

ImmobilienReport

Metropolregion Rhein-Neckar



Ausgabe 30 3. Jahrgang

www.immobilienreport-rhein-neckar.de

3. März 2011

*Lesen Sie in
dieser Ausgabe:*

Grundsteinlegung für
Eastsite III:
**„Grün bauen heißt
hochwertig bauen“**
Seite 4

**Ausgezeichnetes
„Objektbezogenes Projekt“**
Seite 7

Neue Maßstäbe
im Wohnungsbau:
**Immobilien mit
nachhaltigem Wohnwert**
Seite 9

Passivbürogebäude:
**Zukunftsorientierte
Gewerbeimmobilien**
Seite 10

**Umsatzrekord auf dem
Heidelberger Immobilienmarkt**
Seite 12

Nachhaltiges Bauen und Green CREM als Schwerpunktthema dieser Ausgabe

„Zukunft passiert“

Trendforscher Eike Wenzel zu Green Building in der Metropolregion



Grüne Themen haben seit Jahren Hochkonjunktur. Zustimmungendes Kopfnicken ist heute jedem gewiss, der sein Handeln ökologisch ausrichtet. Ist Nachhaltigkeit im Bereich Bauen und Wohnen so nachhaltig bereits verankert, dass man von einem Trend sprechen kann? Und wo steht in diesem Zusammenhang die Metropolregion Rhein-Neckar, die sich immer

Gelungenes Beispiel für Green CREM: der ABB-„Wabenbau“. Mehr dazu auf Seite 7

gerne als Vorreiter von Entwicklungen positioniert? Der ImmobilienReport ist den Fragen nachgegangen. Weit gehen allerdings musste die Redaktion dabei nicht. Einer der renommiertesten Experten für

Lesen Sie weiter auf Seite 2



Metropolregion Rhein-Neckar

diese Themen hat seine Heimat inzwischen in der Metropolregion gefunden: Dr. Eike Wenzel, Zukunftsforscher, Buchautor und Herausgeber des Zukunftsletters.

Gerade erst im Januar diesen Jahres hat er in Heidelberg das Institut für Trend- und Zukunftsforschung (ITZ) gegründet. Damit hat die Metropolregion wieder einmal ein Novum zu bieten: Angeschlossen an die Duale Hochschule Baden-Württemberg Mosbach, ist das ITZ deutschlandweit das erste Trendforschungsunternehmen, das an einer Hochschule angesiedelt ist und wissenschaftliche Forschung betreibt.

Trends, so sagt der Zukunftsforscher Wenzel, sind keine Hypes oder vorübergehende Modeerscheinungen. Trends sind das Ergebnis gesellschaftlicher Veränderungsprozesse und lassen sich analysieren. "Und da er sich, etwa mit seinem Buch "Greenomics", als Experte in Sachen nachhaltigem Wirtschaften etabliert hat, analysiert die Redaktion gemeinsam mit ihm, wie es um den Trend Green Building in der Metropolregion Rhein-Neckar steht.

Herr Dr. Wenzel, reden wir mit einem Zukunftsforscher nicht eigentlich über alte Hüte? Umweltthemen stehen seit Jahren auf der Tagesordnung. Unternehmen legen seit den 90er Jahren des vorigen Jahrhunderts Wert auf "Responsible Care" und "Corporate Social Responsibility". Jetzt kommt die Immobilienbranche und diskutiert über Nachhaltigkeit und Green Building. Sustainability also als Schlagwort, das heute auftaucht und morgen ein Schattendasein führt? Oder wirkt Nachhaltigkeit tatsächlich künftig nachhaltig?

Mittlerweile weiß man nicht mehr, was Nachhaltigkeit eigentlich bedeutet. Aber dass wir in ökoefizientes Wohnen investieren werden und dass dort für viele Branchen und Gewerke neue Wertschöpfungswege entstehen, ist auch klar. Und wegdiskutieren lässt sich auch nicht, dass die Gebäudenutzung, gewerblich und privat, 40 Prozent der CO₂-Emissionen ausmachen. Es gibt also ein gewichtiges Argument in Green Buildings zu investieren, Green Building-Immobilienfonds nehmen ebenfalls Fahrt auf - ein Großtrend in den nächsten Jahren.

Die Enquete-Kommission des Deutschen Bundestages hat ein Drei-Säulen-Modell definiert: "Nachhaltigkeit ist die Konzeption einer dauerhaften zukunftsfähigen Entwicklung der ökonomischen, ökologischen und sozialen Dimension menschlicher Existenz." Man könnte meinen, die ökonomische Bedeutung der Immobilienbranche ist unbestritten. Wo aber sehen Sie künftige Ansatzpunkte für die beiden anderen Dimensionen?

Wichtig ist, dass wir bei dem Thema nicht verkrampfen dürfen. Die Vorteile eines ökoefizienten Bauens liegen auf der Hand. Green Buildings werden steuerlich mittlerweile auch recht gut unterstützt. Was der Bundestag verlautbart, hört sich wieder sehr nach Populismus an, da wird die nächste Sau durchs Dorf getrieben. Tatsächlich verbirgt sich hinter der Idee des grünen Bauens eine komplett neue Wohnphilosophie: ökologischer, urbaner, vernetzter. In spätestens zehn Jahren werden die meisten Menschen komplett neue Bedürfnisse gegenüber modernem Wohnen artikulieren. Darauf gilt es sich heute vorzubereiten.

Aufgrund des demografischen Wandels nimmt die Urbanisierung in Zukunft beständig zu. Für die Metropolregion Rhein-Neckar etwa könnte das bedeuten, dass die drei dominierenden Kernzentren noch mehr Gravitation entwickeln, auch mit den entsprechenden Folgen für Klima, Konzentrationen im Bereich Wirtschaft und Mobilität, soziale Umfelder. Ist es sinnvoll hier heute schon gegenzusteuern und wenn ja, wie?

Ja, das ist ein wichtiger Punkt. Wir müssen hier in der Region unbedingt vermeiden, dass der Stadt-Land-Gegensatz größer wird. Das Leben außerhalb der Kernzentren muss attraktiv bleiben - das schafft nur eine moderne Vernetzung: über den ÖPNV und über digitale Vernetzung. Was ebenfalls nicht passieren darf, ist eine Suburbanisierung der Ränder bzw. des Hinterlands. Das heißt: Die Menschen, die dort leben, möchten anders leben als noch vor zehn bis 20 Jahren: Mit dem Auto rein in die Stadt, lange Zeit im Auto, Einkauf mit dem Auto, alles das wollen viele Menschen nicht mehr. