

# ImmobilienReport

## Metropolregion Rhein-Neckar



Ausgabe 18

www.immobilienreport-rhein-neckar.de

4. März 2010

*Lesen Sie in  
dieser Ausgabe:*

**Büromärkte** in den Oberzentren  
der Metropolregion:

**Heidelberg**

Seite 6

---

**Mannheim**

Seite 8

---

Verschmelzung der MWS  
Bauconsult mit der GBG:

**Weichenstellung für  
erfolgreiche Zukunft**

Seite 12

---

Aufstockung des CO<sub>2</sub>-  
Gebäudesanierungsprogramms:  
**400 Millionen Euro Zuschlag**

Seite 12

---

Mannheim im Ranking-Fieber:

## Handel top! Schulabschluss flop!



Erfolg braucht wohl doch langen Atem. Vor nunmehr zehn Jahren hatte der Gemeinderat in Mannheim erstmalig ein Zentrenkonzept beschlossen, das die Stadt klar im - zunächst regionalen - Wettbewerb positionieren sollte. Im vergangenen Jahr 2009 dann hagelte es geradezu Anerkennungen für die Metropole in der Rhein-Neckar-Region.

So schwang denn auch Stolz in der Stimme des Oberbürgermeisters Peter Kurz als er darüber in seiner Neujahrsansprache berichtete. Aber fragen ist erlaubt: Alles nur Sonderkonjunktur für die Quadratestadt oder Ergebnis eines nachhaltigen Konzeptansatzes für Wirtschaft und Handel?

*Lesen Sie weiter auf Seite 2*



## Mannheim

Als die Spezialisten der GfK-Marktforschung und die Redaktion der renommierten Wirtschaftszeitschrift "Der Handel" zum Ende des Jahres 2009 die Ergebnisse ihrer gemeinsamen Untersuchung über die besten Handelsstädte Deutschlands analysierten, wollten sie wohl zunächst ihren Augen nicht trauen. Der "Überraschungssieger", so war zu lesen, sei Mannheim. Für die Studie wurden die fünf Kriterien Einzelhandelsumsatz, Kaufkraft, Zentralität, Umsatzentwicklung und Flächenproduktivität bewertet. Mannheim hatte letztlich bei zweien - nämlich Umsatzentwicklung und Zentralität - die Nase vorn. Das reichte für den Gesamtsieg.

### Top in Handel, Logistik, Innovation

Kontinuierlich nach oben gearbeitet hat sich die Stadt auch in einem anderen Wirtschaftsumfeld - wobei es dabei nicht ganz ohne Mithilfe ging. Mit vereinten Kräften in der Metropolregion hatten es Mannheim und Ludwigshafen im Sommer 2009 schon auf Platz 2 der Top-Logistikstandorte in Deutschland gebracht. Dabei stellten die Mobilitäts- und Logistik-Experten der SCI-Unternehmensberatung, die diese Untersuchung jährlich durchführt, fest: Neben der Lagegunst mit den großen Rheinhäfen und der exzellenten Schienenanbindung zahlte sich die starke

industrielle Basis sowie die Wirtschaftsstärke des Rhein-Neckar-Raumes aus.

Und auch die "Wirtschaftswoche", deren Redaktion gerade wieder mit zu den besten in Deutschland gewählt wurde, zählte die Quadratestadt im Jahr 2009 zu den fünf innovativsten deutschen Städten mit dem größten Zukunftspotenzial und platzierte sie auf Rang 9 der 50 größten deutschen Städte.

Kein Wunder, dass in der Ausgabe dieses ImmobilienReport Metropolregion Rhein-Neckar vom Oktober 2009 Felix Gress, damals noch Geschäftsführer der Metropolregion Rhein-Neckar GmbH, jubelte: "Wir spielen in der ersten Liga." Oberbürgermeister Kurz legte Anfang 2010 noch einmal nach: "Diese durchweg guten Bewertungen geben unseren Anstrengungen Rückenwind. Sie sind für Investoren und Entscheider Kennzahlen zur Qualität des Standorts Mannheim."

Dass die Spitzenstellung sowohl das Image der Stadt als auch der gesamten Region befördert, ist dabei nachvollziehbar. Wie so oft hat jedoch auch hier der Erfolg mehrere Väter. So sind die Spitzenstellungen im Bereich Verkehr und Logistik sowie Innovation nicht ohne die Fokussierung der Metropolregion insbesondere auch auf ein entsprechendes Cluster-Management denkbar.



*Mannheim nimmt eine Spitzenstellung im Bereich Verkehr und Logistik ein*

## Mannheim

### Zentrenkonzept mit gutem Riecher

Aber: Ohne Zweifel spielen Mannheims Zentrenkonzept und seine Fortschreibungen eine wesentliche Rolle für das gute Abschneiden im Urteil der Handelsexperten. "Der Handel entdeckt die Innenstädte wieder", stellt Olaf Peter, Mitglied der Geschäftsführung und Experte bei der GfK, fest. Und auch das Handelsblatt titelte kürzlich: "Innenstadt schlägt grüne Wiese". Mit der Schwerpunktsetzung in der aktuellen Fortschreibung des Zentrenkonzepts bei der Einzelhandelsentwicklung im Innenstadtbereich bewiesen die Verantwortlichen in der Stadtverwaltung offenbar einen guten Riecher. Für die Zukunft ist die Richtung klar vorgegeben: die City hat Vorrang, denn "alle gesamtstädtisch und überregional bedeutsamen Ansiedlungen (sind) ...hier unterzubringen", wie in der Fortschreibung zu lesen ist.

### Differenzierte Entwicklung der City

Allerdings scheinen noch nicht alle Hausaufgaben gemacht. Immerhin verweist auch die IHK Rhein-Neckar in ihren Forderungen an die Mannheimer Kommunalpolitik darauf, dass die Wettbewerbsfähigkeit Mannheims und seines Handels dadurch gestärkt werden muss, "dass Ansätze zur Aufwertung der Breiten Straße zu einem Konzept für die gesamte Innenstadt weiterentwickelt werden." Die neuerliche Aufschiebung des Hotelbaus

und des Umbaus des früheren Karstadt-Hauses zu einem Möbelanbieter kommt dabei unangelegen.

