ImmobilienReport
Metropolregion Rhein-Neckar

Metropolregion Rhein-Neckar

Ausgabe 26 2. Jahrgang www.immobilienreport-rhein-neckar.de 2. November 2010

Lesen Sie in dieser Ausgabe:

Hockenheim schreibt Millionenprojekt aus:
Offener Investoren- und Planungswettbewerb
Seite 4

- - -

Revitalisierung des Darmstädter Hof Zentrums in Heidelberg:
Modernisierte Einzelhandels-landschaft
Seite 5

- - -

Neues Internetportal:
Geschichten rund um die Baustelle Q 6 Q 7
Seite 7

- - -

Einzigartige Wärmeversorgung:
Speyer und Steber gehen neue Wege
Seite 8 - 9

- - -

...und viele weitere Themen auf insgesamt 14 Seiten

Der Immobilienmarktbericht Metropolregion Rhein-Neckar 2010:

Detaillierte Einblicke für mehr Durchblick

Zwei der gefragtesten Immobilien in der Metropolregion Rhein-Neckar stehen in den Mannheimer Quadraten P 2 und P 3 an den Planken

Fünf Jahre Metropolregion Rhein-Neckar, fünf Jahre Immobilienmarktbericht. Die Broschüre hat sich inzwischen zu einem geschätzten Medium entwickelt, das ein großes Ziel verfolgt: nichts weniger, als im Markt Transparenz zu schaffen, haben sich die Macher seitdem vorgenommen und fühlen sich diesem Ziel mit einer zunehmenden Zahl an renommierten Marktforschungspartnern mehr denn je verpflichtet. Für die Redaktion des ImmobilienReport Metropolregion Rhein-Neckar, die dasselbe Ziel vor Augen hat, daher eine Pflichtlektüre.

Lesen Sie weiter auf Seite 2

Metropolregion Rhein-Neckar

Die aktuelle Ausgabe des Immobilienmarktberichts 2010 gibt einen guten Überblick über die Wirtschaftskraft der Region, die unzweifelhaft in vielen Bereichen überdurchschnittlich ist. Transparenz schafft der Bericht in der Tat aber auch zwischen den Zeilen. So wird als ein maßgebliches Ziel der Wandel vom Industriestandort zum wissensbasierten Dienstleistungsstandort beschrieben, der "weitgehend abgeschlossen" sei. Wer als wichtige Säulen der Wirtschaft dann jedoch auf Chemie, Nutzfahrzeugbau, Druckmaschinen verweist, sollte den Grad seiner Zielerreichung eventuell noch einmal überprüfen.

Auch das Kapitel Konversion, das als Fokusthema betitelt ist, wird einem Transparenzanspruch nicht gerecht. Über die Aufzählung der freiwerdenden Flächen geht das Kapitel nicht hinaus. Hier hätte man sich durchaus Programmatischeres von Metropolregion GmbH wie auch vom Regionalverband gewünscht.

Aber genug der Beckmesserei! Immerhin geben die Entwicklungen in den einzelnen Segmenten des Immobilienmarktes ein durchaus zufrieden stellendes Bild.

Büroimmobilien: Nicht spekulativ

Trotz eines wenig verheißungsvollen Konjunkturumfeldes zeigen sich etwa die Büroimmobilienmärkte in der Region stabil. Als einen der Gründe hierfür führt der Report die Nachfrage orientierte Angebotsseite an. Gebaut wird erst, wenn Nachfrage da ist - ein Grundsatz, der die Region vor übergroßen Leerständen bewahrt wie sie sonst in Metropolen und Kernzentren häufig üblich ist. Damit einher geht auch, dass in einzelnen Bereichen die Mietpreise sogar gestiegen sind. Insgesamt listet der Bericht fast 20 zukunftsweisende Büroprojekte für die Region auf. Davon entfallen sieben auf Mannheim, fünf auf Ludwigshafen und vier auf Heidelberg.

Mannheims neues Flagschiff heißt dabei Eastsite: Nr. 2 soll noch in diesem Jahr neue Mieter aufnehmen; die Fertigstellung von Eastsite 3 ist für 2011 geplant. Ludwigshafen setzt für die Zukunft der dortigen Büroimmobilien auch auf die Sogwirkung der gerade mit viel Pomp eröffneten Rhein-Galerie. Und Heidelberg kann immerhin erste Erfolge aus seiner Positionierung im Bereich der Biotechnologie in handfeste Immobilienprojekte umsetzen: so zieht Octapharma Biopharmaceuticals von der Peripherie Münchens ins Forschungs- und Wissenschaftsherz Heidelbergs, nach Neuenheim, und investiert davor in der Neckarmetropole rund 25 Mio. Euro.

Einzelhandel: Hoffnung auf Belebung

Nicht nur im Bereich der Büroimmobilien wird die Sogwirkung und Zugkraft der Ludwigshafener Rhein-Galerie standfest ins Visier genommen. Abzuwarten bleibt auch, welche Impulse von der Eröffnung dieses neuen Einkaufzentrums an Ludwigshafens Rheinufer auf das Marktsegment Einzelhandelsimmobilien ausgehen. Immerhin locken stattliche Zentralitätskennziffern von zum Teil deutlich über 150 Punkten – auch und gerade in den Mittelzentren. Weinheim etwa hat inzwischen ein gut eingeführtes Shopping Center in Innenstadtlage. Heidelberg ist guter

Metropolregion Rhein-Neckar

Dinge, seine Innenstadt mit der Hilfe eines überregionalen Elektronik- und Technikmarktes wieder zu beleben. Mannheim setzt Hoffnung auf einen innerstädtischen Möbelmarkt. Und weil die Hoffnung ohnehin immer zuletzt stirbt, kommt auch wieder Bewegung in die Planung rund um das ehemalige Postgebäude in Speyer, das der ImmobilienReport immer wieder ins Blickfeld genommen hat. Ganz deutlich wird in diesem Marktsegment die Orientierung von Investoren und Betreibern, Handel und Konsum auf Lebensumfeld und Convenience der Käufer auszurichten und damit auch den jeweiligen Stadtkern wach zu rütteln. Die Neugestaltung und Aufwertung des innerstädtischen Straßenraumes ist damit nur eine folgerichtige Investition, die sich zum Beispiel Mannheim für die inzwischen in den Fachbewertungen etwas ins Straucheln geratene Prachtmeile Planken rund zehn Millionen Euro kosten lassen wird.

Gewerbe: Noch Potenzial vorhanden

Im Bereich des Gewerbeimmobilien bestimmen insbesondere zwei Projekte die nahe Zukunft, sowohl die politische wie die Bürgerdiskussion als auch finanziell: der Umzug des Mannheimer Traditionsunternehmens Vögele nach Ludwigshafen und die Planungen eines Logistikzentrums der Spedition Pfenning in Heddesheim. Fast 60 Prozent aller in den nächsten zwei Jahren geplanter Investitionen in Logistik- und Produktionsimmobilien in der Metropolregion fließen in diese Mammutprojekte. Allerdings scheint bei solchen Großprojekten die Investitionsrechnung manchmal ohne den Kommunikationsfachmann gemacht zu sein: man muss derzeit nicht nach Stuttgart sehen, auch das Rhein-Neckar-Städtchen Heddesheim bietet ausreichend Anschauungsunterricht in Sachen Projektvermittlung und Dialog. Insgesamt kann Produktion und Gewerbe in der Region aber frohlocken, sind doch fast 30 Prozent der knapp sieben Millionen Quadratmeter an Gewerbeflächen noch unbebaut und kurzfristig verfügbar. Und wer - bei für die Region schon charakteristisch guter Anbindung an Verkehrswege – auch mal mit der Peripherie liebäugelt, kann auf „Schnäppchen“ hoffen: 50 Euro für den Quadratmeter suburbanen Raum.

Gespickt mit einer Vielzahl interessanter Daten behält Stefan Huber, Projektleiter und für das Ansiedlungsmanagement bei der Metropolregion GmbH zuständig, denn doch Recht: „Der Report stieß bislang auf großes Interesse bei Investoren und Analysten, die mehr denn je valide Daten als Entscheidungsgrundlage benötigen.“

Der Immobilienmarktbericht 2010 der Metropolregion Rhein-Neckar ist in Deutsch und Englisch erhältlich und kann gegen eine Schutzgebühr von 10 Euro über www.m-r-n.com/publikationen bestellt werden.

Michael Tschugg

Hockenheim

Stadt Hockenheim schreibt Millionenprojekt aus:

Offener Investoren- und Planungswettbewerb zur Entwicklung der neuen Mitte Hockenheims

Entwicklung des zentralen Messplatzes als neuen Wohn-, Dienstleistungs- und Handelsstandort in der Hockenheimer Innenstadt

Der Wettbewerb um die besten Ideen für die weitere Entwicklung des Messplatzes ist eröffnet. Für den in hervorragend zentraler Lage gelegenen Hockenheimer Messplatz sind nun Architekten und Investoren aufgerufen, ihre Vorschläge einzureichen, wie sie sich Hockenheims Mitte künftig vorstellen. Dafür wird aktuell von der Stadt ein Investorenwettbewerb ausgelobt. Beabsichtigt ist, das in zentraler Lage gelegene Areal „Messplatz“ als einen neuen Wohn-, Dienstleistungs- und Handelsstandort zu entwickeln. Der Wettbewerb „Wohn- und Dienstleistungszentrum Messplatz“ stellt somit einen sehr wichtigen Baustein in der Stadtentwicklung von Hockenheim dar. Das Nutzungskonzept soll sich durch eine möglichst große Nachhaltigkeit und Qualität auszeichnen. Ziel ist es, eine ausgewogene Durchmischung von Einzelhandel, Dienstleistung und Wohnen zu erreichen. Durch die gleichzeitige Entwicklung der städtischen Freiflächen rund um den Messplatz und die Umsetzung der Hochwasserschutzkonzeption können mehrere städtebauliche Potenziale synergetisch aktiviert werden.

Wettbewerb umfasst zwei Teilbereiche

Der Teilbereich 1 soll aus ein oder mehreren Grundstücken bestehen und ist für das „Wohn- und Dienstleistungszentrum“ gedacht. Dieses Grundstück bzw. diese Grundstücke beabsichtigt die Stadt Hockenheim an einen geeigneten Erwerber im Zuge eines Investorenwettbewerbs zu veräußern.

Der Teilbereich 2 besteht aus den nicht zur Veräußerung geplanten Flächen des Gesamtgrundstückes und ist den städtischen Freianlagen vorbehalten. Diese städtischen Freianlagen sollen in Zusammenarbeit mit einem Landschaftsarchitekten im Sinne eines Gesamtkonzeptes entwickelt werden. Ziel ist die Entwicklung eines qualitätsvollen und differenzierten Konzeptes für die Freianlagen.

Weitere Informationen erhalten Interessierte auf der Homepage der Stadt Hockenheim: www.hockenheim.de

Die Auslobung ist hier zu finden:
http://www.hockenheim.de/main/aktuell/neuigkeiten/01570/Auslobungstext22102010.pdf/

Heidelberg

Revitalisierung des Darmstädter Hof Centrums in Heidelberg:

Modernisierte Einzelhandelslandschaft

Allianz investiert sechs Millionen Euro

Nach der Eröffnung des Saturn Unterhaltungselektronikmarkt im Darmstädter Hof Centrum (DHC) in Heidelberg erstrahlt die Immobilie am Eingang zur Fußgängerzone in neuem Glanz. Neben der Umsetzung des Saturn-Konzepts hat die Allianz die Situation für eine umfassende Revitalisierung des Centers genutzt und rund sechs Millionen Euro investiert. Mit der Generalplanung und Steuerung der Baumaßnahmen war die 100-prozentige ECE-Tochter DECM Deutsche EinkaufsCenter Management GmbH beauftragt, die auch für das laufende Centermanagement des DHC verantwortlich ist.

„Seit 1986 steht das Darmstädter Hof Centrum im Eigentum der Allianz Lebensversicherungs-AG“, sagt Stefan Brendgen, Vorsitzender der Geschäftsführung der Allianz Real Estate Germany GmbH. „Über die Jahre haben wir das Center regelmäßig an neue Entwicklungen und die Kundenanforderungen angepasst. So erfüllt das Center nach wie vor seine wichtige Funktion in der Einzelhandelslandschaft von Heidelberg.“ Bereits in den Jahren 1992 bis 1995 wurde das Center in größerem Umfang umgebaut und modernisiert. In den Jahren 2005 bis 2007 wurden die drei Geschosse der Tiefgarage komplett saniert.

Durch die seit Ende März 2010 realisierte Revitalisierung konnte mit dem Saturn-Elektronikmarkt ein wichtiger Einzelhandelsmieter neu gewonnen werden, der Ende Oktober eröffnete. Er wird zahlreiche weitere Besucher anziehen und so zu einer intensiven Belebung des Centers beitragen. Aufgrund einer neuen Führung der Mall ist es außerdem gelungen, neue zusätzliche Shops anzusiedeln. Darüber hinaus wurde Gebäudetechnik erneuert, ein neues Beleuchtungskonzept umgesetzt, und Teile der Ladenstraße sowie die Eingangsbereiche wurden neu gestaltet. Der Passagenzugang an der Sofienstraße wurde verlegt und erstmals ein Kunden-WC eingerichtet. Insgesamt wurden 6.000 Quadratmeter Fläche auf vier übereinander liegenden Ebenen vollständig entkernt und umgebaut. Dabei bestand die besondere Herausforderung, alle Bauarbeiten während des laufenden Centerbetriebs und während der Öffnungszeiten auszuführen, um die angrenzende Wohnbevölkerung im Quartier nicht zu stören.

Das Darmstädter Hof Centrum ist eine attraktive und vielfältige Immobilieninvestition der Allianz. Ob Einkaufen, Arbeiten, Wohnen oder Parken - zahlreiche Erfordernisse und Funktionen einer Stadt wurden hier zusammengeführt. Rund 15.000 Quadratmeter Einzelhandels- und Büroflächen, ca. 130 Wohnungen, 700 PKW-Stellplätze in der integrierten Parkgarage sowie ein Hallenbad und eine Turnhalle gehören zum Quartier. Das Darmstädter Hof Centrum ist ein lebendiges Beispiel für innerstädtische Erneuerung.

Mannheim

Neues Internet-Portal zum Großprojekt Q 6 Q 7:

Geschichten rund um die Baustelle

Mit einem Internet-Portal präsentiert sich jetzt das Stadtquartier Q 6 Q 7: Unter www.q6q7.de gibt es alle Informationen rund um das Großprojekt. Das Webportal ermöglicht den immer aktuellen Informationsfluss zu allen Themen, die Q 6 Q 7 betreffen.
Die Fertigstellung des Bauprojekts in der Mannheimer Innenstadt ist für Frühjahr 2014 geplant. Bis dahin wird auf der Fläche der Quadrate Q 6 und Q 7 das Stadtquartier entstehen, das die Mannheimer "Fressgasse" zu einer 1-A-Lage in der Metropolregion Rhein-Neckar machen soll. Bei einem Investitionsvolumen von 250 Millionen Euro und einer Bauzeit von etwas mehr als drei Jahren stehen je nach Bauphase unterschiedliche Themen im Mittelpunkt. Themen, die die Mannheimer, Metropolitaner, den Einzelhandel, Investoren oder Neugierige interessieren. Das neue Webportal www.q6q7.de stellt die Bauphasen und alle Themen rund um die Baustelle dar, so dass bis zur Eröffnung die gesamte Entstehung des innovativen Stadtquartiers abgebildet wird.

Aktuelle Nachrichten und allgemeine Informationen zu den Bauphasen finden die Besucher der Website in der Rubrik "Magazin". Dort werden Events rund um die Quadrate Q 6 und Q 7 präsentiert und die Personen vorgestellt, die in das Bauprojekt involviert sind. Egal ob hinter den Kulissen oder direkt auf der Baustelle: Alle Beteiligten werden sich auf dem Portal wiederfinden.
Die Rubrik "Baustelle" kann insbesondere für Anwohner und Passanten interessant sein, denn wer dort auf den Menüpunkt "Verkehr" klickt, wird frühzeitig über eventuelle Verkehrsbehinderungen informiert. Da das Parkhaus im Quadrat Q 6 Anfang des nächsten Jahres schließt, wird unter "Parken" über alternative Parkmöglichkeiten für alle Besucher der Stadt informiert.

Für Investoren und Mietinteressenten wird zusätzlich die spezielle Architektur-Site www.q6q7-projekt.de alle relevanten Informationen bereithalten.

Aller Dementis zum Trotz: Der Aufsichtsrat der Bilfinger Berger SE hat Roland Koch zum Nachfolger von Herbert Bodner als Vorstandsvorsitzenden berufen. „Die immer wieder bewiesene Führungskraft von Roland Koch ist die beste Voraussetzung, die sehr erfolgreiche Entwicklung von Bilfinger Berger fortzusetzen und das Unternehmen in eine gute Zukunft zu führen“, betonte der Aufsichtsratsvorsitzende Dr. Bernhard Walter. Roland Koch wird dem Vorstand ab 1. März 2011 angehören und zum 1. Juli 2011 den Vorsitz des Gremiums übernehmen.

Von links: Der designierte Vorstandsvorsitzende der Bilfinger Berger SE, Roland Koch, Aufsichtsratsvorsitzender Dr. Bernhard Walter und der amtierende Vorstandsvorsitzende Herbert Bodner

Speyer

Einzigartige Wärmeversorgung in Betrieb genommen:

Speyer und Steber gehen neue Wege

Basis: Abwasserwärme und Solarthermie

Die Stadtvillen am Yachthafen in Speyer

Hoher Besuch in unverputzten Räumen, in denen es von oben tropft und von unten die Kälte lauert: Zur offiziellen Inbetriebnahme einer zukunftsweisenden Wärmeversorgung fanden sich die Staatsministerin Margit Conrad, der Speyrer Oberbürgermeister Werner Schineller, Investor Anton B. Steber, der Geschäftsführer der Stadtwerke Speyer Wolfgang Bühring sowie zahlreiche Gäste im Rohbau einer der fünf Stadtvillen am Speyrer Yachthafen ein.

Wärme aus dem Kanal

Für die Wärmeversorgung dieser fünf Stadtvillen haben der Bauträger Steber und Partner sowie die Stadtwerke Speyer eine intelligente und energieeffiziente Lösung gefunden: Geheizt wird mit Abwasser aus dem Kanal und mit Solarthermie, und auch die Warmwasserbereitung erfolgt auf dieser Basis! Auf konventionelle fossile Energieträger wie Erdgas oder Öl kann völlig verzichtet werden.

Hundert Meter Wärmetauscher

Die fünf viergeschossigen Stadtvillen mit insgesamt 4.500 Quadratmetern Wohnfläche, die im Rahmen der Umnutzung des ehemaligen Industriehafens zu einem attraktiven Yachthafen von Steber und Partner errichtet werden, stehen in hervorragender Lage zwischen Kaiserdom und Rhein und in kurzer Anbindung zur Fußgängerzone Maximilianstraße. Herzstück der Wärmeversorgung der Neubauten ist ein rund hundert Meter

Speyer

Margit Conrad, Staatsministerin für Umwelt, Forsten und Verbraucherschutz Rheinland-Pfalz lobte die innovativen Ideen, die in Speyer realisiert und jetzt in Betrieb genommen wurden

langer Wärmetauscher, der in einen in der Nähe vorbeiführenden Abwasserkanal eingebracht wurde.
Speyer hat rund 50.000 Einwohner, die tagtäglich Abwasser produzieren. Dieses Wasser verlässt die Haushalte mit einer durchschnittlichen Temperatur von 26 Grad Celsius. Im Abwasserkanal angekommen hat es je nach Jahreszeit noch eine Temperatur von 12° C bis 18° C - im Mittel rund 15° C. Der große Kanal, der in der Nähe des Baugebietes verläuft, führt rund 250.000 Liter Abwasser pro Stunde mit sich.

Ganzjährig und effektiver

Der Wärmetauscher stellt über ein so genanntes „kaltes Nahwärmenetz“ den fünf Wärmepumpen mit jeweils 40 kW in den einzelnen Häusern Energie für die Erzeugung von Heizwärme und Warmwasser bereit. Die Nutzung von Abwasserwärme mittels Wärmepumpen bietet gegenüber anderen Medien wie Grundwasser oder Luft den entscheidenden Vorteil, dass die Wärmepumpen ganzjährig mit einer deutlich höheren Quelltemperatur und damit effektiver arbeiten können.

Unterstützt werden die Wärmepumpen insbesondere im Sommer durch insgesamt hundert Quadratmeter Sonnenkollektoren, die auf den Flachdächern der Stadtvillen errichtet wurden. Konsequent achtete der Bauträger bereits bei der Planung der Gebäude darauf, dass Häuser und Heizflächen auf die innovative Art der Wärmeversorgung optimal abgestimmt wurden und somit durch niedrige Vor- und Rücklauftemperaturen optimale Betriebsbedingungen realisiert werden können.

Attraktives Preismodell

Die zukünftigen Eigentümer der Wohnungen zahlen den Stadtwerken Speyer als für den Bau und Betrieb verantwortlichen Contractor einen Wärmepreis, der alle variablen und fixen Kosten beinhaltet und tragen somit keinerlei Risiko bei Investitionen und Betrieb für die nächsten 20 Jahre. Besonders attraktiv für die Kunden wird das Preismodell auch dadurch, dass der variable Anteil - der Strom für die Wärmepumpen - lediglich 23 Prozent der gesamten Wärmekosten ausmacht und lediglich dieser Anteil der Preisentwicklung am Strommarkt unterliegt. Sollten sich also die Energiepreise in den nächsten 20 Jahren wesentlich erhöhen oder gar verdoppeln, sind die Bewohner dieser zukunfts- weisenden Anlage nur mit etwa 23 Prozent gefordert.

Die mit diesem zukunftsweisenden Konzept erreichte Unabhängigkeit von fossilen Energieträgern rechtfertigt selbst die hohen Investitionskosten von rund 500.000 Euro - darin waren sich alle Beteiligten bei der Inbetriebnahme der Anlage einig.

Anton B. Steber

Mannheim

Pläne für das ehemalige Vögele-Gelände vorgestellt:

Bildung, Dienstleistungen, Wohnungen

Triwo AG aus Trier investiert 60 Millionen Euro

Die Pläne für die Neubebauung des Geländes der Vögele AG liegen auf dem Tisch: Peter Adrian, Vorstand der Triwo AG, Trier, einem 1972 gegründeten Unternehmen der Immobilienwirtschaft im Südwesten Deutschlands mit den Geschäftsfeldern Projektentwicklung, Projektsteuerung und Facility-Management, Projektentwickler Fabian Theis und Mannheims Umweltbürgermeister Lothar Quast erläuterten jetzt Fragen der Bebauungsplanung, der Nutzung, des Denkmalschutzes und der Einbindung in das städtebauliche Großprojekt Mannheim 21.

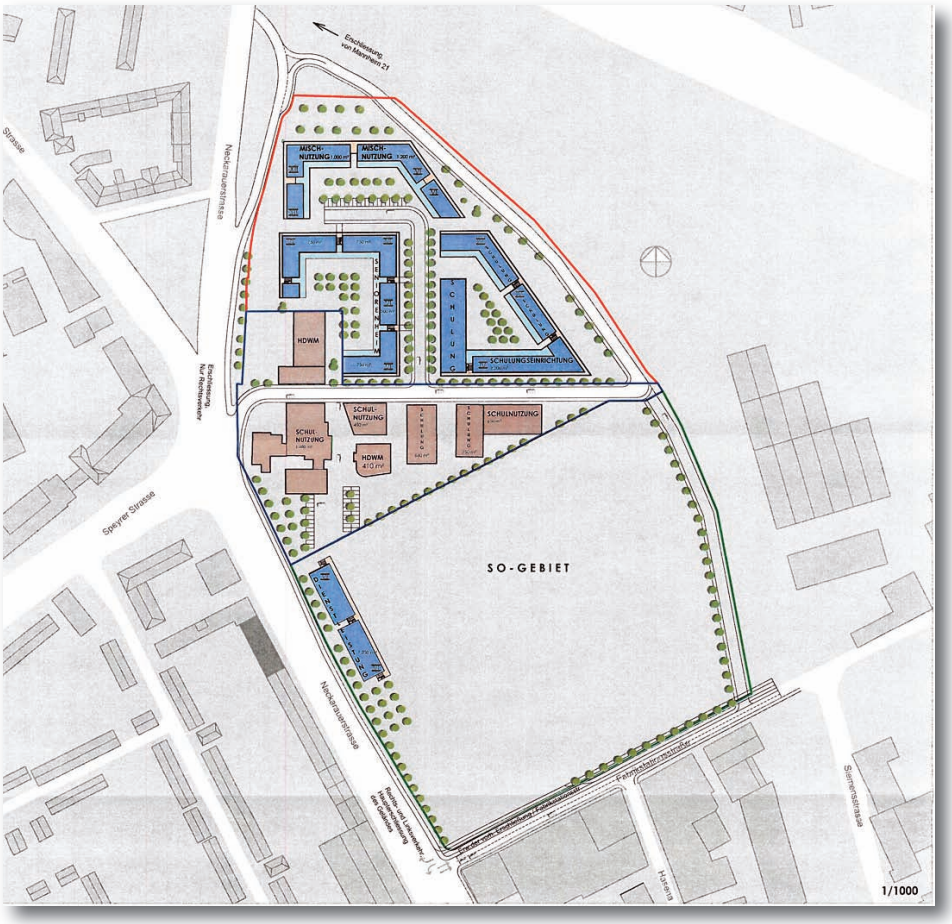
Freigabe Dezember 2010

Das Gelände des nach Ludwigshafen umgezogenen Maschinenbau-Unternehmens Joseph Vögele AG am Neckarauer Übergang, das die Triwo AG für einen zweistelligen Millionenbetrag erworben hat, besitzt eine hohe Zentralität und eine Anbindung an den Entwicklungsbereich Mannheim 21, erklärte Bürgermeister Quast. Daher setze die Stadt gemeinsam mit dem Investor die Rahmenbedingungen zur Weiterentwicklung des Standortes.

Vorgesehen ist eine Dreiteilung des rund 9,5 Hektar großen Gesamtareals mit unterschiedlichen Nutzungsschwerpunkten. Im nördlichen und mittleren Teil, den Kernbereichen der Liegenschaft, liegt der Schwerpunkt auf Bildung. Hier will die Hochschule Mannheim Bestandsgebäude langfristig anmieten; die Pläne werden derzeit durch das Finanzministerium in Stuttgart geprüft. Unter Dach und Fach soll auch der Mietvertrag mit einem privaten Hochschulbetreiber sein, ebenso der mit der Merkur-Akademie als zweizügige Privatschule. Bereits im kommenden Jahr sollen die ersten Mieter ihre neuen Domizile beziehen. Wobei der Investor die Auflagen des Denkmalschutzes akzeptieren und die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude einer neuen Nutzung zuführen will.

Sechs- bis zwölfgeschossige Bebauung

Studentisches Wohnen, Mehrgenerationen-Wohnen, Wohnen für pflegebedürftige Senioren - für die Mischnutzung im weiteren Bereich des Areals ist eine bis zu zwölfgeschossige Bebauung vorgesehen. Die Entwicklung des Sondergebiets im Süden ist noch nicht planerisch abgeschlossen; eine gewerbliche Nutzung und die Ansiedlung von Einzelhandel sind hier angedacht.



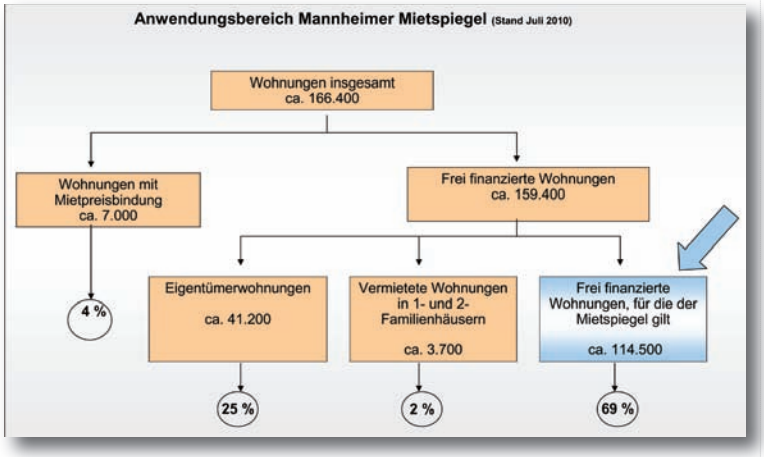
Mannheim

Mannheimer Mietspiegel 2010:

Es geht aufwärts!

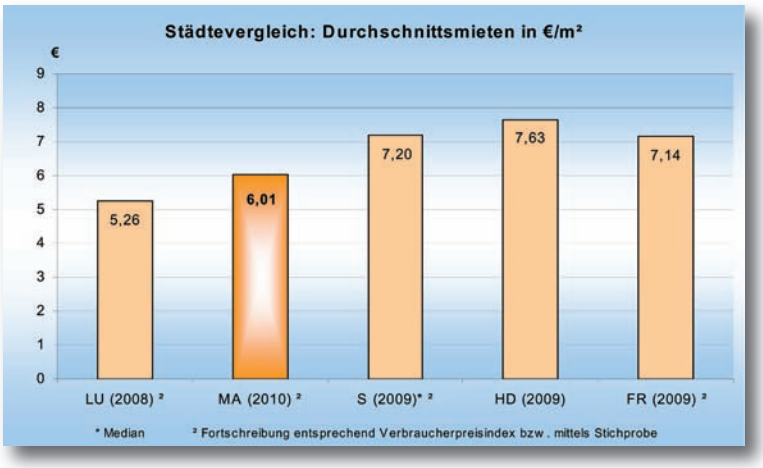
Durchschnittliche Mieten um 4,3 Prozent gestiegen

Die Ausgabe 2010 des Mannheimer Mietspiegels ist eine Fortschreibung des Mietspiegels 2008 und beruht auf einer repräsentativen Erhebung, welche die durchschnittliche Miethöhenveränderung innerhalb der letzten zwei Jahre ermittelte. Der Mietspiegel, erstmals von der Mannheimer Forschungsgruppe Wahlen Telefonfeld GmbH auf Grundlage von 526 Mietverhältnissen ermittelt, „ist eine Serviceleistung der Stadt Mannheim für ihre Bürgerinnen und Bürger sowie Mieter und Vermieter. Er ist für die Vertragsparteien eine wichtige Orientierungshilfe und schafft Transparenz bei der Mietpreisgestaltung“, so Bürgermeister Lothar Quast, der die 19. Auflage des Mannheimer Mietspiegels zusammen mit Matthias Jung von der Forschungsgruppe Wahlen Telefonfeld vorstellte. Der Mietspiegel gilt für rund 114.500 frei finanzierte Wohnungen, was rund 69 Prozent aller Wohnungen in Mannheim entspricht.

