

ImmobilienReport

Metropolregion Rhein-Neckar



Ausgabe 16

www.immobilienreport-rhein-neckar.de

12. Januar 2010

*Lesen Sie in
dieser Ausgabe:*

Leergefegt:

Ghost Town Kfz-Gewerbe

Seite 7

kurz & fündig

Seite 8

**Das Immobilienjahr 2010
im Zeichen von Klimaschutz
und Demografie**

Seite 9

Positive Anzeichen:

**Handelsimmobilienmarkt
erwartet nach schwierigem
Jahr Aufwärtstrend in 2010**

Seite 10 - 11

Das neue Jahr im Fokus der Branche:

Die Region investiert in die Zukunft



**Die Immobilienbranche der Region
punktet 2010 mit einer Reihe wirt-
schaftlicher und architektonischer
Highlights - der ImmobilienReport hat
einige Projekte herausgegriffen.
Diese stellen natürlich nur Beispiele
für die Aktivitäten der Metropolregion
Rhein-Neckar dar und erheben keinen
Anspruch auf Vollständigkeit!**

Die Weinheim Galerie

Für Ende März ist die Eröffnung des Shopping-Centers inmitten der Weinheimer City geplant. Die Weinheim Galerie wurde als Passage zwischen der Fußgängerzone und dem zentralen Dürreplatz in Weinheim konzipiert.

Lesen Sie weiter auf Seite 2

Metropolregion Rhein-Neckar

Die Handels- und Büroimmobilie bietet einen ausgewogenen Mix aus großzügigen Flächen für namhafte Textilketten und kleinteilige Ladeneinheiten, die hier ein breites Angebot abdecken.

Drei Geschosse - Untergeschoss und zwei Obergeschosse - sind für den Einzelhandel vorgesehen. Darauf entstehen zwei weitere Geschosse, die viel Platz für eine flexible Nutzung durch Büros oder Arztpraxen bieten. Dabei sind Einheiten von 150 Quadratmeter bis 2.000 Quadratmeter möglich.

Die Büros bieten eine besondere Aussicht auf begrünte Innenhöfe und auf die beiden Weinheimer Burgen, die Wahrzeichen der Stadt.

Stellplätze finden sich im direkt angeschlossenen Parkhaus, das auf der unteren Ebene einen direkten Zugang zu den Handelsgeschossen vorsieht. Die Weinheim Galerie wird mit ihrem attraktiven Mix aus Handel und Dienstleistung im Frühling 2010 die bestehenden Angebotslücken des Mittelzentrums Weinheim schließen, das sich durch hohe Kaufkraftkennziffern auszeichnet.

Das Mannheimer Strandbad

Die Durststrecke, die die Mannheimer an ihrem Lido ertragen mussten, hat im Sommer dieses Jahres endlich ein Ende! Denn die GBG Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft baut die Strandbad-Gaststätte in Mannheim-Neckarau neu und lässt den Bau von ihrer Tochtergesellschaft MWS Bauconsult GmbH betreuen. Das Strandbad als attraktives Freizeit- und Erholungsareal erfährt dadurch die dringend notwendige und lang erwartete Aufwertung. Der Neubau erfolgt auf der Grundlage des Entwurfs des Architekturbüros Blocher Blocher Partners und wird dem alten Gebäude sehr stark ähneln. Damit bleibt der Charakter des traditionsreichen Mannheimer Strandbads erhalten.



Das Investitionsvolumen für die neue Strandbad-Gaststätte beträgt rund drei Millionen Euro. Die Stadt Mannheim übernimmt davon eine Million Euro. „Ziel der Stadt ist es, die Attraktivität des Strandbades zu erhalten und weiter zu steigern“, erläutert Bürgermeisterin Gabriele Warminski-Leitheußer. „Das Strandbad gehört nach dem Luisenpark und dem Herzogenriedpark zu den meistbesuchten Einrichtungen Mannheims und ist damit ein bedeutender Teil der städtischen Infrastruktur. Für eine Freizeitanlage dieser Größenordnung ist eine bedarfsgerechte gastronomische Versorgung unverzichtbar“, so Warminski-Leitheußer weiter. Das neue Gaststättenkonzept beinhaltet einen größeren Gastraum mit mehr Sitzplätzen und eine deutlich bessere technische Ausstattung für einen Ganzjahresbetrieb.

Auf Energiesparen legt die GBG beim Neubau des Strandbad-Gebäudes besonderen Wert. Sie hat zusammen mit der MVV Energie ein Energiekonzept erarbeitet, das auf höchstem technischen Standard umgesetzt wird. Die Strandbad-Gaststätte wird nach den Worten des MVV-Vorstandsmitglieds Dr. Werner Dub die erste Gaststätte in Deutschland nach den hohen Klimaschutzbestimmungen des Green-Building-Standards. „Damit“, so Dr. Dub, „unterschreitet die neue Anlage die sonst für Neubauten geforderten sehr niedrigen Energieverbrauchs-werte um weitere 25 Prozent.“ Für die MVV Energie stellt dieses Ziel eine besondere Herausforderung dar, weil am Standort kein leitungsgebundener Energieträger wie Gas oder Fern-



Der Betreiber für die neue Strandbad-Gaststätte stand bis Redaktionsschluss nicht fest.

Allerlei Prominenz griff heiter Ende vergangenen Jahres zum Werkzeug - anlässlich des Ersten Spatenstichs zum neuen Mannheimer Strandbad

Metropolregion Rhein-Neckar

wärme zur Verfügung steht. Dr. Dub: „Wir installieren daher eine innovative Wärmepumpe in Verbindung mit einer Solarthermie-Anlage, stellen damit eine komplett ölfreie Wärmeversorgung sicher und sparen dadurch jährlich mehr als 40 Tonnen Kohlendioxid ein.“ Zusätzlich ist der Bau einer Photovoltaikanlage für die Stromversorgung vorgesehen. So vereint das neue Strandbad seine Funktion als Mannheimer Anziehungspunkt mit höchsten Ansprüchen an Klima- und Umweltschutz.

Die Gaststätte wird auf hohen Stahlbetonstützen gebaut und ist damit sicher bei Hochwasser. Das noch erhaltene Fundament des alten Gebäudes wird beim Neubau weiter verwendet. Im vorderen Teil des Restaurants entsteht eine große Sonnenterrasse. Durch die großen Fenster des Gastraums wird ein weiter Ausblick auf die Uferpromenade und den Rhein ermöglicht, etwa 135 Personen werden hier Platz finden. Der Zugang zur Gaststätte wird sowohl über Treppen als auch über eine barrierefreie Rampe möglich sein. Westlich vom Gastronomiegebäude entsteht ein mobiler Kiosk, der die Strandbadbesucher mit kleinen Speisen und Getränken versorgen soll.

Die Postgalerie in Speyer

Das Thema der Postgalerie griff der ImmobilienReport erstmalig in seiner Ausgabe 7 vom April 2009 auf. In einem Interview mit Dr. Norbert Herrmann, dem Vorstandsvorsitzenden der GWB, der derzeitigen Inhaberin der ehemaligen Speyerer Hauptpost, erklärte dieser:

- Die Eröffnung der Postgalerie ist geplant für 2010,
- Das Mieterinteresse an der Postgalerie ist ungewöhnlich hoch und - in Kürze gehen die Bauarbeiten los.

Da bis heute keinerlei Bautätigkeit bei der Postgalerie festzustellen ist, haken wir Ende vergangenen Jahres noch einmal nach und baten um die Beantwortung folgender Fragen:

- Wann gehen die Bauarbeiten zur Postgalerie Speyer los?
- Für wann ist die Fertigstellung/Eröffnung geplant?
- Wird die das Gebäude der ehemaligen Hauptpost in Speyer von Seiten der GWB zum Verkauf angeboten?
- Auf der Homepage der Postgalerie wird auf der Seite Vermietungsangebot mit Namen wie Deichmann, NewYorker, Binder, O2, Vero Moda oder Essanelle geworben. Bestehen mit diesen Unternehmen Mietverträge? Wie ist der aktuelle Vermietungsstand?

Wir erhielten folgende Antwort: „Zum jetzigen Zeitpunkt können wir Ihnen zu Ihren Fragen keine neuen Informationen geben. Dafür bitte ich um Verständnis“.

Wie der ImmobilienReport aus zuverlässiger Quelle erfuhr, stand das Objekt 2009 zum Verkauf.

Das Glückstein-Carré

Ebenfalls für den Sommer dieses Jahres ist der Baubeginn zum Glückstein-Carré (Bild links) geplant. Das Bürohaus in der Mannheimer Landteilstraße wird von Diring & Scheidel in der direkten Nachbarschaft von LanzCarré, MAFINEX und John Deere errichtet; es bietet rund 9.000 Quadratmeter variabel aufteilbarer Bürofläche. Das Glückstein-Carré wird in fußläufi-



Metropolregion Rhein-Neckar

ger Entfernung zum Hauptbahnhof und zur Innenstadt realisiert. In unmittelbarer Nähe zum Best Western Premier Hotel LanzCarré gelegen bestehen für Kunden, auswärtige Mitarbeiter und Firmenbesucher des Glückstein-Carrés ausgezeichnete Übernachtungs- und Tagungsmöglichkeiten in direkter Nähe.

Die Stadthalle Heidelberg



„Die Erweiterung der Stadthalle Heidelberg ist ein unverzichtbarer Beitrag zur Zukunftsfähigkeit des Wissenschafts- und Kongressstandorts Heidelberg. Der Standort des Kongresshauses am Neckarufer garantiert eine hohe Attraktivität. Gleichzeitig soll die kulturelle Nutzung der Stadthalle erhalten und verbessert werden. Mit der Erweiterung würde ein städtebaulich überzeugendes, architektonisch unverwechselbares Ensemble geschaffen, das einen Identifikationspunkt für die Besucherinnen und Besucher der Stadt ebenso wie für alle Heidelbergerinnen und Heidelberger darstellen wird“, so Heidelbergs Oberbürgermeister Dr. Eckart Würzner.

Der Wettbewerb „Erweiterung Stadthalle“ ist entschieden, der Siegerentwurf setzt prägnante Maßstäbe: „Die Stärke der Arbeit des ersten Preisträgers Ludwig Karl liegt in ihrer Klarheit und Verständlichkeit“ hob das international und hochkarätig besetzte Preisgericht hervor. „Die Erweiterung der Stadthalle erfolgt [hierbei] mit einem vergleichsweise lang gestreckten und schlanken Baukörper, der den Montpellierplatz und das angrenzende Wohnhaus überbaut. An der Nordseite nimmt der Neubau Bezug auf die Flucht der Stadthalle, an der Südseite springt er deutlich zurück. Damit ergibt sich zum Ufer hin

eine klare Kante, während die enge Situation zur angrenzenden Wohnbebauung hin eine wohltuende Aufweitung erfährt“.

Natürlich gibt es in Heidelberg auch Stimmen gegen den Entwurf von Ludwig Karl im Büro Karl & Probst, München. Am Zuge ist jetzt der Heidelberger Gemeinderat, der noch im ersten Quartal dieses Jahres über das weitere Prozedere entscheiden muss.

Q 6 Q 7

Wie bereits in der Ausgabe 11 des ImmobilienReports vom August 2009 berichtet, plant die Projektentwicklungsgesellschaft Diring & Scheidel auf dem Quadrat Q 6 und auf Teilen von Q 7 mit einem Investitionsvolumen von 250 Millionen Euro die Errichtung eines Neubaus mit etwa 80 Läden auf 19.000 Quadratmetern Einzelhandelsfläche, zehn Gastronomieeinheiten und einem Vier-Sterne-Superior Hotel mit 200 Zimmern. 80 hochwertige Eigentumswohnungen sowie Praxen, Gesund-



Metropolregion Rhein-Neckar

heits- und Wellness- und schließlich Kultur- und Freizeiteinrichtungen sollen die Immobilie abrunden, die anders lautenden Veröffentlichungen nicht „Kurpfalz-Plaza“ heißen wird. Dazu kommen 1.375 Tiefgaragen-Stellplätze für Pkw sowie Abstellplätze für Fahrräder - ebenfalls in der Tiefgarage.

Ab 18. Januar 2010 plant Diringer & Scheidel, mit vorbereiteten baulichen Maßnahmen für die Neubebauung Q 6 Q 7 in der Fressgasse entlang der Quadrate P 6 und P 7 zu beginnen. Die dort durchzuführenden Umlegungsarbeiten werden von Januar 2010 bis Juli 2010 erfolgen. Sie umfassen zunächst die Verlegung der Wasser-, Strom- und Telekommunikationsleitungen. Später werden unterirdische Kanalumlegungen mit wenigen Zugangsschächten und die Umlegung der Fernwärmeleitungen erfolgen.

Die einzelnen Baustellenphasen sind zeitlich und vom Ablauf so vorgesehen, dass

- die anstehenden Umlegungsmaßnahmen abschnittsweise durchgeführt werden
- stets eine Fahrspur der Fressgasse für den Verkehr im Bereich der aktuellen Baustelle zu Verfügung stehen wird
- Zufahrtmöglichkeiten zu den Einfahrtbereichen der jeweils betroffenen Gebäude in P6 und P7 gesichert sind

- spezielle Andienungsbereiche für den Lieferverkehr gegenüber überliegend des jeweiligen Baustellenabschnitts eingerichtet werden

Im Vorfeld der anstehenden Umlegungsarbeiten ist es erforderlich, die Bäume in der Fressgasse im Bereich P 6 und P 7 zu entfernen. Nach Fertigstellung der Baumaßnahmen wird die Fressgasse in diesem Bereich wieder mit der gleichen Anzahl an Bäumen begrünt werden. Gemeinsam mit dem völlig neu gestalteten öffentlichen Bereich zwischen den Quadraten Q 6 und Q 7 wird nicht nur die Erscheinung der Fressgasse deutlich aufgewertet sondern den Mannheimern und allen Besuchern der Quadratestadt an dieser Stelle eine völlig neue Aufenthaltsqualität geboten werden.

Allen Projektbeteiligten ist bewusst, dass dieser zukünftigen Aufwertung der Quadrate Q 6 Q 7 eine dreijährige Bauphase vorausgeht, die Anwohner, Gewerbetreibende und Ärzte über längere Zeiträume belasten wird - zumal im Frühjahr 2010 auch der Abriss des ehemaligen Volkshochschulgebäudes in R 3 erfolgen soll.

Neben der bereits seit September bestehenden Info-Telefonnummer 0621-8607-676 wird Diringer & Scheidel zum Beginn der baulichen Maßnahmen ab 18. Januar ein Bürgerinformationbüro in P 6, 12-15 einrichten.



Ehemaliges Heinrich Lanz-Areal

Im Bereich des ehemaligen Heinrich Lanz Krankenhauses in Mannheim-Niederfeld plant Diringer & Scheidel, nach Plänen der Architekten Blocher Blocher Partners, im ersten Bauabschnitt 78 Zwei- bis Fünf-Zimmer Eigentumswohnungen der Komfort- bis Luxusklasse zu errichten. Weitere 22 Wohneinheiten der Luxusklasse entstehen in zwei so genannten „Punkthäusern“.

Bereits drei Viertel der Gebäude des ehemaligen Krankenhauses sind abgetragen, bis Ende Februar 2010 werden sie ganz verschwunden sein. Im Anschluss wird es mit dem Rückbau der massiven Kellerräume weiter gehen. Fertigstellung und Bezug der ersten Wohngebäude erfolgt voraussichtlich im Sommer nächsten Jahres.

Metropolregion Rhein-Neckar

Euro City Center West

Mit einem Investitionsvolumen von 35 Millionen Euro errichtet die LBBW auf einem Grundstück von 1.680 Quadratmetern zwischen Mannheimer Hauptbahnhof und Schloss das Euro City Center West (ECCW). Im 12-geschossigen Turm und dem angegliederten flacheren Gebäudeteil am Willy-Brandt-Platz werden ein Hotel sowie Büros untergebracht. 82 Tiefgaragenplätze komplettieren das Ensemble.

Der Steigenberger Konzern wird das 3-Sterne InterCityHotel Mannheim betreiben, das seinen Gästen 155 Zimmer offeriert. Die Fertigstellung des Hotels ist für den Herbst dieses Jahres geplant. Schon früher, nämlich im Sommer, kann die Wirtschaftsprüfungs- und Beratungsgesellschaft KPMG ihre 2.800 Quadratmeter exklusiver Bürofläche im ECCW beziehen. Insgesamt orientiert sich das Gebäude in Grundrissgröße und Höhenentwicklung an den umliegenden Gebäuden. So bildet etwa der Turm mit den umliegenden Hochhäusern des Bahnhofsvorplatzes die Raumbegrenzung und wertet diesen damit zu einem gestalterisch ausgewogenen, attraktiven Platz auf.

Rhein-Galerie & Lusanum

Abschließend zwei Beispiele aus Ludwigshafen. Im Herbst 2009 wurde Richtfest gefeiert, im Herbst dieses Jahres soll sie eröffnet werden: Die Rhein-Galerie der Projektpartner Union Investment Real Estate GmbH und ECE bietet den Besuchern ein Shoppingcenter mit rund 30.000 Quadratmetern Verkaufsfläche inklusive einer etwa 10.000 Quadratmeter großen Rheinpromenade. Das Investitionsvolumen für die Rhein-Galerie Ludwigshafen beträgt rund 220 Millionen Euro.



Der Schwerpunkt beim Branchenmix wird mit ca. 50 Prozent im Textilbereich liegen. Als weiterer Ankermieter und besonderes Highlight in der Rhein-Galerie wird der schweizerische Traditions-Lebensmittelanbieter Migros seine erste Filiale in Rheinland-Pfalz eröffnen.

Ende des Jahres soll das Lusanum, ein 16 Millionen Euro teures Gesundheitszentrum, bezugsfertig sein. In dem fünfstöckigen Gebäude mit 7.300 Quadratmetern Fläche an der Ludwigshafener Yorkstraße werden Ärzte und Therapeuten aller Fachrichtungen ihre Praxen beziehen. Gemeinsam mit ihnen stellen fachbezogene Geschäfte und medizinische Dienstleister die medizinische Rundumversorgung für rund 1.500 Patienten täglich sicher. Durch die interdisziplinäre Zusammenarbeit wird ein geschlossener Kreislauf an Leistungen angeboten, wodurch für den Patienten in jeder Situation der optimale Ansprechpartner gefunden werden kann. Aufgrund der engen Kooperation der verschiedenen Behandler steht den Patienten ein umfassendes vernetztes Leistungsangebot zur Verfügung.

Metropolregion Rhein-Neckar

Leergefegt: Ghost Town Kfz-Gewerbe

Es war ein Ausnahmejahr: 2009 profitierte das Kfz-Gewerbe von der Abwrackprämie. Es war dennoch nur ein Jahr der Verschonung. Denn der Strukturwandel in der Branche ist unaufhaltsam. Trotz wirtschaftspolitisch motiviertem Rückenwind waren bundesweit rund 1.000 Insolvenzen zu verzeichnen. Die Metropolregion blieb davon nicht verschont. Kroymans und Schmitt+Umhey waren nur die prominentesten Namen. Robert Rademacher, Präsident des Zentralverbandes des Deutschen Kraftfahrzeuggewerbes, rechnet zudem für das Jahr 2010 mit einem weiteren Anstieg um 20 Prozent auf dann 1.200 Insolvenzen. Neben den Auswirkungen für die betroffenen Menschen und die gesamte Wirtschaft der Region bewegt dabei auch die Frage: Was passiert mit den nun leerstehenden Immobilien? Passende Antworten scheinen auch bei den Insidern viel Zeit zu brauchen, offenbaren die Recherchen des Immobilienreports. Zugegeben: einfach sind sie nicht zu haben. Oftmals auf einen doch sehr speziellen Bedarf ausgerichtet und angelegt, eventuell auch unter umweltorientierten Aspekten mit Zusatzkosten belastet, warten diese Immobilien darauf, dass ihnen neues Leben eingehaucht wird. Manchmal über Jahre ein vergebliches Unterfangen - wie der Fall Kannenberg im Gewerbegebiet Fahrlach offenbart. Am entgegengesetzten Ende nun noch im vergangenen Jahr frisch dazu die alten Gebäude des Toyota-Handelszentrums - und eben



Schmitt+Umhey. Von Fahrlach bleibt da - abgesehen vom Schlachthof (!) - nichts Nennenswertes mehr! Also wohl auch eine Aufgabe der Wirtschaftsförderung für frischen Schwung zu sorgen, soll hier nicht der Eindruck entstehen, die großen Visionen der Oberzentren würden sich im Kleingewerbeangebot der dann so genannten Gewerbegebiete verlieren.

Die Fotoimpressionen des Immobilienreports wollen einen Eindruck vermitteln und zugleich zum konzertierten Handeln anregen. Die Redaktion bleibt dran und wird in den nächsten Ausgaben weiter auf Antworten drängen und verfolgen, welchem Schicksal sich die brachliegenden Gelände fügen.



kurz & fündig

Kommunikation & Design

marketingorientierte Presse- & Öffentlichkeitsarbeit

www.suckow-kommunikation.com

Mannheim I: Der französische Hotelkonzern Accor setzt trotz sinkender Buchungszahlen auf Expansion in Deutschland. "Wir wollen weltweit im nächsten Jahr jeden Tag ein neues Hotel aufmachen", sagte Accor-COO Yann Caillière. In Deutschland sollen dem Bericht zufolge zu den bestehenden 310 Häusern zusätzlich 15 bis 20 neue Hotels entstehen, darunter ein Ibis mit 180 Zimmern und ein Etap mit 100 Zimmern, beide im Mannheimer Quadrat T 1. Da Deutschland im oberen Segment überbesetzt sei, setze Accor hierzulande auf den Ausbau der Budgetmarke Ibis und wolle zudem unabhängige Hoteliers als Franchisenehmer gewinnen.

Mannheim II: Bilfinger Berger hat seine Position bei der Wartung von Industrieanlagen in Skandinavien weiter gestärkt: Auf Basis langfristiger Verträge wird der Konzern Produktionsstätten von AkzoNobel in Schweden und Alcoa in Norwegen instand halten. Die Aufträge haben ein Gesamtvolumen von über 80 Millionen Euro.

Bilfinger Berger ist nun exklusiver Outsourcing-Partner von AkzoNobel in Schweden. Der Konzern stellt an den Standorten

Bohus bei Göteborg sowie Sundsvall und Alby in Mittelschweden mit umfassenden Instandhaltungskonzepten einen störungsfreien Betrieb der Chemieanlagen sicher. Die Wartungsverträge haben eine Laufzeit von fünf Jahren. In Norwegen übernimmt Bilfinger Berger zunächst für drei Jahre die Instandhaltung der Aluminiumproduktion von Alcoa in Mosjøen, 700 Kilometer nördlich von Oslo.



Mannheim III: Bilfinger Berger wird im Rahmen einer öffentlich-privaten Partnerschaft das Schloss Sonnenstein im sächsischen Pirna zum Sitz des Landratsamts umbauen und anschließend über einen Zeitraum von 25 Jahren betreiben. Das Projekt hat ein Volumen von 45 Millionen Euro und wird über öffentliche Mittel und Bankkredite finanziert.

Bilfinger Berger betreibt in Deutschland zahlreiche Verwaltungsgebäude und Schulen. Hinzu kommen Projekte im Justizvollzug und im Gesundheitswesen. Im Ausland ist der Konzern insbesondere in Großbritannien, Kanada und Australien ein etablierter Partner der öffentlichen Hand für privatwirtschaftliche Modelle.

Nur Abonnenten des ImmobilienReports Metropolregion Rhein-Neckar erhalten zusätzlich regelmäßig den Newsletter des ImmobilienReports – registrieren Sie sich jetzt kostenlos unter:

<http://www.immobilienreport-rhein-neckar.de/anmeldung.htm>

Alles was Recht ist

Das Immobilienjahr 2010 im Zeichen von Klimaschutz und Demografie

Mit dem Jahreswechsel hat Walter Rasch, Präsident des BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V., turnusmäßig für das erste Halbjahr 2010 den Vorsitz der Bundesvereinigung Spitzenverbände Immobilienwirtschaft (BSI) übernommen. Er folgt damit auf den Präsidenten der Eigentümer-Schutzgemeinschaft Haus & Grund Deutschland. „Nach dem Superwahljahr 2009 geht es nun darum, dass der im Koalitionsvertrag erstmals hervorgehobenen Bedeutung der Immobilienwirtschaft Rechnung getragen wird und die festgeschriebenen Verbesserungen für Immobilienunternehmen tatsächlich umgesetzt werden. So spricht sich die BSI auch weiterhin für finanzierbare Lösungen beim Klimaschutz aus. Ein wichtiger Schritt bleibt die Anpassung des Mietrechts, um die Hürden für Wohnungsunternehmen bei energetischen Maßnahmen zu beseitigen“, so Rasch. Als weitere Schwerpunkte nannte er die Schaffung von altersgerechtem Wohnraum, die Neubauentwicklung in Wachstums- und Zuzugsregionen, aber auch neue Formen der Finanzierung in Zeiten der Finanzmarktkrise. „In Wachstumsregionen herrscht schon jetzt ein Mangel an bezahlbarem Wohnraum für Familien und ältere Menschen. Hier ist die Politik gefordert, zügig die Weichen zu stellen, beispielsweise durch die Wiedereinführung einer degressiven AfA oder Investitionszulagen. Auch das Eigenheimrentengesetz sollte wie vorgesehen schnell vereinfacht werden“, erläuterte der BSI-Vorsitzende.

Revidierter Aktionsplan Energieeffizienz

Energetische und altersgerechte Gebäudesanierung sowie Finanzierung sind aus Sicht des BSI die zentralen Herausforderungen für die Immobilienbranche 2010. „Insbesondere auf

europäischer Ebene ist im Jahr 2010 mit zahlreichen Aktionen zu rechnen, die direkten oder indirekten Einfluss auf die deutsche Wohnungs- und Bauwirtschaft haben“, erklärt Rasch.

„Mit der Verabschiedung der Richtlinie zur Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden ist nicht etwa das Finale erreicht, sondern vielmehr ein Startschuss für weitere Maßnahmen gesetzt worden. Zwar wird durch die Entschärfung der EU-Gebäude-richtlinie gewährleistet, dass die nationale Energiepolitik wie bislang weitergeführt werden kann. Auf europäischer Ebene ist jedoch mit weiteren Maßnahmen zu rechnen. So plant die Kommission einen revidierten Aktionsplan Energieeffizienz vorzulegen, dessen Kernstück, *'The European Building Initiative'*, die energetische Sanierung von 15 Millionen Gebäuden bis 2020 vorsieht“, erläutert Rasch.

Auf nationaler Ebene sieht der BSI beim Klimaschutz, aber auch beim altersgerechten Wohnen die Förderung des Ersatzneubaus als wichtigsten Punkt. „Wenn die Wohnqualität von Immobilien nicht mehr den heutigen Ansprüchen genügt, kann Abriss manchmal die bessere Lösung sein. Das funktioniert allerdings nicht ohne Anreize für den Neubau. Deshalb sollte die degressive Abschreibung im Wohnungsneubau wieder eingeführt und die KfW-Programme für den Ersatzneubau geöffnet werden“, so der BFW-Präsident. Zudem müsse deutlich mehr in die Förderung des altersgerechten Wohnens investiert werden. Schon 2020 mache das Wohnen 65+ ein Viertel des gesamten Wohnungsmarktes in Deutschland aus. In die energetische Sanierung werden jährlich 2,8 Milliarden investiert und in den altersgerechten Umbau lediglich 80 Millionen Euro. „Dieses deutliche Missverhältnis muss aufgehoben werden“, fordert Rasch.