Das sieht auch Marc Alfken so. Der Leiter Einzelhandelsvermietung Deutschland bei den Immobilienspezialisten von Kemper's Jones Lang LaSalle weiß: „Die Breite Straße steht nach wie vor unter Druck“. Auch wenn die Planken sich aus seiner Sicht weiter positiv entwickeln, wäre Ausruhen auf den erworbenen Lorbeeren fehl am Platze. Denn: Die eher durchschnittliche Kaufkraft der Stadt reicht nicht für die Ranking-Spitze. Allein das enorme Einzugsgebiet und dessen wesentlich höhere Kaufkraft machen Mannheim für den Handel attraktiv. Und so ist Alfken's Zukunftsprognose doch insgesamt optimistisch: „Mannheim zählt ohne Zweifel zu den Standorten, die Einzelhandelsfilialisten auch bei gebremster Expansion immer im Auge haben.“

Dabei mag auch die derzeit erzielbare Spitzenmiete von 140 Euro ihre Rolle spielen, die im 10-Jahres-Vergleich der wichtigsten deutschen Handelsstandorte nur moderat gestiegen ist. Da sich die Mietpreisfindung im Handel wesentlich an dem erwarteten künftig erzielbaren Umsatzpotenzial orientiert – und selbst Städte wie Dortmund oder Nürnberg hier deutlich besser abschneiden – bleibt abzuwarten, welche Wachstumsimpulse der Handel selbst künftig am Zusammenfluss von Rhein und Neckar sieht.



Marc Alfken: „Die Breite Straße steht nach wie vor unter Druck“

## Mannheim

### Fortentwicklung durch Mannheim 21

Die Signale vernimmt Oberbürgermeister Kurz nur zu deutlich: "Unser Auftrag lautet, die Wettbewerbsfähigkeit weiter zu steigern". Dabei der Innenstadt allein alles Entwicklungspotenzial zugestehen, reicht wohl auf Dauer nicht aus. Daher zählt er zu einem der wesentlichen Stadtentwicklungsprojekte das Projekt Mannheim 21, wie er in einer Rede zu Beginn des Jahres betonte. Hier soll auf einer Fläche von rund 28 Hektar ein City-naher attraktiver Mix aus Wohnen, Gewerbe, Bildung wie auch Handel und Gastronomie entstehen. "Wir wollen aus der Not eine Tugend machen und dieses Projekt in der Krise nicht verlangsamen, sondern beschleunigen", drückt Kurz aufs Tempo.

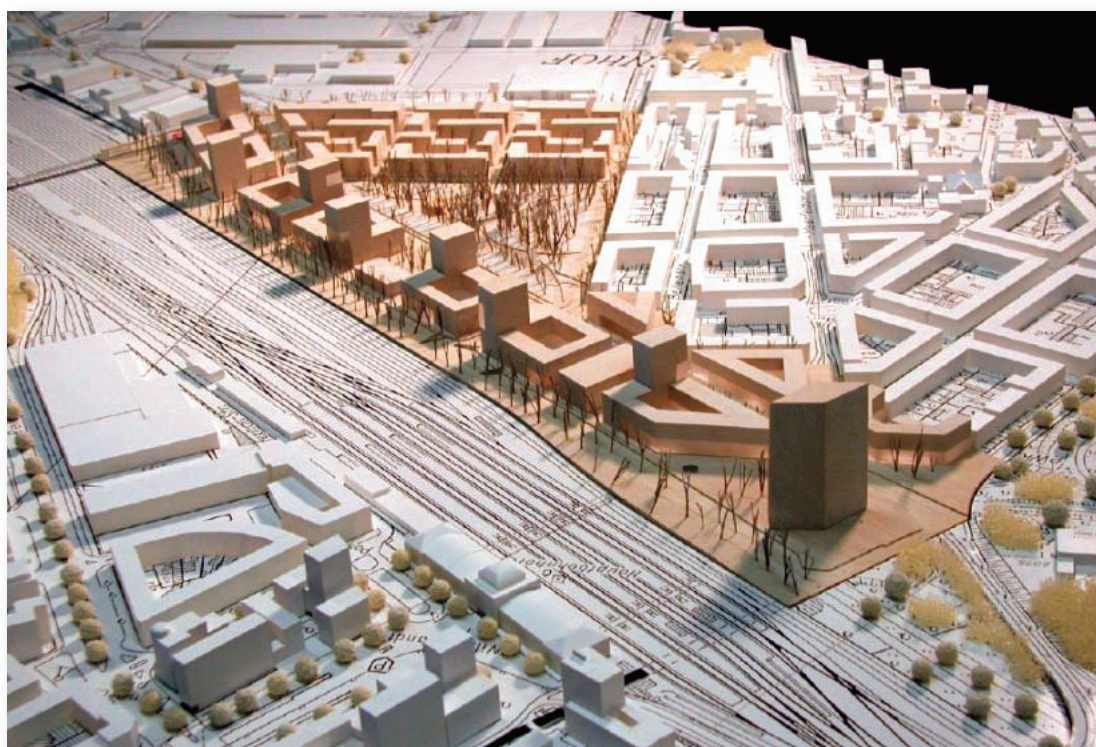
### Nachholbedarf bei Bildung

Bei aller Euphorie über die Anerkennung die Mannheim durch die Rankings erfährt, darf dies jedoch nicht den Blick auf Einzelaspekte verstellen, auf die auch die Juroren der Ranglisten hinweisen und die eine nachhaltige Lösungskompetenz erfordern. So stellt die "Wirtschaftswoche" etwa fest, dass sich die Altersbeschäftigungsquote bei Weitem nicht so vorteilhaft entwickelt hat wie es andere Studien, etwa renommierter Markt-

und Trendforschungsinstitute, für die Quadratestadt weiß machen wollen. Noch gravierender: Mannheim hat unter den 50 größten Städten in Deutschland einen relativ hohen Anteil schlecht gebildeter Schulabgänger. Auch die private Verschuldung seiner Bürger ist deutlich höher als im Durchschnitt. Diese Fakten wiegen im Wettbewerb um lukrative Wirtschafts- und Immobilieninvestments umso schwerer als direkt vor der Haustüre zwei Konkurrenten sich die Hände reiben, die gerade in den Bereichen Bildung und Qualifikation ihrer Einwohner mehr als deutliche Messlatten setzen. So verzeichnen sowohl Karlsruhe als auch Stuttgart mit die höchsten Anteile von Hochqualifizierten an der Bevölkerung wie auch die geringste private Verschuldung aller Städte. Selbst Ludwigshafen - im Gesamtranking weit hinter Mannheim - liegt bei den Hochqualifizierten noch auf Rang 6 aller Städte.

### Schwerpunkt Standortstärkung

Was ist also zu tun? Oberbürgermeister Kurz setzt auf ein Sieben-Punkte-Programm und benennt angesichts der Ausbildungs- und Qualifikationsschwächen die Prioritäten deutlich klar:



*Das Stadtentwicklungsprojekt  
Mannheim 21*

## Mannheim

"Wir wollen Talente überdurchschnittlich gewinnen und halten." Daneben legt er - neben Kultur und bürgerschaftlichem Engagement - vor allem auf Bildung sowie Stärkung der Urbanität wert. Die Zahl der Unternehmen und damit der Arbeitsplätze zu steigern steht ebenfalls weit oben im Programm.

"Wir werden nicht stehen bleiben und setzen vor dem Hintergrund der erkennbaren großen Herausforderungen einen deutlichen Schwerpunkt im Bereich Standortstärkung", gibt der OB die Richtung vor.

Zukunftsfähigkeit ist dabei das Stichwort. Und dafür hat Mannheim schon mal die Neue Wirtschaftspolitische Strategie ausgetüftelt. „Damit wollen wir“, erläutert Jan Pruust, Leiter des Medienkommunikationsteams, „den aktuellen wirtschaftlichen Herausforderungen begegnen und Mannheims Position als führender Wirtschaftsstandort vorantreiben.“ Dazu wurden Branchen identifiziert, die gezielt gefördert werden sollen, um dann ihre Wachstumsimpulse für die Stadt zu setzen. Die Kreativwirtschaft und die Medizintechnik sind zwei dieser Bereiche.

### Im Netzwerk zu mehr Wachstum

Mannheim gibt also Gas – und muss sich fragen lassen: Was bedeutet die Entwicklung für die Metropolregion insgesamt?

Hier das Oberzentrum, dessen Profilierung endlich Anerkennung zu finden scheint. Dort die Betonung auf der gemeinschaftlichen Orientierung, die die Metropolregion doch letztlich ausmache und zum Erfolg geführt habe. Die Verantwortlichen bei der Stadt zeigen sich selbstbewusst und teilen mit: „Die guten Bewertungen in den verschiedenen Rankings belegen die Qualität unseres Standortes und zeigen, dass wir auf dem richtigen Weg sind.“ Daher werde kontinuierlich daran gearbeitet, geeignete Rahmenbedingungen zu schaffen, um als Zentrum weiterhin erfolgreich zu sein. Aber man weiß in den Dezernaten auch ganz genau: „Die regionale Netzwerkarbeit gewinnt deutlich an Bedeutung. Die Kompetenzfelder, die wir identifiziert haben, werden begleitend in die regionale Kooperation eingebracht.“ Eine regionale Zusammenarbeit sei fester Bestandteil der künftigen Strategie. Schließlich seien die Mannheimer Unternehmen wesentlicher Bestandteil der Netzwerke. Die Aufgabe der Zukunft sei es, diese Verbindungen zu stärken, um künftig nicht nur als Handels- und Logistikstandort in der Top-Liga zu spielen, sondern die Erfolge auch auf die neu definierten Wachstumsbranchen auszuweiten.

*Michael Tschugg*



## Heidelberg

Büromärkte in den Oberzentren der Metropolregion Rhein-Neckar:

# Heidelberg: Stabil selbst in der Krise

Der Arbeitskreis Marktanalysen und Bedarfsprognosen der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. (gif) hat seine „Büromarkterhebung 2009“ vorgestellt. Bemerkenswert: Die Büromärkte von Mannheim, Heidelberg und Ludwigshafen haben nach dieser Erhebung die gegenwärtige Finanzkrise bislang gut verkraftet und zeichnen sich durch niedrige Leerstandsquoten aus. Während in den sieben etablierten Bürozentren Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart durchschnittlich 9,2 Prozent der Flächen nicht vermietet werden konnten, sind es in den drei Oberzentren der Region nur 6,2 Prozent; Heidelberg konnte sogar den Flächenumsatz steigern.

Die Untersuchung wurde von der Metropolregion Rhein-Neckar GmbH und sieben regionalen Partnern unterstützt: Rich Immobilien GmbH & Co. KG, BIC Blum Immobilien Consulting GmbH, DIC Onsite GmbH, Engel & Völkers Commercial GmbH, Ascheberg Immobilien GmbH sowie Stadtverwaltung Mannheim und Sparkassen Immobilien Heidelberg.

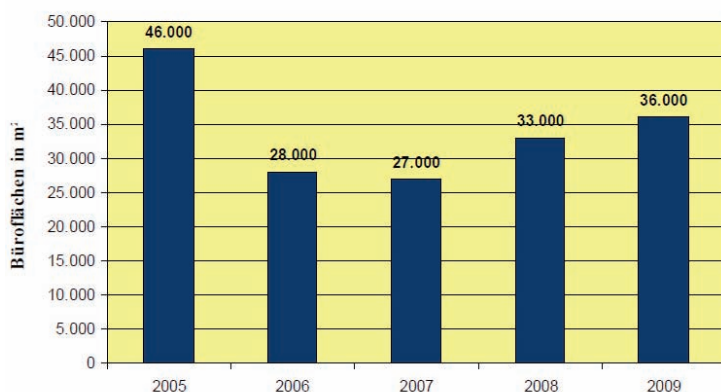
Alle Daten in diesem Artikel basieren auf den Berichten „Büromarkt Heidelberg 2010“ und „Büromarkt Mannheim 2010“ die die Rich Immobilien GmbH & Co. KG Mitte Februar veröffentlicht hat und die auf der Homepage des Unternehmens kostenfrei angefordert werden können: <http://www.rich-immobilien.de/>

### Positives Entwicklungspotential

Heidelberg ist eines der wichtigsten Wissenschaftszentren Deutschlands mit einer hohen Lebensqualität. Dadurch ist die Stadt für Dienstleistungsunternehmen und Forschungseinrichtungen ein Standort mit hohem Entwicklungspotential - 84,2 Prozent der Arbeitsplätze befinden sich hier im Dienstleistungssektor.

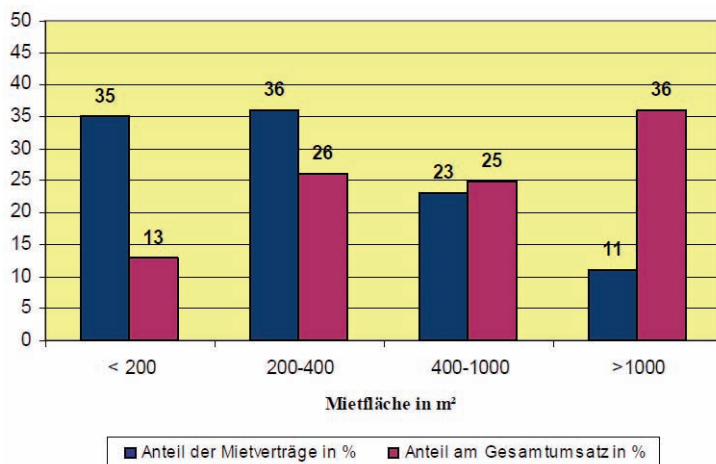
Der Büroflächenmarkt in Heidelberg hat sich in den letzten Jahren äußerst positiv entwickelt und beweist gerade im aktuell wirtschaftlich schwierigen Umfeld seine Stabilität.

Umsatzentwicklung



Im Jahr 2009 konnten im Stadtgebiet Heidelberg ca. 36.000 Quadratmeter Büroflächen umgesetzt werden. Dies entspricht einer Umsatzsteigerung gegenüber 2008 von ca. 9 Prozent. Auf den Vermietungsmarkt entfielen ca. 27.000 Quadratmeter, auf Eigennutzer ca. 9.000. Somit konnte sich der Heidelberger Büromarkt vom generellen Marktabschwung abkoppeln. Auch für 2010 kann von einem stabilen oder leicht abnehmbaren Umsatz ausgegangen werden.

Aufteilung der Mietverträge und des Flächenumsatzes nach Flächengrößen



## Heidelberg

Rund 64 Prozent des Gesamtumsatzes wurden 2009 mit Mietverträgen über Flächen bis 1.000 Quadratmetern erzielt. 2008 waren es ca. 71 Prozent. Bemerkenswert ist, dass im Marktsegment der Großanmietungen alle Mietvertragsabschlüsse in der Größenordnung zwischen 1.200 Quadratmetern und maximal 1.600 Quadratmetern lagen.

Es zeigt sich wiederum, dass die Büroflächennachfrage in Heidelberg von einer großen Anzahl von Unternehmen und öffentlichen Einrichtungen bestimmt wird und damit einen von Großanmietungen unabhängigen Grundumsatz auf dem Büromarkt garantiert.

Der Großteil der Nachfrage kam 2009 von Unternehmen und Einrichtungen aus den Bereichen Bildung/Forschung, IT/Software-Beratung, Biotechnologie/Pharmazie und Öffentliche Verwaltung.



Aufgrund des begrenzten Angebotes an Bestandsflächen und Neubauprojekten dürften in 2010 selbst bei leicht rückläufiger Nachfrage die Mietpreise kaum unter Druck geraten. Dies gilt insbesondere für zentrale Innenstadtlagen und innenstadtnahe Lagen.

### Niedrige Leerstandsquote

Der Flächenbestand in Heidelberg lag zum Jahresende 2009 bei 879.200 Quadratmetern. Die Leerstandsquote erhöhte sich leicht in 2009 auf 4,9 Prozent.

Das Büroflächenangebot in den zentralen Innenstadtlagen ist weiterhin klein und kann die Nachfrage derzeit nicht befriedigen. Auch die Auswahl an Büroobjekten mit großen, zusammenhängenden Büroflächen ab ca. 1.000 Quadratmetern ist auf dem gesamten Büromarkt Heidelberg stark begrenzt. Ein relativ breites Angebot besteht noch im Marktsegment zwischen ca. 300 und 1.000 Quadratmetern in Stadtteillagen und in den Gewerbegebieten Rohrbach-Süd und Wieblingen.

In 2010 werden drei Bürogebäude mit insgesamt ca. 8.000 Quadratmetern fertig gestellt, die von Eigennutzern aus den Bereichen Wissenschaft und Forschung, Pharma und Verlagswesen bezogen werden. Drei kleinere, für den Vermietungsmarkt verfügbare Bürogebäude mit insgesamt ca. 4.000 Quadratmetern Büroflächen werden ebenfalls im Laufe des Jahres bezugsfertig. Der Großteil dieser Flächen ist bereits vor Fertigstellung vermietet.

