

# ImmobilienReport

## Metropolregion Rhein-Neckar



Ausgabe 28 3. Jahrgang

www.immobiliensreport-rhein-neckar.de

13. Januar 2011

*Lesen Sie in  
dieser Ausgabe:*

Mannheim, Heidelberg und  
das Land an einem Tisch:

**Abgestimmtes Vorgehen**

Seite 3

---

Innerstädtische  
Fassadenkosmetik:

**T 1 im Freudentaumel**

Seite 5

---

Neue Fachbereichsleiterin:

**Silke Ruppenthal managt  
städtische Immobilien**

Seite 7

---

Fachmarktzentrum

Casterfeld Center:

**Alles für die Katz'**

Seite 8

---

**Treureal kappt die**

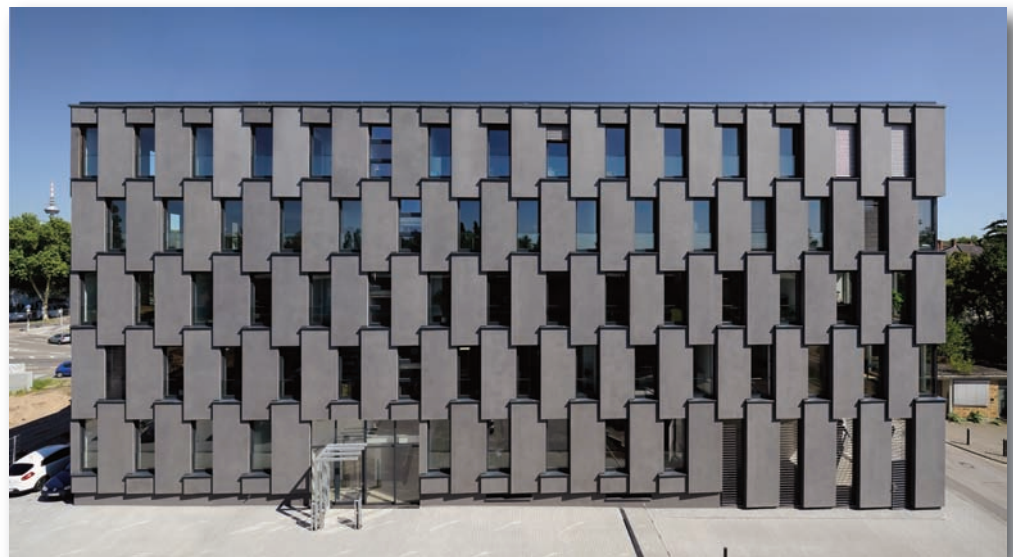
**„zweite Miete“**

Seite 9

Ergebnisse 2009, Entwicklungen 2010:

## Investoren setzen auf Mannheim

Positiver Jahresbericht der Mannheimer Wirtschaftsförderung



Beispiel für positive Standortentwicklung: Die Eastsite

„Ergebnisse 2009, Entwicklungen 2010“ - so lautet der Titel des Jahresberichts der Mannheimer Wirtschaftsförderung. Aber er zeigt auch Tendenzen auf, wie sich der Wirtschaftsstandort am Zusammenfluss von Rhein und Neckar in den kommenden Jahren weiterhin entwickeln wird. Für potentielle Investoren besonders interessant: Die Bereiche Gewerbeflächenentwicklung

und Gewerbeimmobilien. So lag die Vermittlung von Gewerbeimmobilien im Jahr 2009 deutlich über den Werten der Vorjahre - 66 Firmen wurden bei der Suche nach einer neuen Immobilien von der Mannheimer Wirtschaftsförderung unterstützt, 1.277 Arbeitsplätze konnten durch diese Vermittlung neu geschaffen oder gesichert werden.

**Lesen Sie weiter auf Seite 2**



**ProLogis Park Speyer**  
Größte, verfügbare zusammenhängende Fläche  
für Logistik & Produktion  
in der Metropolregion Rhein-Neckar

265.000 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche

Moderne Logistik- und Produktionsflächen  
provisionsfrei anmieten.



## Mannheim

„Wir sehen eine sehr positive Entwicklung: Der Standort Mannheim ist bei bundesweit renommierten institutionellen Anlegern gefragt“, so Dr. Wolfgang Miodek, der stellvertretende Leiter des Fachbereichs für Wirtschafts- und Strukturförderung. Einerseits überrascht diese Aussage, waren die beiden letzten Jahre doch durch die weltweite Finanz- und Wirtschaftskrise geprägt, sank die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Mannheim im Jahr 2009 um rund 800 Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer. Andererseits belegen die Top-Positionen bei zahlreichen Rankings Mannheims Spitzenstellung als Wirtschaftsstandort.

### Zahlreiche Investitionen

Für 1,2 Milliarden Euro errichtet das Großkraftwerk Mannheim einen neuen Kraftwerksblock, 235 Millionen Euro investierte der Roche-Konzern für verschiedene Bauprojekte, für 150 Millionen Euro baute die Daimler AG ein modernes Motoren-Montagewerk - so einige beispielhafte Highlights.

Auf rund 40 Millionen Euro beläuft sich die Investitionssumme, mit der die Spedition Dachser in Mannheim-Friedrichsfeld ein neues Logistikzentrum errichtet. Die Stadt stellte hierfür 12,8 Hektar Gewerbefläche zur Verfügung. MetoKote, der weltweite Marktführer bei Lackierung und Beschichtung, entschied sich für ein 11.500 Quadratmeter großes städtisches Grundstück an der Werner-Heisenberg-Straße, um die Produktion in Mannheim aufzunehmen - zwei von 66 Unternehmen, die für Mannheim gewonnen oder am Standort gehalten werden konnten.

### Für jeden Bedarf ein Angebot

Mannheim bietet für jeden Flächenbedarf ein adäquates Angebot. So standen in den vergangenen Jahren größere zusammenhängende Flächen für Großbetriebe im Fokus der Wirtschaftsförderung. Für diese Zielgruppe wurde das Industriegebiet Friedrichsfeld-West weiterentwickelt.

Neben den Grundstücken in städtischem Eigentum vermittelt die Wirtschaftsförderung auch private Baugrundstücke. Insgesamt beläuft sich der gesamte städtische und private bebaubare Flächenbestand auf 81 Hektar, wobei der größte Teil der Grundstücke eine Größenordnung von 10.000 bis 25.000 Quadratmetern aufweist.



Das größte Potential befindet sich mit rund 18,5 Hektar im Rheinauhafen und dessen Umfeld, das zweitgrößte Areal ist Friedrichsfeld-West mit rund 14 Hektar. Die Friesenheimer Insel mit 9,5 Hektar und Neckarau mit 8,7 Hektar folgen.

### Stabiler Markt für Büroimmobilien

Mit einer Fläche von fast zwei Millionen Quadratmetern ist Mannheim vor Heidelberg und Ludwigshafen der bedeutendste Bürostandort in der Metropolregion Rhein-Neckar. Trotz des schwierigen Marktumfeldes blieben die Mieten weitgehend stabil: Die realisierte Spitzenmiete liegt bei etwa 12,70 Euro pro Quadratmeter, die Leerstandsquote lag leicht auf sieben Prozent zu.

Ein großer Teil der Nachfrage kam von Firmen aus den Bereichen Consulting- und Ingenieurunternehmen, Bildung und Forschung, IT und Softwareberatung. So hat sich das Gebiet Eastsite als attraktiver LifeScience Standort etabliert.

„Wir sind gut durch die Krise gekommen. Mannheim ist ein begehrter Standort im Herzen Europas - aber der Wettbewerb wird immer härter“, bilanziert Miodek, der ein Kernfeld der Wirtschaftsförderung der nächsten Jahre in der Bestandspflege sieht.

## Metropolregion Rhein-Neckar

Konversion: Mannheim, Heidelberg und das Land an einem Tisch

# Abgestimmtes Vorgehen

## Das Thema Freiraumplanung auf neuer Grundlage

Wie im ImmobilienReport schon mehrmals als Thema aufgegriffen, will die US-Armee bis 2015 zahlreiche Standorte in Baden-Württemberg schließen. Am stärksten betroffen sind Mannheim und Heidelberg; mit dem Abzug der US-Truppen werden hier etwa 510 bzw. 200 Hektar Fläche frei. Mitte Dezember trafen sich deshalb die Oberbürgermeister von Mannheim und Heidelberg, Dr. Peter Kurz und Dr. Eckart Würzner, mit Innenminister Heribert Rech zu einem ersten gemeinsamen Abstimmungsgespräch in Mannheim. Rech ist auch der Landesbeauftragter für die Angelegenheiten der Streitkräfte.

"Die Auswirkungen durch den Abzug der US-Streitkräfte auf unsere Kommune lassen sich noch nicht genau abschätzen", so Oberbürgermeister Kurz. Durch die frei werdenden Flächen böten sich neue Chancen und Perspektiven. "Wir wollen das Profil der Stadt als Wirtschaftsstandort stärken, ihre Attraktivität als Wohn- und Lebensmittel- punkt beispielsweise für Fachkräfte und ihre Familien erhöhen und gleichzeitig das Thema Freiraumplanung in der Stadt auf dieser neuen Grundlage betrachten", sagte Kurz. Doch in der Konversion solch großer Flächen lägen auch erhebliche Herausforderungen, da oftmals die Umwandlungskosten höher seien als der verbleibende Wert. Zudem könne

ein Überangebot an Flächen für bestimmte Nutzungen entstehen. "Ein abgestimmtes Vorgehen zwischen den Kommunen, aber auch die Unterstützung des Landes ist deshalb unumgänglich", erklärte Kurz. Besonderer Anstrengungen und Hilfe bedürfe es auch, Perspektiven für die bisherigen Zivilbeschäftigten zu finden bzw. zu schaffen.

### Entlastung für den Wohnungsmarkt

Auch Heidelbergs Oberbürgermeister Würzner begrüßte das gemeinsame Gespräch. Mannheim und Heidelberg, die sich schon im engen Schulterschluss um den Erhalt der Standorte bemüht hatten, haben nach bekanntwerden der Abzugspläne sofort das Gespräch gesucht. "Der Abzug der US Army bietet gute Chancen für Heidelberg. So könnte die Lage auf dem angespannten Wohnungsmarkt eine deutliche Entlastung erfahren. Und auch



*Heute noch abgeriegelt, bald offen für den Wohnungsmarkt? Die Mannheimer Benjamin-Franklin-Village*

## Metropolregion Rhein-Neckar

Entwicklungsmöglichkeiten als Standort für Wissenschaft oder als Räume für die Kreativwirtschaft sind denkbar", erklärte Würzner und gab zu bedenken: "Der Abzug stellt uns aber auch vor große Herausforderungen, insbesondere bei der Entwicklung der Flächen. Um diese sozialverträglich und zukunftsweisend gestalten zu können, brauchen wir in Heidelberg und in der gesamten Region dringend die Unterstützung des Landes und des Bundes als Grundstückseigentümer."

### Förderprogramm für Konversionsstandorte

Beide Oberbürgermeister waren sich einig: "Wir unterstützen die Forderung des Städtetags Baden-Württemberg nach einem speziellen Förderprogramm für Konversionsstandorte, das selbstverständlich nicht zu Lasten der bestehenden Städtebau-

förderung eingerichtet werden sollte. Bund und Land müssen die Kommunen in diesen wichtigen Fragestellungen aktiver und intensiver unterstützen, als es bislang der Fall war."

Der Landesbeauftragte für die Streitkräfte, Heribert Rech, zeigte Verständnis für das Anliegen der beiden Oberbürgermeister: "Die Landesregierung wird sich in der Übergangszeit bei den amerikanischen Dienststellen auch weiterhin für die Interessen der Standortkommunen und der zivilen Mitarbeiter einsetzen." Die schrittweise Umsetzung des Truppenabzugs müsse in enger Absprache mit den kommunalen Verantwortlichen getroffen werden. Wichtig sei es, Heidelberg und Mannheim in Bezug auf die freiwerdenden Liegenschaften eine geordnete und positive Stadtentwicklung zu ermöglichen. Rech betonte, er werde mit den beiden Oberbürgermeistern in engem Kontakt bleiben.

Mehrere baden-württembergische Städte wollen ein gemeinsames Angebot für die 24.000 Wohnungen der Landesbank Baden-Württemberg (LBBW) abgeben. Bis Mitte Januar 2011 soll eine Bietergemeinschaft gebildet werden, um das Immobilienpaket im Wert von rund einer Milliarde Euro zu übernehmen. Als harter Kern dieses Konsortiums gelten die Städte Stuttgart und Ulm, es könnten aber auch Mannheim, Freiburg, Karlsruhe, Konstanz und Heilbronn dazu zählen. "Wir können nicht tatenlos zusehen, wenn die LBBW ihre Wohnungen verkauft", so Ulms Oberbürgermeister Ivo Gönner. Die LBBW muss auf Druck der EU-Kommission ihre Bilanzsumme halbieren und sich von verschiedenen Beteiligungen trennen. Der größte Teil der Wohnungsbestände liegt mit 4.000 Einheiten in Stuttgart, gefolgt von Mannheim (1.250), Ulm (1.200), Karlsruhe (900) und Freiburg (800).

## Immobilientransaktionsvolumen entwickelt sich positiv

Der Immobilienumsatz 2010 hat sich im Vergleich zum Vorjahr deutlich gesteigert. In den ersten neun Monaten des Jahres 2010 wurden private und gewerbliche Immobilien im Gesamtwert von 110 Milliarden Euro umgesetzt. Zu diesem Ergebnis kommt eine Hochrechnung des Immobilienverbandes IVD auf Basis des vom Bundesministerium für Finanzen erhobenen Grunderwerbsteueraufkommens. Deutschlandweit stieg das Transaktionsvolumen um 10,2 Prozent im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. In absoluten Zahlen bedeutet dies einen Zuwachs von mehr als 10 Milliarden Euro.

"Die Umsatzsteigerungen zeigen, dass das Interesse an Immobilien als Kapitalanlage noch zugenommen hat", meint Jürgen Michael Schick, Vize-Präsident und Pressesprecher des IVD. Erst kürzlich habe eine Studie des Centers for Real Estate Studies im Auftrag des IVD belegt, dass Wohneigentum derzeit besonders erschwinglich sei. "Diese Chance haben viele Käufer genutzt, um eine Immobilie zur Altersvorsorge oder als Inflationsschutz zu erwerben", so Schick weiter. In einigen Bundesländern sei auch die anstehende Erhöhung der Grunderwerbsteuer eine zusätzliche Motivation zum Immobilienkauf gewesen.

## Mannheim

Lukrative innerstädtische Fassadenkosmetik:

### T 1 im Freudentaumel

Jauchzen und Frohlocken in der Mannheimer Breiten Straße. Es tut sich 'was im Quarat T 1. Fassadenkosmetik nennt man das wohl...

Noch bis Februar prangt ein 324 Quadratmeter großes Motiv des Mannheimer Künstlers Dietmar Brixy in luftiger Höhe an der Fassade des ehemaligen Prinz-Gebäudes in T 1 - als entkernte Bauruine ein langjähriger Schandfleck in der Mannheimer Innenstadt. Initiatoren der Fassadenverhüllung sind der Fachbereich für Wirtschafts- und Strukturförderung der Stadt Mannheim, die Werbegemeinschaft Mannheim City e.V. und die Klimaschutzagentur Mannheim. „Wir haben gemeinsam die Initiative ergriffen, das von der Mannheimer Bevölkerung vielfach kritisierte leer stehende Gebäudegerippe in T 1 mit einer Fassadenverhüllung aufzuwerten. Wir freuen uns, dass wir für diese Aktion Dietmar Brixy gewinnen konnten“, so Bürgermeister Michael Grötsch. Der Bildausschnitt des expressiven Motivs ‚Rapture‘ aus der in diesem Jahr entstandenen Serie ‚Ripe and Juicy‘ wurde gewählt, „um dem trüben Wetter einen Kontrapunkt zu setzen“, wie der Künstler Dietmar Brixy selbst kommentierte. Natürlich ist das Motiv in dem Objekt T 1 besonders angebracht, schließlich heißt „Rapture“ nichts anderes als „Freudentaumel“ - nie war ein Beweis tatkräftigen Handelns größer als an dieser exponierten Stelle!

Insgesamt verhüllt eine etwa 600 Quadratmeter große Plane aus PVC das Gebäude. Ab Februar kann die Plane der Firma Wedia, einem Spezialist für visuelle Großflächenwerbung mit Sitz in Mannheim, für Werbeschaltungen von Unternehmen gebucht werden. Die Kosten, die dabei entstehen, belaufen sich laut Wedia-Geschäftsführer Werner Kroffl auf rund 8.100 Euro für die Produktion der Plane aus Frontlit, einem hochwertigen PVC, dazu kommen Schaltkosten von über 10.000 Euro pro Monat - regionale Kunden erhalten allerdings Sonderkonditionen. Somit bietet die Initiative zur Fassadenverhüllung eine lukrative Übergangsnutzung für das leer stehende Gebäude bis zu seinem Abriss im Frühjahr.

Demnächst soll die Baugenehmigung für das 279 Zimmer umfassende City-Hotel-Vorhaben der Accor-Gruppe erteilt werden, so die Botschaft aus dem Baudezernat. Konkret sollen in dem zur Fußgängerzone zeigenden Gebäudeteil ein Ibis-Hotel und zur Rückseite ein Etap-Hotel entstehen. Das Investitionsvolumen beträgt dem derzeitigen Sachstand nach etwa 21 Millionen Euro.

Seit 2005 steht das ehemalige Prinzgebäude leer. 2007 erwarb eine Investorengruppe die Immobilie. Das von den Projektentwicklern verfolgte Vorhaben, zwei City-Hotels der Accor Gruppe als Neubau zu errichten, verzögert sich aufgrund von Anliegereinwänden im Baugenehmigungsverfahren.



## Mannheim



### Neue Fachbereichsleiterin: Silke Ruppenthal leitet städtisches Immobilienmanagement

Rund eineinhalb Milliarden Euro sind die Immobilien und Liegenschaften der Stadt Mannheim wert – städtisches Vermögen, das im Interesse der Bürgerinnen und Bürger möglichst effizient eingesetzt werden soll. Dieser Aufgabe stellt sich der im April eingerichtete Fachbereich Immobilienmanagement mit seiner neuen Leiterin, Silke Ruppenthal, die seit 1. November den Fachbereich leitet.

Große Immobilienvermögen sind für Ruppenthal nichts Neues: In leitender Position im Asset Management der Immobilientochter einer großen deutschen Versicherung war sie in den letzten fünf Jahren für Grundstücke und Gebäude im Wert von etwa einer Milliarde Euro verantwortlich, zuvor strukturierte sie geschlossene Fonds mit Immobilien im In- und Ausland. Diese Erfahrungen aus der Immobilienwirtschaft will Ruppenthal nun in ihre neue Aufgabe einbringen: „Mein oberstes Ziel ist es, den

neuen Bereich gemeinsam mit den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern Schritt für Schritt so aufzustellen, dass er sich mit dem Markt messen kann“, so die studierte Architektin und Wirtschaftsingenieurin.

Auch Erster Bürgermeister und Liegenschafts-Dezernent Christian Specht hat hohe Erwartungen an Ruppenthal und ihr Team: „Im Haushaltsstrukturprogramm 2013 haben wir uns das ehrgeizige Ziel gesetzt, nach einer Anlaufphase von vier Jahren eine Million Euro pro Jahr im städtischen Immobilienmanagement einzusparen. Dieses Ziel können wir nur erreichen, wenn wir unsere Immobilien optimal nutzen, die Betriebskosten weiter optimieren und Kosten für angemietete Flächen reduzieren.“

Der Fachbereich Immobilienmanagement ist aus den bisherigen Fachbereichen Liegenschaften und Hochbau entstanden, die zum 1. April 2010 zusammengeführt wurden. „Wir kümmern uns zukünftig um den kompletten Lebenszyklus der städtischen Immobilien – von Ankauf, Planung und Bau über Vermietung, Bewirtschaftung und Unterhaltung bis hin zu möglichen Verkäufen“, erläutert die 38-Jährige ihren Aufgabenbereich. „Dabei werden einzelne Mitarbeiter für ganz bestimmte Immobilien verantwortlich sein, die sie dann ganzheitlich betreuen.“ Die Verschmelzung der Fachbereiche ist das bisher größte Umbauprojekt in der Stadtverwaltung im Rahmen des Change<sup>2</sup>-Prozesses.

Ruppenthal ist mit ihrem Fachbereich für nahezu alle Arten von städtischen Gebäuden zuständig: Die Bandbreite reicht von Kindergärten, Jugendhäusern und Heimen über Bürgerhäuser und Bibliotheken bis hin zu Feuerwachen, Betriebshöfen und Verwaltungsgebäuden. Ausgenommen sind Sportanlagen, die weiterhin vom Fachbereich Sport und Freizeit betreut werden, sowie Schulen, um die sich die BBS Bau - und Betriebsservice GmbH - eine Tochter der GBG Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH - kümmert.

Kommunikation & Design

marketingorientierte Presse- & Öffentlichkeitsarbeit

[www.suckow-kommunikation.com](http://www.suckow-kommunikation.com)

## Mannheim

Fachmarktzentrum Casterfeld Center eröffnet:

### Alles für die Katz'

Diringer & Scheidel entwickelte, managt und verwaltet

„Rund ums Tier“, „Rund ums Auto und Motorrad“, „Rund ums Kind“ und „Rund ums Entertainment“: Auf dem insgesamt rund 20.000 Quadratmeter großen Areal des Casterfeld Center geht's rund, haben sich zehn Anbieter mit unterschiedlichen Dienstleistungen eingemietet. Gewerbe aus dem Kfz-Bereich wie die Prüfstation des TÜV-Südwest oder der Autoscheiben Reparatur- und Austauschservice Carglass zählen zu den ersten Mietern, mit denen man sich einig wurde. Darüber hinaus konnten aber auch neue Branchen für das Casterfeld Center gewonnen werden. So gibt's bei Fressnapf alles für die Katz' und den Hund, das Meerschweinchen und den Zwerghasen - hier haben sich auch namhafte Dienstleister „rund ums Tier“ und ein Tierarzt angesiedelt. Im Frühjahr wird ein Babyfachmarkt, ein führender Betrieb der Entertainmentbranche sowie eine Bowlingbahn die Dienstleistungspalette im Casterfeld Center nochmals erweitern. Der in U-Form angelegte Gebäudekomplex bietet zudem Platz für 250 Kfz-Stellplätze.

„Die gesamte, gewerbliche Nutzfläche des Casterfeld Centers beträgt rund 11.000 Quadratmeter“, erläutert Alexander Langendörfer, Geschäftsführer der Diringer & Scheidel Wohn- und Ge-

werbebau GmbH. Das Mannheimer Unternehmen hat das Fachmarktzentrum mit einem Investitionsvolumen in Höhe von rund 19 Millionen Euro nicht nur entwickelt und schlüsselfertig erstellt. Auch das anschließende Gebäudemanagement und die Verwaltung des Centers werden durch Firmen der Unternehmensgruppe erfolgen.

Durchschnittlich 41.000 Kraftfahrzeuge befahren täglich die wichtigste Verkehrsachse des Mannheimer Südens in Richtung Innenstadt und Ludwigshafen und in Richtung Bundesstraße 36 und Bundesstraße 38a mit den dortigen Anschlüssen an die Bundesautobahnen 5 und 6. „Die hohe Frequentierung der Casterfeldstraße und die mit dem Seilwolff-Center und dem Zweirad-Center Stadler in den vergangenen beiden Jahren erfolgte Aufwertung des Standorts führen wir nun mit unserem Fachmarktzentrum fort“, so Langendörfer.

„Es zeigt, dass es möglich ist, auch neue Branchen für das Casterfeld zu gewinnen. Dieses Potenzial haben wir genutzt und uns frühzeitig für das ehemalige Hornbach-Areal interessiert. Schließlich konnten wir es Anfang 2008 erwerben“, so Langendörfer.



## Überregionales / Literatur

Mit bundesweitem "Paket-Bezug" aktiv gegen steigende Kosten bei Gas:

### TREUREAL kappt die „zweite Miete“

Die Gaspreise steigen - und damit steigen für Wohnungsmieter auch die Kosten in den zukünftigen Nebenkostenabrechnungen. Aktives Property Management steuert gegen: Die TREUREAL hat für 2011 und 2012 die Gaslieferungen für über 500 Gebäude bundesweit gebündelt, zentral ausgeschrieben und Preisnachlässe bis zu 20 Prozent erreicht. Ausschreibung und Vergabe wurde durch ein spezialisiertes Consultingunternehmen gesteuert und durch die KPMG begleitet.

Inzwischen greift im Gasmarkt die Liberalisierung. Wie vor Jahren schon im Strommarkt können inzwischen Verbrauchsstellen unabhängig von örtlichen Versorgern beliefert werden - mit Konsequenzen bei den Preisen: Unterschiedliche Beschaffungsstrategien der Lieferanten sorgen für erhebliche Preisbewegungen - zur Zeit mit Tendenzen nach oben. "Wir haben uns schon länger auf die Situation vorbereitet", erklärt Dirk Tönges, bei der TREUREAL verantwortlich für das Property Management. Für alle Gebäude im Verwaltungsbestand der TREUREAL, die Gas

beziehen, wurde zentral die Lieferung ab 2011 ausgeschrieben. Die komplexe Ausschreibung mit Berücksichtigung unterschiedlichster Lieferkonditionen sowie die Vergabe wurden durch ein spezialisiertes Consultingunternehmen, die Kofler Energies Power AG, gesteuert. KPMG achtete darauf, dass die Transparenz im Vergabeprozess gewährleistet war.

Über 500 Gebäude und eine Bezugsmenge von 83 Gigawattstunden wurden verhandelt. Einsparungen zwischen 15 und 20 Prozent für die einzelnen Verbrauchs- bzw. Lieferstellen konnten für den "Bezug im Paket" erreicht werden. Zusätzlich wurden Prozesse verändert, um Abrechnungen zu beschleunigen und damit die Property Management-Leistung Nebenkostenabrechnung zu verbessern. Dirk Tönges: "Vorteile beim Preis und Service, die wir als bundesweit arbeitender Property Manager generieren, kommen Mietern zu Gute - aber auch den Eigentümern. Denn die zweite Miete beeinflusst heute die Vermietbarkeit und Marktfähigkeit von Immobilien."

### Ökobaufibel 2010 erschienen

Aktueller Wegweiser zum gesunden und energiesparenden Bauen und Sanieren

„Der Trend zum umweltbewussten und energiesparenden Bauen und Wohnen steigt weiter an“, weiß Mannheims Umweltbürgermeister Lothar Quast. „Für alle Immobilienbesitzer ist es wichtig, die am besten geeigneten Maßnahmen und das Förderoptimum aus den zahlreichen Programmen für die eigenen vier Wände herauszufinden.“

Genau das bietet die kostenlose Neuauflage 2010 der beliebten Ökobaufibel 2005. Auf über 80 Seiten gibt es viele Tipps zur Planung und Ausführung der Gebäudehülle, dem Innenausbau und der Haustechnik. Von A wie Außenwanddämmung bis Z wie zer-

tifizierte Baumaterialien werden ökologische Baufragen mit der Fachkompetenz und dem Wissen der Handwerksbetriebe aus der Region beantwortet. Eine Auflistung der örtlichen Fachfirmen ermöglicht es, den geeigneten Ansprechpartner für die jeweilige ökologische Baudienstleistungen zu finden. Die Ökobaufibel bietet somit nicht nur dem Haus- oder Wohnungsbesitzer die Möglichkeit, die eigene CO<sub>2</sub>-Bilanz zu reduzieren, sondern stärkt gleichzeitig das in der Region ansässige Gewerbe. Hierzu wurden die Mannheimer Ökobaufibel sowie die Ökobaufibel für Heidelberg und die Nachbargemeinden zu einem gemeinsamen Band zusammengefasst. Zusammengearbeitet haben dabei die

## Literatur

Handwerkskammer Rhein-Neckar Odenwald, die Klimaschutzagentur Mannheim gGmbH, die Klimaschutz- und Energieberatungsagentur Heidelberg-Nachbargemeinden KliBA gGmbH

sowie das Umweltforum Mannheimer Agenda 21 e.V. Kostenlos zu beziehen ist die Ökobaufibel bei allen Projektpartnern oder im Internet auf [www.klima-ma.de](http://www.klima-ma.de).

Die Metropolregion in ihrer historischen Tradition:

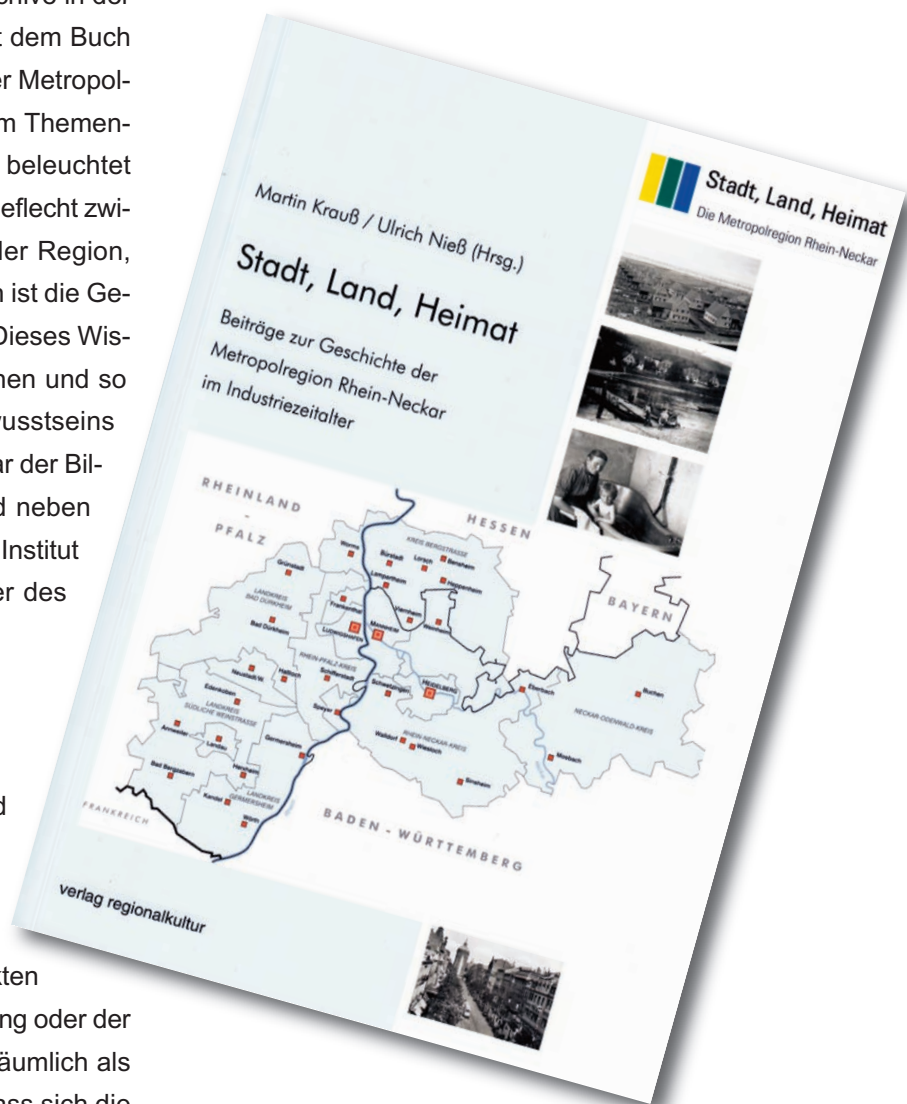
## Vielfältiges Beziehungsgeflecht

Die Region im Industriezeitalter: Der Arbeitskreis Archive in der Metropolregion Rhein-Neckar (AK Archive) stellt mit dem Buch „Stadt, Land, Heimat - Beiträge zur Geschichte in der Metropolregion Rhein-Neckar“ ein Werk vor, das sich mit dem Themenkomplex Regionalgeschichte auseinandersetzt. Es beleuchtet anhand von 21 Beiträgen das vielfältige Beziehungsgeflecht zwischen den Städten und den ländlichen Gebieten der Region, ausgehend von den 1870er Jahren. „In den Archiven ist die Geschichte der Region in Wort und Bild dokumentiert. Dieses Wissen möchten wir der Öffentlichkeit zugänglich machen und so unseren Beitrag zur Entwicklung des Regionalbewusstseins machen“, so Dr. Martin Kraus, Unternehmensarchivar der Bilfinger Berger SE, Vorsitzender des AK Archive und neben Ulrich Nieß, dem Leiter des Stadtarchivs Mannheim - Institut für Stadtgeschichte, einer der beiden Herausgeber des Werkes.

### Zahlreiche Autoren

Zu den Autoren zählen neben Archivarinnen und Archivaren aus Kommunen, Unternehmen, Kirchen, Universitäten und Kultureinrichtungen auch anerkannte Heimathistoriker. Dementsprechend die Vielfalt der Themen: Die Beiträge widmen sich Aspekten wie Verkehr, Mobilität, Siedlungs- und Stadtentwicklung oder der Industrialisierung. „Wir haben die Beiträge sowohl räumlich als auch thematisch breit gefächert. So wird deutlich, dass sich die Verflechtungen auch im Industriezeitalter auf fast alle Lebensbereiche und große Teile der Region erstreckten“, erklärt Nieß.

„Stadt, Land, Heimat“ ist in einer Auflage von 750 Exemplaren erschienen und im Buchhandel für 34,80 Euro erhältlich.



## ImmobilienWirtschaft

IVD-Marktausblick 2011:

# Steigende Preise bei Neuvermietungen

## Bedingungen weiterhin günstig

Im Jahr 2011 ist auf dem Immobilienmarkt in allen Bereichen mit steigenden Preisen zu rechnen. So lautet die Prognose des Immobilienverbandes Deutschland (IVD) für das Jahr 2011. "Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen erweisen sich als robust", sagt Jürgen Michael Schick, Vizepräsident und Pressesprecher des IVD. "Wir gehen daher davon aus, dass der gesamtwirtschaftliche Aufwärtstrend auch 2011 anhalten wird." Da auch die Erschwinglichkeit für Wohneigentum stabil bleibe, seien die nächsten zwölf Monate ein sehr guter Zeitpunkt für Immobilieninvestitionen.

### Steigende Mieten vor allem in den Ballungszentren

Der IVD erwartet auch 2011 steigende Preise bei Neuvermietungen. "Zwischen einem und 2,5 Prozent werden die Nettokaltmieten deutschlandweit anziehen", prognostiziert Schick. Besonders in den guten Innenstadtlagen der Großstädte könnten die Mietpreissteigerungen sogar noch weitaus deutlicher ausfallen. Zurückzuführen sei diese Entwicklung auf die immer größer werdende Kluft zwischen Wohnungsangebot und -bedarf.

Nach Schätzungen des IVD müssten 2011 etwa 200.000 neue Wohnungen gebaut werden, um den Bedarf des kommenden Jahres zu decken. In vielen Städten gibt es nach Auffassung des Verbands jedoch eine über Jahre gewachsene Versorgungslücke, die nicht innerhalb eines Jahres geschlossen werden könne. Auch für 2011 geht der IVD von einem Neubaudefizit von 40.000 Einheiten aus. "Die Situation auf dem Wohnungsmarkt der Städte wird sich durch die leicht steigenden Neubauzahlen nicht spürbar entspannen", so Schick. Denn der Wohnungsbedarf nehme in Großstädten durch hohen Zuzug von Arbeitskräften und die zunehmende Zahl an Ein- und Zweipersonen-Haushalten überproportional zu. Die Neuvertragsmieten des Jahres 2011 werden daher weiter steigen.

### Ohne Alternative - Immobilie zur Kapitalanlage

Für den IVD bleibt die Immobilie 2011 die einzige Anlageform, um vorhandenes Vermögen sicher anzulegen. "Auch 2010 wurde die Immobilie von Anlegern als sicherer Hafen geschätzt" sagt Schick. "Das hat zu einer deutlichen Belebung des Marktes für vermietete Eigentumswohnungen und für Mehrfamilienhäuser, so genannter Zinshäuser geführt. Dieser Trend dürfte sich im kommenden Jahr fortsetzen." IVD-Mitglieder, die mit Kapitalanlegern zusammenarbeiten, berichten demnach von einer weiterhin guten Nachfrage, die in das Jahr 2011 hineinreicht. "Die Frage, die sich viele Anleger und Immobilienmakler als deren Berater stellen, ist, ob genügend Immobilien auf den Markt kommen, um die Nachfrage zu befriedigen", erklärt der IVD-Sprecher. "Vor diesem Hintergrund sollten Eigentümer darüber nachdenken, ob sie nicht die Wertzuwächse der vergangenen Jahre und Jahrzehnte als Gewinn realisieren." Der IVD rät Kapitalanlegern, sich sowohl bei der Verkaufsentscheidung als auch bei einer möglichen Reinvestition beraten zu lassen. Der Verband sieht zudem große Potenziale bei der Bewirtschaftung des vorhandenen Immobilienbestandes. "Hier stecken große Chancen für Eigentümer, die in Lagen investieren, in denen die Mieten gerade beginnen zu steigen und die sich gut entwickeln werden", betont Schick.