Mit dem ImmobilienReport Metropolregion Rhein-Neckar erreichen Sie über 7.000 Entscheidungsträger der Immobilienbranche aus der Region - ohne Streuverlust!

Vermietungs- und Investmentmarkt

Kemper's Jones Lang LaSalle sieht positive Anzeichen:

Handelsimmobilienmarkt erwartet nach schwierigerem Jahr Aufwärtstrend in 2010

Nach einem schwierigen Jahr für den Einzelhandel erwartet Kemper's Jones Lang LaSalle, Retail-Spezialist der Jones Lang LaSalle-Gruppe, für 2010 einen Aufwärtstrend auf dem Vermietungs- und Investmentmarkt für handelsgenutzte Gewerbeimmobilien. Das Beratungsunternehmen bezeichnet die Trendwende im dritten Quartal 2009 als nachhaltig und macht für dieses Jahr positive Anzeichen auf dem Handelsimmobilienmarkt aus.

Die Finanzkrise hat lange bekannte Mängel in der Positionierung und Strategie einiger Anbieter erbarmungslos offen gelegt. Umgekehrt konnten starke Handelskonzepte Umsatzzuwächse verbuchen und Marktanteile gewinnen. Diese Sonderkonjunktoren sind der Hauptgrund für einen insgesamt soliden Vermietungsmarkt in 1A-Lagen. Die Mieten haben im zweiten Halbjahr 2009 gegenüber den ersten sechs Monaten bundesweit lediglich um 0,5 Prozent nachgegeben.

Rüdiger Thräne, Geschäftsführer Kemper's Jones Lang LaSalle Retail GmbH: „Zwar war die Anzahl der Vermietungen 2009 rückläufig und es ist mehr Fläche auf dem Markt als 2008. Viele gut positionierte Anbieter nutzen diese Marktphase jedoch für Standortoptimierungen. Besonders im Großflächenbereich eröffnen sich Chancen für Newcomer. Etliche international etablierte Konzepte haben 2009 den deutschen Markt erschlossen. Deutschlands Einkaufsmeilen sind keineswegs so uniform wie es immer wieder behauptet wird. Die neue Vielfalt könnte einigen etablierten Anbietern im Gegenteil das Fürchten lehren.“

Verhaltener Optimismus

Auch der Anfang 2009 noch skeptisch beäugte Shopping Center-Markt ist nach einer Phase der Stagnation besser durch die Krise gekommen, als erwartet. In der zweiten Jahreshälfte

hat sich ein verhaltener Optimismus durchgesetzt. Wenn auch verlangsamt, wird der Anteil an der gesamten Einzelhandelsfläche weiter steigen. Die Pipeline der Neuentwicklungen sieht bis 2011 nach wie vor einen Zuwachs um mehr als eine Million Quadratmeter vor.

Als Ersatz der unter Zugzwang stehenden Warenhäuser eignen sich Shopping Center dennoch nur bedingt. Viele Standorte sind selbst in die Jahre gekommen und bedürfen eines Relaunches. Thräne weiter: „Das Jahr 2010 wird den Einzelhandel erneut vor Herausforderungen stellen. Der Konzentrationsprozess in teilweise gesättigten Märkten setzt sich fort. Mehr denn je müssen die Anbieter ihre Kunden kontinuierlich neu begeistern. Dies gilt für den möglichen Karstadt-Neustart ebenso, wie für etablierte Filialisten und Shopping Center-Betreiber. Gleichförmigkeit, fehlende Authentizität und mangelnde Kundenorientierung sind auch 2010 ein Garant für ausbleibenden Erfolg. Der Handelsstandort Deutschland ist anspruchsvoll, bietet aber eine in Europa einzigartige dezentrale Struktur, ein hochwertiges Flächenangebot und eine sehr gute Angebotsvielfalt. Starke Konzepte wissen diese Vorzüge zu schätzen und werden auch 2010 in die Qualität und Weiterentwicklung ihrer Standortnetzwerke investieren.“

Drittes Quartal 2009 festigte Trendwende auf dem Investmentmarkt

Auf dem Investmentmarkt für Handelsimmobilien ist seit dem dritten Quartal 2009 ein spürbarer Aufwärtstrend erkennbar. Deutschland ist der mit Abstand aktivste Retail-Investmentmarkt in Kontinentaleuropa. Das dritte Quartal brachte das höchste Quartalsergebnis seit Mitte 2008. Erstmals seit vier Quartalen wurde wieder ein Transaktionsvolumen oberhalb von einer Milliarde Euro erzielt. Die Chancen stehen gut, dass auch das vierte Quartal eine weitere Steigerung gebracht

Vermietungs- und Investmentmarkt

haben wird. Leider werden diese optimistisch stimmenden Zahlen derzeit noch von größeren Einzeltransaktionen getragen und sind damit nur bedingt belastbar. Thräne: „Der signifikante Anstieg der gehandelten Einzelhandelsimmobilien im Jahresverlauf ist sichtbarer Beleg einer Bodenbildung. Mit der Stabilisierung der Spitzenrenditen bildet sich nun ein klareres Preisniveau. Käufer und Verkäufer nähern sich hinsichtlich der Preisfindung an. Die Akteure haben wieder mehr Vertrauen und renditestarke Alternativen sind rar. Wir erwarten für das vierte Quartal eine Fortsetzung der Marktbelebung mit einem Transaktionsvolumen von rund 1,2 Milliarden Euro. Das Gesamtjahr dürfte mit einem Retail-Transaktionsvolumen von etwa 3,4 Milliarden Euro schließen.“ Damit verfestigen Einzelhandelsimmobilien ihren Anteil von rund einem Drittel am gesamten Transaktionsvolumen des Gewerbeimmobilienmarktes. Vieles spricht dafür, dass Retail-Produkte auf dem genannten Niveau dauerhaft mit Büroimmobilien gleichziehen.

Deutliche Dominanz

Die Dominanz der Shopping Center und Geschäftshäuser in 1A-Lagen auf dem Investmentmarkt ist überdeutlich. Auch 2010 werden die beiden Kategorien die am stärksten nachgefragten Retail-Kategorien bleiben. Geschäftshäuser in 1A-Lagen liegen schon nach Ablauf der ersten drei Quartale über dem gesamten Transaktionsvolumen des Jahres 2008. Shopping Center haben gute Aussichten das Vorjahresvolumen zu egalisieren. Im Fachmarktbereich überzeugen im bishe-

rigen Jahresverlauf allein die großen Fachmarktzentren. Bei stabilen Preisen dürfte diese Anlageform auch 2010 drittstärkste Kategorie bleiben.

Auf der Nachfrageseite wird sich wenig verändern. Offene Fonds, Spezial-Fonds und vereinzelt auch Geschlossene Fonds sowie Family Offices und Privatinvestoren bestimmen das Marktgeschehen. Die Dominanz inländischer Investoren wird sich 2010 fortsetzen. In den ersten drei Quartalen 2009 stammen fast 90 Prozent des investierten Kapitals von nationalen Anlegern. Ausländische Investoren haben ihren Risikoappetit verloren und ihren Anlagebestand in Deutschland per Saldo reduziert. Eine Vielzahl an Notverkäufen ist auch für 2010 nicht zu erwarten. Allerdings laufen nicht wenige der in der Boomphase aufgenommenen Finanzierungen aus. Das Thema dürfte damit in 2010 und 2011 zumindest in einigen Fällen an Bedeutung gewinnen.

Thräne abschließend: „Insgesamt heißt die Devise für 2010: Risikoarme Handelsimmobilien ohne Schönheitsmangel sind gefragt. Aber auch bei den opportunistischen und Value Added Investments zeigt sich seit dem dritten Quartal erstmals wieder ein zaghaftes Interesse, das von angelsächsisch geprägten Investoren ausgeht. Stabile Renditen, ein geringerer Bieterwettbewerb und die wachsende Verhandlungsbereitschaft der Verkäuferseite stellen die Strategie des Abwartens zunehmend in Frage. Der Zeitpunkt für Investments in erstklassige Handelsimmobilien ist gut und wird 2010 aller Voraussicht nach für einen Anstieg des Transaktionsvolumens sorgen.“

Impressum

ImmobilienReport

Metropolregion Rhein-Neckar

Herausgeber:
Hartmut Suckow und
Michael Tschugg

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

Texte:
Michael Tschugg,
Hartmut Suckow

Fotos:
Hartmut Suckow

Anzeigen:
Gerhard Loos
06232 / 29 14 75

Produktion:
Kommunikation & Design

Der ImmobilienReport Metropolregion Rhein-Neckar erscheint zurzeit monatlich. Er wird kostenlos im Abonnement per E-Mail als pdf-file verschickt. Bei Verwendung der Texte oder Textpassagen muss die Quelle genannt werden; Nachdruck oder gewerbliche Verwendung bedarf der Genehmigung der Herausgeber.

**Der nächste ImmobilienReport
Metropolregion Rhein-Neckar
erscheint am Dienstag,
den 9. Februar 2010**