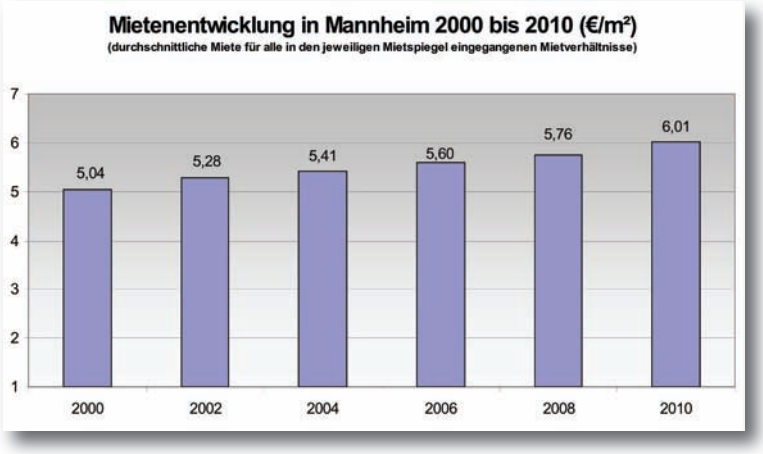


Bundesweitem Trend entsprechend

Gemäß den jetzt vorgestellten Zahlen stieg die Miete in Mannheim - reine Grundmiete ohne jegliche Nebenkosten pro Quadratmeter - im Vergleich zum Jahre 2008 um 4,3 Prozent auf 6,01 Euro. Diese Mietpreissteigerung entspricht dem bundesweiten Trend bei kreisfreien Städten, in denen die Mieter durchschnittlich fünf Prozent mehr bezahlen müssen.



Trotz dieser Steigerung ist das Mietenniveau in Mannheim im Vergleich zu anderen Ballungsräumen relativ moderat: In Heidelberg beträgt die Durchschnittsmiete 7,63 Euro pro Quadratmeter, in Stuttgart 7,20 Euro pro Quadratmeter, in Freiburg 7,14 Euro pro Quadratmeter. Nur in Ludwigshafen geht’s preiswerter - hier werden 5,25 Euro pro Quadratmeter fällig.



Preissteigerung hat mehrere Gründe

Es gibt mehrere Gründe dafür, dass die Mieten im Zentrum der Metropolregion steigen. So scheint die Finanzkrise überwunden, Lohnsteigerungen sind in Aussicht und die Menschen ziehen

Mannheim

öfter um. Bestandsmieten werden allerdings nicht oder nur moderat erhöht. Insbesondere private Vermieter wollen solide Mieter nicht verlieren, die bei einer Mieterhöhung ein Sonderkündigungsrecht nach § 561 BGB haben. Die gesetzlichen Regelungen zur Mieterhöhung - §§ 558 ff. BGB - schränken ebenfalls den Spielraum ein. Aus diesem Grund versuchen Vermieter einen möglichst hohen Mietabschluss bei einer Neuvermietung der Wohnung zu erzielen.

Der Wohnungsmarkt in Mannheim erlaubt diese Vorgehensweise und stärkt die Renditeerwartung, der Leerstand beträgt lediglich rund 2,3 Prozent.

Der 24-seitige Mannheimer Mietspiegel steht kostenlos zum Download zur Verfügung: http://www.mannheim.de/mietspiegel

Kommunikation & Design
marketingorientierte Presse- & Öffentlichkeitsarbeit
www.suckow-kommunikation.com

Tipps zu Verkauf und Vermietung von Immobilien:

ZEBRA in der Abendakademie

Makler, Notar und Fachanwalt geben Auskünfte

Vom 9. bis 10. November 2010 organisiert das Netzwerk ZEBRA-Immobilien Informationsveranstaltungen zum Thema Immobilienverkauf und Vermietung. Dabei geben ein Makler, ein Notar und ein Fachanwalt für Immobilienrecht wertvolle Tipps aus ihrer Berufspraxis. Der Eintritt ist frei.
Die Veranstaltungen richten sich an Privatpersonen, die ihre Immobilie verkaufen beziehungsweise vermieten möchten.

Am Dienstag, den 9. November, erhalten die Teilnehmer Tipps für den Immobilienverkauf. Was ist meine Immobilie wert? Wie bewerbe ich mein Objekt, wie schreibe ich ein Exposé? Wie gehe ich mit Anfragen um und was sollte man bei einer Besichtigung beachten? Zudem erläutert Notar Dr. Hagen Wolff die Inhalte und juristischen Besonderheiten des notariellen Kaufvertrages.
Am Mittwoch, den 10. November dreht sich die Veranstaltung rund um die Mietersuche. Dabei werden Tipps für die Mieterauswahl, Besichtigungen, Möglichkeiten der Mieterhöhung sowie der Bonitätsprüfung potenzieller Mieter gegeben. Fachanwalt Dr. Randolf Straky erläutet außerdem häufige Fragen zur Mietrechtspraxis und geht insbesondere auf Kündigung und Räumung sowie Schönheitsreparatur-Klauseln in Mietverträgen ein.

„Mit dieser Veranstaltungsreihe wollen wir konsequent Verbrauchern Tipps und Hilfestellung geben. Denn viele machen bei Vermietung und Verkauf von Immobilien Fehler, die sich vermeiden lassen. Dies ist umso wichtiger, weil es sich bei Immobilien um langfristige Investitionen handelt“, erläutert Claudia Hill, Geschäftsführerin der Mannheimer Immobilienfirma ZEBRA-Immobilien und Initiator der Veranstaltungen.

Beide Veranstaltungen starten jeweils um 18.30 Uhr und dauern etwa zwei Stunden.
Veranstaltungsort ist die Mannheimer Abendakademie und Volkshochschule GmbH, U1,16-19, 68161 Mannheim

Nähere Infos und Anmeldung unter www.zebraimmobilien.de, Telefon 0621 1218893-02 oder E-Mail: ch@zebraimmobilien.de. Der Eintritt ist frei, eine vorherige Anmeldung ist erforderlich.

Das Netzwerk ZEBRA-Immobilien besteht aus zehn Immobilienmaklern. Die Firma will nicht nur für seriöse Immobilienvermarktung, sondern auch für eine kompetente und professionelle Beratung rund um die Immobilie stehen.

ImmobilienWirtschaft

IVD-Wohnpreisspiegel 2010:

Die Preise ziehen an

Wohneigentum in deutschen Großstädten wird teurer. Dem Wohnpreisspiegel des Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e.V. (IVD) zufolge liegen die Preise für Eigentumswohnungen in Städten mit einer Einwohnerzahl ab 300.000 um bis zu 2,7 Prozent über dem Vorjahreswert. "Aber auch in den übrigen Städtekategorien sind die Preise angestiegen", ergänzt IVD-Vizepräsident Jürgen Michael Schick. "Im Fünfjahresvergleich erreichen Eigentumswohnungen sogar ein Plus bis zu 3,6 Prozent."