#### Mietpreisspannen der wichtigsten Bürolagen 2010

Altstadt	€ 9,20 – 15,00/m <sup>2</sup>
Bergheim	€ 9,20 – 14,50/m <sup>2</sup>
Weststadt	€ 7,80 – 13,50/m <sup>2</sup>
Neuenheim	€ 9,90 – 14,50/m <sup>2</sup>
Handschuhsheim	€ 9,20 – 12,00/m <sup>2</sup>
Rohrbach-Süd (Gewerbegebiet)	€ 7,20 – 11,00/m <sup>2</sup>
Wieblingen (Gewerbegebiet)	€ 7,50 – 10,50/m <sup>2</sup>
Pfaffengrund (Gewerbegebiet)	€ 6,80 – 10,00/m <sup>2</sup>

Die Mietpreisunterschiede zwischen der Innenstadtlage, den Stadtteillagen und Gewerbegebieten sind eher gering. Dies ist zurückzuführen auf die geringen Entfernungen der Gewerbegebiete und der Stadtteillagen zum Stadtzentrum sowie auf die gute Qualität und Infrastruktur der Gewerbegebiete.

Die realisierte Durchschnittsmiete stieg 2009 von 10,05 Euro pro Quadratmeter auf 10,65 Euro pro Quadratmeter, die realisierte Spitzenmiete stieg leicht von 14,30 auf 14,40 Euro pro Quadratmeter. Die Anzahl der Mietvertragsabschlüsse im Hochpreissegment war jedoch auch 2009 gering, da das Angebot an qualitativ hochwertigen Büroflächen weiterhin stark eingeschränkt ist. Spitzenmieten über 14,00 Euro pro Quadratmeter können auch 2010 bei hochwertigen Neubauprojekten in Innenstadtlagen realisiert werden.

## Heidelberg/Mannheim

### Neue Objekte

Anfang 2009 haben die Rohbauarbeiten für das „Behördenzentrum Kurfürsten-Anlage Heidelberg“, eines der großen Bürohausprojekte in der Metropolregion Rhein-Neckar, begonnen. Die Justizbehörden werden das Bürohaus mit rund 14.000 Quadratmetern Büroflächen Anfang 2011 beziehen. Dann können die benachbarten Bestandsgebäude abgerissen und mit der Realisierung der weiteren Bauabschnitte begonnen werden, in denen ein Mix aus Büros, Wohnungen und Einzelhandelsgeschäften geplant ist.

Auf dem Areal des „Campus II“, der als Standort für Forschungseinrichtungen und wissenschaftsnahe Unternehmen in der Bahnstadt geplant ist, wird im Frühjahr 2010 mit dem Bau eines Büro- und Laborgebäudes mit bis zu ca. 19.000 Quadratmetern Nutzflächen begonnen. Die Labor- und Büroräume sollen vor allem an Firmen aus den Bereichen Biotechnologie und Medizin vermietet werden.

### Geringes Transaktionsvolumen

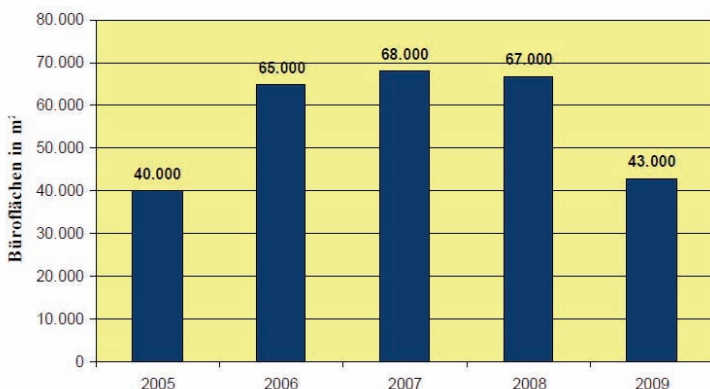
In 2009 gab es in Heidelberg nur wenige Transaktionen im Büro-Investmentmarkt. Gründe dafür waren vor allem ein generell geringes Bürohaus-Angebot, anhaltende Finanzierungsprobleme auf der Käuferseite aufgrund der Finanzkrise und divergierende Renditevorstellungen. Die Anfangsrendite von Büroobjekten mit gutem Vermietungsstand liegt nach Einschätzung der RICH Immobilien zwischen ca. 6,3 Prozent und 8,00 Prozent.

Die Attraktivität des Heidelberger Büromarktes wird durch das DEGI-Immobilienstandort-Scoring 2009 von DEGI-Research bestätigt. Unter 67 deutschen Standorten erreicht Heidelberg hier den 9. Platz. In die Berechnung sind sowohl volkswirtschaftliche als auch immobilienwirtschaftliche Indikatoren eingeflossen. Die detaillierte Analyse kann bei DEGI Research bezogen werden.

## Mannheim: Vom Abschwung erwischt

Mannheim ist mit einem Büroflächenbestand von rund 1,92 Millionen Quadratmetern vor Heidelberg und Ludwigshafen (ca. 0,85 Millionen Quadratmetern) der bedeutendste Bürostandort der Metropolregion Rhein-Neckar. Nachdem sich der Mannheimer Büromarkt in den letzten Jahren positiv entwickelt hat, konnte er sich im Jahr 2009 dem generellen Marktabschwung nicht ganz entziehen.

Umsatzentwicklung



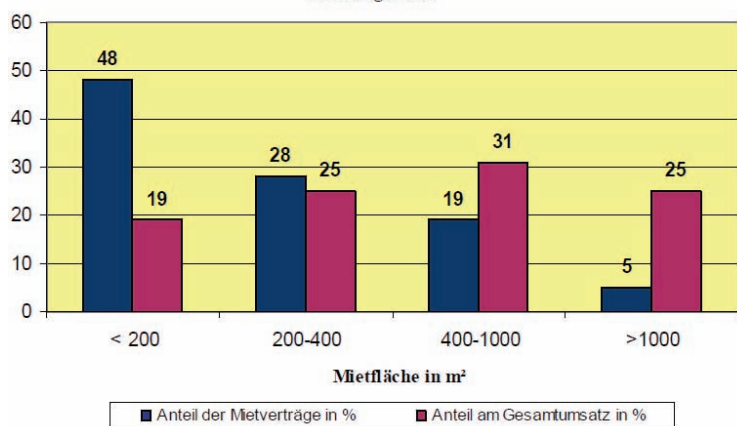
Im Jahr 2009 lag der Büroflächenumsatz im Stadtgebiet Mannheim bei ca. 43.000 Quadratmetern. Somit wurden ca. 36 Prozent weniger als 2008 (ca. 67.000 Quadratmeter) umgesetzt. Der Umsatzrückgang muss jedoch differenziert betrachtet werden: So ist zum einen zu berücksichtigen, dass die hohen Flächenumsätze der Jahre 2006 bis 2008 signifikant über dem

## Mannheim

langjährigen Durchschnitt lagen. Zum anderen ist der Umsatzrückgang in 2009 vor allem darauf zurückzuführen, dass nur wenige Großanmietungen realisiert werden konnten und dass der Flächenumsatz von Eigennutzern sehr stark zurückgegangen ist. Der Umsatz im Marktsegment bis 1.000 Quadratmeter, dem eigentlichen „Brot- und Buttergeschäft“ im Mannheimer Büromarkt, blieb auf stabilem Niveau.

So entfielen auf den Vermietungsmarkt ca. 40.000 Quadratmeter Umsatz, was einen Rückgang von „nur“ ca. 20 Prozent gegenüber 2008 darstellt; auf Eigennutzer entfielen ca. 3.000 Quadratmeter, was einen Rückgang von über 82 Prozent bedeutet.

Aufteilung der Mietverträge und des Flächenumsatzes nach Flächengrößen



Ca. 75 Prozent des Gesamtumsatzes wurde mit Mietverträgen über Flächen unter 1.000 Quadratmeter erzielt. 2008 waren es ca. 61 Prozent. Der Umsatzanteil von Großanmietungen (> 1.000 Quadratmeter) am Gesamtumsatz ist von ca. 39 Prozent in 2008 auf 25 Prozent in 2009 stark zurückgegangen. Es zeigt sich damit aber auch, dass die Büroflächennachfrage in Mannheim von einer großen Anzahl von Unternehmen und öffentlichen Einrichtungen bestimmt wird und einen von Großanmietungen unabhängigen Grundumsatz von ca. 30.000 bis 40.000 Quadratmetern garantiert.

2009 kam der Großteil der Nachfrage von Unternehmen und Einrichtungen aus den Bereichen Consulting- und Ingenieurunternehmen, Industrie, Bildung/Forschung sowie IT/Software-Beratung und öffentliche Verwaltung.

Für 2010 sollte sich der Umsatz zumindest auf dem Niveau von 2009 stabilisieren. Es bestehen aber auch gute Chancen auf eine Umsatzsteigerung, da viele Anmietungsentscheidungen im 2. Halbjahr 2009 lediglich auf 2010 verschoben wurden und sich auch der niedrige Umsatz bei den Eigennutzern in 2009 wieder erholen dürfte.

### Stabile Spitzenmiete

Trotz des schwierigen Marktumfeldes im Jahr 2009 sind die Mietpreise in Mannheim abhängig von Lage, Flächengröße und Objektqualität stabil geblieben oder gaben nur leicht nach. Die realisierte Spitzenmiete lag stabil bei ca. 12,70 Euro pro Quadratmeter nach ca. 12,80 Euro pro Quadratmeter in 2008. Die realisierte Durchschnittsmiete ging 2009 leicht von 9,15 auf ca. 9,00 Euro pro Quadratmeter zurück.

Bei Büroflächen mit einfachem Ausstattungsstandard in Gewerbegebieten gaben die Mietpreise in 2009 leicht nach bzw. stagnierten auf niedrigem Niveau. Das Mietpreinsniveau qualitativ hochwertiger Büroflächen und kleinerer Flächen in Innenstadtlagen konnte gehalten werden.

Die Mietpreisunterschiede zwischen der Innenstadt und den ebenfalls bevorzugten Bürostandorten Oststadt, Fahrlach und Eastsite sind zu vernachlässigen. Dies ist vor allem auf die geringe Entfernung zum Stadtzentrum sowie auf die gute bauliche Qualität, Infrastruktur und Verkehrsanbindung dieser Standorte zurückzuführen.

Mietpreisspannen der wichtigsten Bürolagen 2010

Quadrate + Willy-Brandt-Platz (Hbf)	€ 8,00 – 12,50/m²
Oststadt	€ 8,50 – 14,00/m²
Schwetzingen Stadt	€ 7,50 – 12,70/m²
Fahrlach (Gewerbegebiet)	€ 8,00 – 12,50/m²
Eastsite (Gewerbegebiet)	€ 10,50 – 12,50/m²
Wohlgelegen (Gewerbegebiet)	€ 6,00 – 9,00/m²
Neckarau (Gewerbegebiet)	€ 5,50 – 9,90/m²
Mallau (Gewerbegebiet)	€ 6,20 – 8,90/m²
Käfertal (Gewerbegebiet)	€ 5,50 – 9,00/m²

## Mannheim

Die Angebotsmietpreise für Büroflächen liegen in 2010 lage- und objektabhängig zwischen ca. 5,50 und 14,00 Euro pro Quadratmeter.

### Angebot & Leerstand

Die Leerstandsquote stieg trotz des schwierigen Marktumfeldes nur leicht von ca. 6,8 Prozent Ende 2008 auf noch moderate ca. 7,0 Prozent Ende 2009. Dies entspricht einem kurzfristig verfügbaren Büroflächenangebot von ca. 135.000 Quadratmetern.

