaltigen Mietvertrag. Aufgrund der aktuellen Marktunsicherheiten sind Prognosen dabei nur so gut wie die Transparenz in die Konzepte und das Vertrauen in die dahinterstehenden Personen.

RA Dr. Raoul Kreide

Kontakt: raoul.kreide@gsk.de

ImmoNews

Deals & News

Mannheim: Der Mannheimer **Mietspiegel 2021/2022**, der jetzt vorgestellt wurde, ist die 24. Auflage seit 1973 und eine vollständige Neuerstellung. Er ersetzt die bislang anwendbare Fortschreibung des Mietspiegels aus dem Jahr 2018 und ist ab dem 16. Dezember 2020 für das gesamte Stadtgebiet Mannheim gültig. Damit liegen aktuelle und differenzierte Zahlen über die ortsübliche Vergleichsmiete im frei finanzierten Wohnungsbestand Mannheims vor.

Mietspiegel bieten sowohl Mietenden als auch Vermietenden eine Orientierungshilfe zur Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete, indem sie den Mietwohnungsmarkt transparenter gestalten. Die Durchschnittsmiete liegt laut Mannheimer Mietspiegel 2021/2022 bei **8,37 Euro pro Quadratmeter**. Im Vergleich zu dem Mietspiegel aus dem Jahr 2018 bedeutet das einen Anstieg von insgesamt 8,6 Prozent, was einer jährlichen Steigerung von rund 4,3 Prozent entspricht. Die Erhöhung fiel im Verhältnis zu den beiden vorangegangenen Jahren somit etwas geringer aus.

Hockenheim: **Aurelis Real Estate** hat eine Produktionsliegenschaft im Gewerbegebiet "Talhaus" in Hockenheim erworben. Das Objekt umfasst ca. 26.000 Quadratmeter Gebäudefläche, verteilt auf vier Hallenschiffe und einen Bürokopfbau. Das Grundstück ist ca. 45.000 Quadratmetergroß. Verkäufer ist die **Outokumpu Stainless Holding**, die weiterhin drei Viertel der Fläche als Mieter nutzen wird. Aurelis will in den kommenden Jahren in Brandschutz und Modernisierungsarbeiten investieren und die freien Flächen vermieten. Der Verkäufer wurde von **JLL** aus Frankfurt beraten.

Heidelberg: Ein wenig Statistik: 2019 standen 547 zusätzliche Wohnungen auf dem **Heidelberger Wohnungsmarkt** zur Verfügung. Damit kann das Niveau gegenüber dem Vorjahr mit 535 neuen Wohnungen im Jahr 2018 gehalten werden. Ende 2019 gab es insgesamt 19.917 Wohngebäude mit rund 77.550 Wohnungen. Das belegt der **Bautätigkeitsbericht der Stadt Heidelberg.**

Für die städtische Wohnungspolitik dient das **Handlungsprogramm Wohnen** als Grundlage. Das darin festgelegte Ziel, jährlich 800 neue Wohnungen zu schaffen, konnte allerdings noch nicht erreicht werden. Sicher ist aber, dass sich das Angebot an Wohnungen in den nächsten Jahren weiter vergrößert: 739 Baugenehmigungen für neue Wohnungen wurden 2019 erteilt. Das entspricht einem Anstieg von rund 45 Prozent im Vergleich zu 2018. Zusätzlich sind 1.675 Wohnungen bereits in der Planung oder im Bau.

530 Wohnungen sind in Neubauten entstanden. Der am stärksten wachsende Stadtteil ist die Bahnstadt. Mehr als die Hälfte der fertig gestellten Neubauten in Heidelberg wurde dort errichtet. Etwa zehn Prozent der Neubauten sind im Pfaffengrund zu finden und weitere zehn Prozent in der Südstadt. Für den Stadtteil Bergheim ist ein Zuwachs von rund sieben Prozent zu verzeichnen.

Speyer: Wie bereits in Ausgabe 136 berichtet, realisiert **Panattoni** auf einem Grundstück in Speyer ein Logistikzentrum mit 17.600 Quadratmetern sowie 880 Quadratmetern Büro- und 1.330 Quadratmetern Mezzaninefläche. Der Abriss der alten Gebäude ist erfolgt, das Objekt soll im September 2021 fertiggestellt sein.