Eigentumswohnungen in Großstädten teurer

Eigentumswohnungen aus dem Bestand weisen überwiegend eine positive Bilanz vor. Die Preiszuwächse fallen zwar sehr moderat aus. Mit Anstiegen zwischen 0,1 Prozent und 0,7 Prozent erweist sich der bundesweite Markt als weitgehend stabil. Lediglich die Preise für Bestandswohnungen mit einfachem Wohnwert seien um ein Prozent gegenüber dem Vorjahreswert gefallen.

Nach Berechnungen des IVD kostet die mittlere Eigentumswohnung im Bestand in Deutschland aktuell 940 Euro pro Quadratmeter, ein Euro mehr als im Vorjahr. Der Preis für eine 70-Quadtratmeter-Bestandswohnung stieg demnach von 65.730 Euro auf 65.800 Euro. Neubauwohnungen verteuerten sich im Jahresverlauf auf 1.549 Euro pro Quadratmeter, 21 Euro mehr als im Vorjahr. Eine 70-Quadtratmeter-Neubauwohnung kostet aktuell im Schnitt 108.430 Euro. Das sind etwa 1,4 Prozent mehr als 2009.

Sehr unterschiedlich fällt die Preisentwicklung in den einzelnen Regionen aus. In Städten mit mehr als 300.000 Einwohnern konnte ein durchschnittliches Wachstum von bis zu 2,2 Prozent gemessen werden. In Gemeinden mit weniger als 200.000 Einwohnern nahmen die Preise nur leicht zu. In Orten unter 30.000 Einwohnern waren die Kaufpreise sogar rückläufig. Ein Quadratmeter Wohnraum kostet dementsprechend auch unterschiedlich viel.
"Interessant ist, dass das Ausmaß der Preissteigerungen mit der Höhe des jeweiligen Wohnwerts korreliert", betont Schick. So seien die Preise für eine 70 Quadratmeter große Eigentumswohnung im Neubau mit sehr gutem Wohnwert in Städten mit mehr als 300.000 Einwohnern um rund 2,7 Prozent gestiegen. "Mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von rund 3.200 Euro pro Quadratmeter stellen sie gleichzeitig auch die teuerste Kategorie dar." Spitzenreiter bei der Kaufpreisentwicklung waren Eigentumswohnungen mit gutem Wohnwert in mittelgroßen Städten (200.000 bis 300.000 Einwohner). Hier meldet der IVD ein Preisplus von durchschnittlich 4,7 Prozent.

Steigende Eigenheimpreise in den Zentren

Im Bundesdurchschnitt konnten die Preise für freistehende Eigenheime mit einer Wohnfläche von etwa 150 Quadratmetern und gutem Wohnwert im Vergleich zum Vorjahr leicht zulegen. 2009 kostete ein Haus dieser Kategorie noch durchschnittlich 253.500 Euro. Aktuell sind es bereits rund 254.500 Euro. In den übrigen Kategorien sanken die Preise leicht um bis zu 1,5 Prozent.
Je nach Standort entwickelten sich die Preise sehr uneinheitlich. In Städten mit mehr als 300.000 Einwohnern mussten durchschnittlich zwischen 0,5 Prozent und 1,9 Prozent mehr für ein Eigenheim bezahlt werden. In Städten unter 50.000 Einwohnern sind die Kaufpreise dagegen ohne Ausnahme zurückgegangen. In diesen Ergebnissen zeigen sich die Auswirkungen des demografischen Wandels: Die Metropolregionen sind preisstabil, während ländliche Gebiete und andere Abwanderungsregionen Verluste hinnehmen müssen.

Der IVD-Wohnpreisspiegel 2010 erfasst die Entwicklung des Wohn-Immobilienmarktes in rund 390 Städten der Bundesrepublik. Grundlage für die Angaben bilden aktuelle Marktpreise aus dem 2. und 3. Quartal des Jahres 2010. Der Preisspiegel kostet 75 Euro und kann bestellt werden unter: www.ivd-webshop.net

kurz & fündig

Mannheim I: **Bilfinger Berger** beteiligt einen Partner an vier seiner insgesamt 29 privatwirtschaftlichen Projekte: HSBC Infrastructure übernimmt jeweils die Hälfte der von Bilfinger Berger gehaltenen Anteile an den Schnellstraßen Edmonton Ringroad und Kicking Horse Canyon in Kanada, am Projekt Kent Schools in England sowie indirekt 41,6 Prozent am M80 Motorway in Schottland. Der Verkaufspreis beläuft sich auf 72 Millionen Euro und liegt über dem von Bilfinger Berger ausgewiesenen Barwert der vier Projekte. Der Verkauf der Anteile führt zu einem zusätzlichen Ergebnisbeitrag im Geschäftsfeld Concessions von rund 18 Millionen Euro. Die Transaktion steht noch unter dem Vorhalt der Zustimmung von Projektbeteiligten.
„Mit der Veräußerung der Anteile stellen wir die Werthaltigkeit unseres Betreiberportfolios unter Beweis und eröffnen uns Spielraum für neue Engagements“, betont Herbert Bodner, Vorstandsvorsitzender von Bilfinger Berger. Das bisher im Projektportfolio gebundene Eigenkapital des Konzerns reduziert sich durch die Beteiligung von HSBC um 51 Millionen Euro auf jetzt 357 Millionen Euro.

Mannheim II: Um das Angebot für Baugemeinschaften kontinuierlich zu erweitern, hat sich die Stadt Mannheim entschlossen, eine weitere Fläche für Baugemeinschaften zu reservieren. Das Areal befindet sich auf dem ehemaligen Kasernengelände Ludwig-Frank im Stadtteil Neckarstadt-Ost.
„Wir haben uns zum Ziel gesetzt, den Wohnstandort Mannheim zu attraktivieren und im Wettbewerb mit den benachbarten Städten und Gemeinden entsprechende Angebote zu schaffen“, erläutert **Bürgermeister Lothar Quast** die Grundstücksreservierung. Die Unterstützung von Wohnprojekten sei ein geeignetes Mittel hierzu und biete Perspektiven für junge Familien und risikobewusste Bauwillige, so der Baudezernent. Das Thema Baugemeinschaften habe durch veränderte Lebensstrukturen in den letzten Jahren vermehrt politische und gesellschaftliche Aufmerksamkeit erhalten.
Die Stadt Mannheim unterstützt bereits seit 2006 solche Projekte. Eine vollendete Baugemeinschaft ist zum Beispiel eine Gruppe, die sich in einem ehemaligen Pfarrhaus der evangelischen Kirche im Stadtteil Schwetzinger Stadt zusammen gefunden hat. Ein weiteres Baugemeinschaftsprojekt befindet sich in C 7. Hier suchen gerade vier Gruppen nach weiteren Mitgliedern. Eine Gruppe wird noch in diesem Jahr das Grundstück von der Stadt Mannheim erwerben und sodann mit dem Bau beginnen.