Der Büroflächenleerstand muss dabei differenziert betrachtet werden: Zum einen ist das Angebot qualitativ hochwertiger Flächen bei allen Flächengrößen begrenzt. Zum anderen hat sich in den letzten Jahren ein Sockelleerstand bei nicht mehr marktfähigen Büroflächen gebildet. Besonders schwer zu vermarkten sind nicht flexibel teilbare Einheiten mit niedrigem Ausstattungsstandard zwischen ca. 300 und 1.000 Quadratmetern.

### Neu auf dem Markt

Im Mai 2009 konnte am nördlichen Ende der Fußgängerzone „Breite Straße“ das Haus der Abendakademie mit ca. 9.000 Quadratmetern Nutzflächen eröffnet werden. Das Haus wird von einem privaten Investor langfristig an die Stadt Mannheim vermietet.

Das Bürohaus Eastsite One im Gewerbegebiet Eastsite mit rund 3.500 Quadratmetern Büroflächen wurde im Juni 2009 fertig gestellt. Es konnte weit vor Fertigstellung zu 95 Prozent vermietet werden. Aufgrund des sehr guten Vermietungserfolges hat der Projektentwickler B.A.U. Bauträgergesellschaft mbH, Mannheim im Juni 2009 auf dem Nachbargrundstück mit dem Bau eines weiteren Bürohauses, dem Eastsite II, begonnen. Von den circa 4.700 Quadratmetern Büroflächen des Eastsite II sind bereits fast 3.000 Quadratmeter vermietet. Das Bürogebäude mit „Greenbuilding-Standard“ kann ab Herbst 2010 bezogen werden. Als dritter Bauabschnitt ist das Eastsite III bereits in Planung.

Im Sommer wird am Hauptbahnhof das Euro City Center West der LLBW Immobilien fertig gestellt. Neben ca. 4.000 Quadratmetern Büroflächen, die komplett von der Wirtschaftsprüfungs- und Beratungsgesellschaft KPMG angemietet wurden, wird ab Herbst 2010 ein 155 Zimmer umfassendes Drei-Sterne Inter City-Hotel eröffnen.

Anfang dieses Jahres wurde in der Innenstadt mit den vorbereitenden Baumaßnahmen für Q 6 Q 7 begonnen - der Immobili-

Report berichtete bereits ausführlich über dieses Projekt. Die Mannheimer Unternehmensgruppe DIRINGER & SCHEIDEL wird insgesamt ca. 250 Millionen Euro investieren und auf insgesamt ca. 115.000 Quadratmetern hochwertige Einzelhandelflächen, ein 4 Sterne Superior Hotel, Restaurants, Eigentumswohnungen, eine Tiefgarage und wahrscheinlich auch bis zu ca. 5.000 Quadratmetern Büro- und Praxisflächen realisieren. Die Fertigstellung wird voraussichtlich nach einer dreijährigen Bauphase in 2013 erfolgen.

### Korrektur

In der letzten Ausgabe des ImmobilienReports Metropolregion Rhein-Neckar ist uns im Bericht „Deutsche Märkte im Abschwung“ auf Seite 9 leider ein bedauerlicher Fehler unterlaufen. Die richtigen Zahlen des Büroflächenumsatzes 2009 für Mannheim lauten 43.000 Quadratmeter, für Heidelberg 36.000 Quadratmeter. Für Ludwigshafen liegen keine Angaben vor.

Weitere Bürohäuser mit zusätzlichem Angebot für den Vermietungsmarkt befinden sich momentan nicht im Bau. Trotz der aktuell schwierigen wirtschaftlichen Gesamtsituation ist aber davon auszugehen, dass aufgrund des reduzierten Angebotes an modernen, qualitativ hochwertigen Büroflächen und der generellen Attraktivität des Bürostandorts Mannheims in diesem bzw. im nächsten Jahr wieder weitere Bürohäuserprojekte in die Realisierungsphase kommen.

### Anhaltende Finanzierungsprobleme

Nach den außergewöhnlich hohen Umsätzen der Vorjahre gab es in den Jahren 2008 und 2009 in Mannheim nur relativ wenige Transaktionen im Büro-Investmentmarkt. Gründe für das geringe Transaktionsvolumen waren vor allem ein geringes Bürohaus-Angebot im momentan von den Investoren bevorzugten „Core-Marktsegment“, anhaltende Finanzierungsprobleme auf der Käuferseite aufgrund der Finanzkrise und divergierende

## Mannheim

Renditevorstellungen. Auf der Basis der derzeitigen Renditevorstellungen der Marktteilnehmer die mittlere Anfangsrendite von Büroobjekten mit gutem Vermietungsstand zwischen ca. 6,8 und 8,8 Prozent.

Die Attraktivität des Mannheimer Büromarktes wird durch das DEGI Immobilienstandort-Scoring 2009 von DEGI-Research bestätigt. Unter 67 deutschen Standorten erreicht Mannheim hier den 6. Platz. In die Berechnung sind sowohl volkswirtschaftliche als auch immobilienwirtschaftliche Indikatoren eingeflossen.



**20 Prozent auf Tiernahrung? Auf Schlagbohrer oder Rasenmäher? Vergessen Sie's!**  
Der ImmobilienReport Metropolregion Rhein-Neckar bietet **25 Prozent** auf alle Anzeigen in der April-Ausgabe. Und das ist kein Aprilscherz!  
Kontaktieren Sie unseren Anzeigenleiter Gerhard Loos unter Telefon 06232 / 29 14 75.  
Denn mit dem ImmobilienReport Metropolregion Rhein-Neckar erreichen Sie über 8.000 Entscheidungsträger der Immobilienbranche aus der Region – ohne Streuverlust!

## Mannheim und mehr...

MWS Bauconsult GmbH soll mit der GBG verschmolzen werden:

# Weichenstellung für erfolgreiche Zukunft

Im Zuge von Umstrukturierungsmaßnahmen im Hochbaubereich soll die MWS Bauconsult GmbH in ihr Mutterunternehmen, GBG - Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH, überführt werden.