Derzeit sind noch Teilanmietungen möglich: Halle 1 mit ca. 7.903 Quadratmetern und Halle 2 mit ca. 9.865 Quadratmetern. Alleinvermietung durch **Engel & Völkers Commercial Mannheim**.

kurz & fündig

Mannheim | Neustadt: Engel & Völkers Commercial Mannheim hat in bester Innenstadtlage von Neustadt an der Weinstraße ein repräsentatives, denkmalgeschütztes Mehrfamilienhaus vermittelt. Das im Jahr1880 in spätklassizistischem Stil erbaute Gebäude bietet sieben über drei Etagen verteilte Wohneinheiten mit insgesamt 430 Quadratmetern Wohnfläche. Die bisherige private Eigentümerfamilie hielt dieses Objekt bereits seit dem Baujahr und hat in den vergangen Jahren umfangreiche Investitionen getätigt. Dennoch stehen kurz- und mittelfristig weitere Sanierungsarbeiten, wie Neueindeckung des Daches, Austausch einiger Fenster, Einbau einer Zentralheizung sowie umfangreiche Fassadenarbeiten an. Der Käufer, ein Mannheimer Liebhabe denkmalgeschützter Objekte mit langjähriger Erfahrung bei der Sanierung historischer Liegenschaften, scheut diese Maßnahmen nicht und sieht hohes Entwicklungspotenzial für die Immobilie sowie für die Touristenstadt an der Weinstraße.

Ludwigshafen: Der Immobilieninvestor und -entwickler **P&P** hat eine Büroimmobilie in Innenstadtlage von Ludwigshafen verkauft. Das Gebäude verfügt über eine Gesamtmietfläche von circa 15.200 Quadratmetern und wurde von einem lokalen Projektentwickler erworben. Derzeitige Mieter sind neben der Deutschen Telekom und einem Schulungszentrum eine gemeinnützige Einrichtung für Jugendliche. Die Immobilie in Nähe zum Hauptbahnhof und in direkter Nachbarschaft zum Rathaus von Ludwigshafen eignet sich ideal für eine langfristige Umwidmung in Büro- und Wohnflächen.

Mannheim: Die **TBR Immobilien Consulting GmbH** hat als Asset-Manager ca. 500 Quadratmeter Bürofläche im Y-Office in der Dynamostrasse in Mannheim vermietet. Die **AE Industry GmbH**, ein Dienstleister für Fördertechnik, Lackieranlagen, Rohbau und Endmontage der Automobilindustrie und Tochterunternehmen der chinesischen **Automotive Engineering Corporation**, hat ihre bisher angemieteten Flächen im Y-Office erweitert und einen Mietvertrag über ca. 500 Quadratmeter unterzeichnet. Die neuen Räumlichkeiten wurden zum November 2020 bezogen und dienen als Headquarter und Kommunikationsschnittstelle für die deutsche und internationale Automotive-Sparte der Automotive Engineering Corporation. Die **Software AG Stiftung** hält die Immobilie im Rahmen ihrer Immobilienanlagestrategie im Bestand.

Ludwigshafen: Das **Corona-Impfzentrum** für Ludwigshafen soll komplett in der **Walzmühle** eingerichtet werden und in den Räumlichkeiten des ehemaligen Real-Supermarktes pünktlich zum 15. Dezember 2020 zur Verfügung stehen. Nach einer abschließenden Analyse und Bewertung aller möglichen Optionen, letzten Verhandlungen mit den Eigentümern sowie der notwendigen Abstimmung mit dem rheinland-pfälzischen Gesundheitsministerium hat Oberbürgermeisterin Jutta Steinruck dies dem Hauptausschuss zur Beschlussfassung vorschlagen. "Die gute Erreichbarkeit des Impfzentrums, effiziente Abläufe, die vorhandene technische Infrastruktur sowie die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens sind die zentralen Kriterien für unsere Entscheidung. Wir können nachhaltig agieren und gleichzeitig flexibel sein. Mein Dank gilt allen an der Entscheidung und deren Vorbereitung Beteiligten und insbesondere den Eigentümern der Walzmühle für ihr Entgegenkommen und ihre Professionalität", erläutert die OB.

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 12. Januar 2021