Mannheim III: **Bilfinger Berger** hat den Formwechsel zur Aktiengesellschaft europäischen Rechts mit der Eintragung ins Handelsregister am 8. Oktober 2010 abgeschlossen. Der Aufsichtsrat der Bilfinger Berger SE besteht aus zwölf Mitgliedern, Vorsitzender ist **Dr. h.c. Bernhard Walter**. Dem Vorstand gehören **Herbert Bodner** (Vorsitzender), **Joachim Müller** (Finanzvorstand), **Joachim Enenkel, Klaus Raps, Prof. Hans Helmut Schetter und Thomas Töpfer** an.

Ludwigshafen: Der Bekleidungsfilialist **Ernsting's family**, in der Metropolregion Rhein-Neckar u.a. mit einer Filiale in der Ludwigshafener **Rhein-Galerie** vertreten, wurde auf dem Shopper-Marketing-Kongress in Wiesbaden als "Deutschlands Händler des Jahres 2010" ausgezeichnet. Unter den 251 Filialisten, die zur Wahl gestanden hatten, schnitten auch MediaMarkt und der Douglas-Konzern mit Spitzenplätzen in jeweils drei Kategorien besonders gut ab. In der Sparte Supermärkte machte Lidl das Rennen. Ermittelt wurden die Preisträger auf der Basis einer Befragung von knapp 50.000 Konsumenten durch das niederländische Marktforschungsunternehmen Q&A Research and Consultancy.

Mannheim IV: Die **CTS Consulting Tax Service GmbH** Buchprüfungsgesellschaft, vertreten durch den Geschäftsführer Michael Tatsopoulos, hat im prosperierenden Mannheimer Neubaugebiet Eastsite (Seckenheimer Landstr. 2) ca. 198 Quadratmeter Bürofläche gemietet. Vermittelnd tätig war **Engel & Völkers Commercial Rhein-Neckar**.

Mannheim V: Seit Oktober werden die bisherigen **Papierkörbe und Pflanztröge** in den Planken gegen neue hochwertige Modelle ausgetauscht. „Ein erster Schritt zur Attraktivierung der Planken“, so **Bürgermeister Lothar Quast**. Die Interimsmaßnahme soll die Haupteinkaufslage Mannheims vor dem Umbau der Planken in 2013 aufwerten. Zur Maßnahme gehört auch der Abbau der Werbevitrinen, der bereits vollzogen ist. Die 20 ein mal ein Meter großen Pflanzkuben werden in Gruppen arrangiert und entsprechend den Entwürfen von Landschaftsarchitektin **Angela Bezzenberger** zwischen den Quadraten O 5 / P 5 und

kurz & fündig

O 6 / P 6 aufgestellt. Nach dem Umbau werden die Elemente weiter im Stadtgebiet eingesetzt.

Mannheim VI: Das **alfatraining Bildungszentrum** hat ca. 2.660 Quadratmeter Schulungsflächen im Geschäftshaus E 1 am Paradeplatz in der Mannheimer Innenstadt zum April 2011 angemietet. Das Geschäftshaus "E 1", ein Gebäude mit flexiblen Büroflächen sowie Einzelhandelsflächen, gehört zum Portfolio des **UniImmo Europa**, einem Fonds der Union Investment Real Estate GmbH. Der Mietvertrag zwischen dem Vermieter Union Investment Real Estate GmbH und alfatraining wurde durch die **RICH Immobilien GmbH & Co. KG, Heidelberg** vermittelt. alfatraining ist auf den Bereich der beruflichen Weiterbildung spezialisiert und betreibt Bildungszentren an den Standorten Karlsruhe, Stuttgart, Frankfurt, Saarbrücken und Mannheim.

Überregional: Das Immobiliennetzwerk **RE/MAX** gehört 2010 erstmals zu Deutschlands zehn besten Franchisesystemen. In einem Analyseprozess hat das Unternehmermagazin „impulse“ aus 900 in Deutschland aktiven Franchisegebern die besten 100 ermittelt. Sieger ist, wie in den Vorjahren, **McDonald´s**.

RE/MAX landete unter allen untersuchten Franchise-Systemen auf Platz neun, in der Sparte „Dienstleistung“ sogar auf Platz zwei. Mit einer Verbesserung von 28 Plätzen machte das Netzwerk den größten Sprung gegenüber dem Vorjahr und ließ alle anderen Immobilienmakler im Ranking weit hinter sich.
Die Franchisenehmer des Systems betreiben bundesweit aktuell rund 180 Immobilienbüros, in denen circa 600 Lizenzmakler arbeiten.

Speyer I: Das **Drogerieunternehmen Müller** hat das Geschäftshaus an der Ecke Maximilianstraße 34 in der Innenstadt von Speyer gekauft. Der Kaufpreis für die bislang vom Schuhhändler Deichmann und dem Modefilialisten NKD genutzte Immobilie lag nach Auskunft des für den gesamten Verkaufsprozess verantwortlichen Immobilienunternehmens **LÜHRMANN Frankfurt** im mittleren einstelligen Millionenbereich.

Speyer II: Der neu geschaffene Bereich Immobilienhandel und -vermittlung bei **Steber & Partner** in Speyer wird geleitet von **Susanne Franke**.

Franke, die in Speyer aufgewachsen ist und den Markt seit 20 Jahren professionell begleitet, ist eine ausgewiesene Expertin des lokalen Immobilienmarktes - mit internationaler Erfahrung. Sie konzentriert sich, zusammen mit ihrem Team, ausschließlich auf den Bereich der Wohnimmobilien.

IRMRN-intern: Nein, wir haben keinen Schnaps daruf getrunken, zumindest nicht zu den „offiziellen“ Redaktionszeiten des ImmobilienReports Metropolregion Rhein-Neckar (IRMRN). Obwohl wir allen Grund dazu gehabt hätten. Schließlich lagen die Abrufzahlen unseres Online-Newsletters im Monat September exakt bei 11.111 Exemplaren!
Für den Monat Oktober ist diese bisherige Höchstmarke bereits Geschichte - schon lange vor Halloween wurde sie geknackt...

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 Donnerstag, den 2. Dezember 2010