Die MWS wurde 1974 als Consulting-Unternehmen aus der Gemeinnützigen Baugesellschaft (heute GBG) heraus gegründet. Sie hat in der Zeit ihres Bestehens erfolgreich am Markt operiert und wichtige Beiträge zur Mannheimer Stadtentwicklung geleistet. Mit der Verschmelzung wird somit ein wirtschaftlich und finanziell gesundes Tochterunternehmen als neue Hauptabteilung in die GBG integriert.

Der Gemeinderat der Stadt Mannheim hat dieser neuen Struktur seine grundsätzliche Zustimmung gegeben.

Auch anstehende personelle Veränderungen auf Geschäftsführerebene sprechen für eine Verschmelzung im Laufe dieses Jahres. Der derzeitige Geschäftsführer der MWS Bauconsult, Majid Khoshlessan, geht in der zweiten Jahreshälfte 2010 in die so genannte passive Phase der Altersteilzeit.

Ziel ist es, die gut funktionierende Zusammenarbeit zwischen den bisher separat agierenden Unternehmen effizienter zu ge-

stalten und die Kommunikationswege noch kürzer werden zu lassen. Damit erfolgt eine Weichenstellung für die Zukunft, mit der die Wettbewerbsfähigkeit im Bereich Projektsteuerung und Baubetreuung insbesondere bei Hochbauprojekten gesichert und das Portfolio des Mutterkonzerns GBG abgerundet werden soll.

Von der Verschmelzung weitgehend unberührt bleibt die MWS Grundstücksverwaltung GmbH, die unter anderem mit der Vermietung und Verwaltung von Gewerbeflächen betraut ist. Sie wird lediglich von einer Tochtergesellschaft der MWS Bauconsult GmbH in eine Tochtergesellschaft der GBG überführt.

Die Mitarbeiter der MWS Bauconsult GmbH werden in die GBG - Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH übergeleitet. Damit bleiben einerseits die Arbeitsplätze gesichert und andererseits die Erfahrungen der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter dem Konzern erhalten.

Mit der Verschmelzung der MWS Bauconsult GmbH in die GBG werden die Kommunikationsbarrieren gesenkt und neue Wege für Wissenstransfers geschaffen. Dadurch kann die Effizienz des Mutterunternehmens GBG weiter gesteigert werden.

BSI begrüßt Aufstockung des CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramms:

# 400 Millionen Euro Zuschlag

„Mit dem Beschluss des Haushaltsausschusses wird das CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm im Jahr 2010 um 400 Millionen Euro auf das ursprüngliche Niveau des Vorjahres von 1,5 Milliarden Euro aufgestockt“, erklärte Walter Rasch, Vorsitzender der Bundesvereinigung Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft (BSI) und Präsident des BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen. „Dies ist in wachstums-, beschäftigungs- und umweltpolitischer Hinsicht ein wichtiges Signal und ermöglicht es uns, den ehrgeizigen Klimaschutzzie-

len der Bundesregierung einen Schritt näher zu kommen.“

Mit einem Investitionsvolumen von einer Milliarde Euro könnten 18.000 bis 20.000 Arbeitsplätze für ein ganzes Jahr geschaffen beziehungsweise gesichert werden. Gerade in der gegenwärtigen Wirtschaftskrise sei der beschäftigungspolitische Aspekt von besonderer Relevanz. Die staatlichen Fördermaßnahmen finanzierten sich in diesem Bereich zu einem erheblichen Teil selbst.

Gleichzeitig verwies die BSI aber auch auf die Notwendigkeit,

## kurz & fündig

dass auch in 2011 und für die nachfolgenden Jahre ausreichend Mittel zur Gebäudesanierung zur Verfügung stünden. Problematisch sei, dass die Aufstockung der Gelder in 2010 vor allem durch ein Vorziehen von 310 Millionen Euro aus dem Jahr 2011 erfolgt ist. Die weiteren 90 Millionen Euro stammen aus 2009 nicht in Anspruch genommenen überplanmäßigen Mitteln.

**Widerspruch:** Immer mehr ältere Menschen in Deutschland kehren den Metropolen den Rücken und ziehen in Klein- und Mittelstädte mit attraktivem Umfeld. "Vor allem Angehörige der Altersgruppe zwischen 50 und 65 Jahren verlassen die Großstädte, um ihren Lebensabend in schönen Regionen an den Küsten und im Voralpenraum zu verbringen", sagt Claus Schlömer vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR).

Die Entwicklung widerspricht der weit verbreiteten These, wonach ältere Menschen

vor allem aus ländlichen Regionen in die Ballungszentren ziehen. Gestützt auf diese Annahme entwickeln und erwerben Investoren und vermögende Privatanleger seit einigen Jahren verstärkt barrierefreie Wohnungen in Großstädten. "Die Theorie von der Rückkehr der Senioren in die Städte wird durch die Fakten nicht gestützt", sagt Schlömer.

**Mannheim:** Der Mannheimer Bau- und Dienstleistungskonzern Bilfinger Berger weitert seine internen Untersuchungen im Zusammenhang mit der Nord-Süd Stadtbahn Köln deutlich aus. „Wir wollen sicherstellen, dass alle Projekte, in denen ähnliche Technologien verwendet wurden, korrekt ausgeführt worden sind“, betont der Vorstandsvorsitzende Herbert Bodner. In diesem Zusammenhang wird auch das Projekt ICE-Trasse Nürnberg-München überprüft. Die Staatsanwaltschaft Köln hatte dem Unternehmen mitgeteilt, dass auch dort der Verdacht auf fehlerhafte Ankerprotokolle besteht - ebenso wie auf der Baustelle der Düsseldorfer U-Bahn (unser Bild).



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>

## 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 6. April 2010**