### Wohneigentum bleibt weiterhin gefragt

Nachdem sich die Preise für Eigentumswohnungen im Jahr 2010 um durchschnittlich 2,1 Prozent erhöht haben, erwartet der IVD auch für das Jahr 2011 weitere Preissteigerungen. "Diese werden jedoch in Städten mit mehr als 200.000 Einwohnern deutlicher ausfallen als in den kleineren Kommunen", präzisiert Schick. Die gute Nachfrage nach Eigentumswohnungen in den Städten bei gleichzeitig zu geringer Bauaktivität wirke sich auch in diesem Marktsegment preissteigernd aus. Bei Einfamilienhäu-

## ImmobilienWirtschaft

sern geht der IVD hingegen von weiter stabilen Preisen aus. Auch 2011 werde ein Einfamilienhaus mit gutem Wohnwert für durchschnittlich 254.000 Euro zu erwerben sein, so die Prognose des Verbandes. Schwierig werde die Lage jedoch in ländlichen Gebieten mit starker Abwanderung. "In einigen Regionen Deutschlands werden sich die Auswirkungen des anhaltenden Bevölkerungsrückganges bemerkbar machen", prognostiziert Schick. Die Immobilienpreise seien auch dem Prinzip von Angebot und Nachfrage unterworfen. Sinke die Nachfrage nach Immobilien in einer Region und bleibe das Angebot in etwa gleich, spreche dies für tendenziell nachgebende Preise. "Daher empfehlen wir den Käufern von selbstgenutzten Wohnimmobilien, das niedrige Zinsniveau auch des Jahres 2011 zu nutzen und zugleich die Tilgung der Immobilienkredite zu erhöhen", sagt der IVD-Sprecher.

### Wichtiger Faktor: Arbeitsmarkt ist stabil

Großen Einfluss auf die Entscheidung für eine selbst genutzte Immobilie hat auch die persönliche Situation. Der sehr robuste Arbeitsmarkt in Deutschland hat eine unterstützende Wirkung auf die Nachfrage nach Wohneigentum. Deutschland nimmt als Konjunktur-Lokomotive in Europa eine wichtige Funktion ein. Viele Arbeitnehmer, die im Verlauf der Finanzkrise ihren Arbeitsplatz verloren haben, stehen wieder in Lohn und Brot. Und die Perspektive bleibt auch im Jahr 2011 aus Sicht des IVD gut.

Die Bedingungen zum Erwerb von Wohneigentum werden zumindest im ersten Halbjahr 2011 weiterhin günstig sein, prognostiziert der IVD. Aufgrund des niedrigen Zinsniveaus und der

relativ konstanten Preise ist Wohneigentum derzeit besonders leicht erschwinglich. Auch die Einkommenssituation der Haushalte, die ebenfalls in diese Betrachtung einfließt, war 2010 vergleichsweise konstant. Mit dem voraussichtlichen Anstieg des Zinsniveaus ab Mitte 2011 könnte sich dies dem IVD zufolge jedoch ändern. "Entscheidend wird die Entwicklung der Eigentumspreise sein", stellt Tim Sebastian Nädele aus dem IVD-Research fest. "An Standorten, an denen mit deutlichen Preissteigerungen zu rechnen ist, wird sicherlich auch die Erschwinglichkeit leicht abnehmen." Durch die guten wirtschaftlichen Grundvoraussetzungen sei jedoch ebenfalls mit einer positiven Einkommensentwicklung zu rechnen. "Wir gehen daher davon aus, dass Wohneigentum auch im kommenden Jahr vergleichsweise gut erschwinglich sein wird", sagt Schick.

### Erschwinglichkeitsindex auf Bestand

Der IVD ermittelt gemeinsam mit dem Center for Real Estate Studies an der Steinbeis-Hochschule den Erschwinglichkeitsindex für selbstgenutzte Wohnimmobilien. In den Jahren 2009 und 2010 bewegte sich dieser Index auf seinem historischen Bestand. "Nie war selbstgenutztes Wohneigentum relativ erschwinglicher als dies aktuell der Fall ist", sagt Nädele. "Wir erwarten trotz der aktuellen Entscheidung der Bundesregierung zu Steuererleichterungen für Verbraucher im Jahr 2011 keine signifikante Veränderung beim verfügbaren Einkommen. Erst zum Ende des Jahres 2011 laufen Tarifverträge in einigen Branchen aus. Die neuen Tarifabschlüsse, die dann ab 2012 gelten, werden die relative Erschwinglichkeit von Wohneigentum wieder tangieren."

## Führender Branchentreff am 5. und 6. Mai 2011 in Berlin

Der Immobilien Kongress des BFW Bundesverband Freier Immobilien und Wohnungsunternehmen und des BVI Bundesfachverband der Immobilienverwalter erhält einen neuen Namen. Ab 2011 heißt er „Deutscher Immobilien Kongress“. Die Veranstalter tragen damit der wachsenden Bedeutung des Kongresses als führendem Branchentreff der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rechnung. Bei praxisbezogenem Fachprogramm und renommierten Gästen aus Politik, Wirtschaft und Wissenschaft werden rund 600 Teilnehmer am 5. und 6. Mai 2011 im Maritim

proArte Hotel in Berlin erwartet. Im Fokus der zweitägigen Veranstaltung stehen die Themen Energie und Umwelt, Wohnen im Alter, Immobilienverwaltung, Hotelimmobilien, neue Finanzierungsinstrumente, Marketing, Steuern sowie Bauträger. Für die Eröffnung des Deutschen Immobilien Kongresses ist Dr. Peter Ramsauer, Bundesminister für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung angefragt.

Weitere Informationen sind im Internet abrufbar unter: [www.deutscher-immobilien-kongress.de](http://www.deutscher-immobilien-kongress.de).

## kurz & fündig

### Bilfinger Berger erneut für Airbus tätig

Zum sechsten Mal in Folge errichtet Bilfinger Berger für den EADS-Konzern im Rahmen eines Konsortiums Montagelinien für die Struktur- und Ausrüstungsmontage von Flugzeugen. Der aktuelle Auftrag umfasst Planung, Fertigung, Aufbau und Inbetriebnahme von Montagelinien für den Airbus A350 XWB und hat ein Volumen von rund 150 Millionen Euro. Davon entfallen rund 75 Millionen Euro auf Bilfinger Berger. Die erste Stufe des Projekts soll Mitte 2011 abgeschlossen sein. Zudem hat Airbus mit dem Konsortium (Areva, ECA-CNAI und Bilfinger Berger) eine Option zur Erweiterung des Auftrags auf 200 Millionen Euro vereinbart.



Derzeit erfolgt der Aufbau der Montagelinien an den Standorten Hamburg, Nordenham und Saint-Nazaire. Dabei handelt es sich um Vorrichtungen zur automatisierten Positionierung von Bauteilen einschließlich der zugehörigen Arbeitsbühnen. Mit ihrer Hilfe werden einzelne Schalenteile zu ganzen Sektionen des Flugzeugrumpfs zusammengefügt. Nicht nur bei Konstruktion und Herstellung, auch beim Zusammenführen der bis zu 18 Meter langen Bauteile ist Präzision gefragt. Zudem gilt es, die Arbeiten länderübergreifend zu koordinieren und die Montagelinien an den drei Airbus-Standorten präzise aufeinander abzustimmen.

Seit 2002 wurden zahlreiche Projekte für verschiedene Airbus-Modelle realisiert, darunter Montageanlagen für die Ausstattung des Airbus A 380. Vergleichbare Anlagen für die Struktur- und Ausrüstungsmontage wurden auch für die Baureihen A 320, A 330/340 sowie den Eurofighter schlüsselfertig erstellt. Die Stahlbauaktivitäten von Bilfinger Berger umfassen hochspezialisierte Dienstleistungen für die Luftfahrt- und Fahrzeugindustrie, aber auch die Errichtung von Brücken und Konstruktionen im Wasserbau.

### Green-Building Auszeichnung für das Strandbad übergeben

Ende November überreichte Stephan Kohler, Vorsitzender der Geschäftsführung der Deutschen Energie-Agentur (dena), die Auszeichnung für die nachhaltige Bauweise der Mannheimer Strandbadgaststätte im GreenBuilding Standard an Wolfgang Bielmeier, Geschäftsführer der GBG - Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH und Bernd Klotter, GreenBuilding Manager.

Das beliebte Ausflugsziel ist die erste Gaststätte in Deutschland, die den hohen Ansprüchen dieses Standards gerecht wird.

Die dena hatte in Zusammenarbeit mit der Klimaschutzagentur Mannheim und der Klimaschutz- und Energieagentur Baden-Württemberg (KEA) im Rahmen ihrer Veranstaltungsreihe „dena-Dialog kommunal - Energieeffizienz in kommunalen Nichtwohngebäuden“ in die neue Strandbadgaststätte eingeladen. Auf dem Weg zum Eingang des Strandbads hat die Klimaschutzagentur eine neue Hinweistafel aufstellen lassen. Sie informiert Besucher und Spaziergänger über die Geschichte sowie die aktuellen energetischen Daten der Gaststätte.

## kurz & fündig

**Mannheim I:** Die B&O Wohnungswirtschaft GmbH + Ko. KG hat in der Mannheimer Franz-Grashof-Straße eine Bürofläche gemietet. Die Gesamtnutzfläche im Stadtteil Neckarau beträgt rund 400 Quadratmeter. Vermittelnd tätig war **Engel & Völkers Commercial Rhein-Neckar**.

**Mannheim II:** Ein Privatinvestor hat in der Mannheimer Neckarstadt-West ein Mehrfamilienhaus erworben. Die Immobilie hat sechs Wohneinheiten mit einer Gesamtnutzfläche von rund 517 Quadratmetern. Verkäufer ist ebenfalls ein Privatinvestor. Vermittelnd tätig war hier ebenfalls **Engel & Völkers Commercial Rhein-Neckar**.

**Mannheim III:** **Bilfinger Berger** hat sich von Valemus Australia getrennt: Am 21. Dezember 2010 schloss das Unternehmen mit dem australischen Bau- und Immobilienkonzern Lend Lease einen Vertrag über die Veräußerung sämtlicher Anteile an der Gesellschaft. Der Verkaufspreis beläuft sich auf 1.060 Millionen Australischer Dollar. Die Transaktion bedarf der Zustimmung der australischen Kartellbehörde, mit dem Abschluss ist im ersten Quartal 2011 zu rechnen. Bilfinger Berger wollte Valemus ursprünglich im Sommer an die Börse bringen, hatte das IPO dann aber abgeblasen. Der Nettoveräußerungserlös für Bilfinger Berger liegt nach Abzug von verkaufsbezogenen Aufwendungen bei rund 970 Millionen AUD. Dies entspricht nach heutigem Wechselkurs rund 700 Millionen Euro. Ein konzerninternes Darlehen, das am Jahresende 2010 voraussichtlich 125 Mil-

lionen Euro betragen wird, ist mit Abschluss der Transaktion an Valemus Australia zurückzuzahlen. Der verbleibende Nettoliquiditätszufluss von über einer halben Milliarde Euro soll in den weiteren Ausbau des Dienstleistungsgeschäfts von Bilfinger Berger investiert werden.

## DAS LETZTE

**Speyer:** War es ein Antrittsgeschenk, das der scheidende Speyrer Oberbürgermeister Werner Schineller anlässlich der symbolischen, aber offiziellen Schlüsselübergabe seinem Nachfolger Hansjörg Eger überreichte? Oder war's die Weitergabe einer Altlast, welche die Speyrer Bürger und Geschäftsleute seit vielen Jahren beschäftigt und meist auch heftig ärgert? Sei's drum: Schineller verkündete der ungläubig staunenden Zuhörerschaft, dass die HSH Nordbank AG als Finanzierer in das Projekt Postgalerie Speyer der GWB-Immobilien AG eingestiegen sei und die Eröffnung des Einkaufszentrums - nach der gegenwärtigen Planung - für das kommende Jahr vorgesehen sei.

Ähnliches hörte man bereits im August vergangenen Jahres, als die GWB Immobilien AG einen umfangreichen Joint-Venture-Vertrag mit der Caposition S.à.r.l abschloss. Damals zitierte der ImmobilienReport die GWB: „Im Rahmen von Projektbeteiligungen wird Caposition der GWB Kapital für aktuelle Projektentwicklungen und Revitalisierungen von Bestandsobjekten zur Verfügung stellen. Die konkrete Zusage zur Finanzierung des Objekts in Speyer liegt bereits vor“.

## 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 3. Februar 2011**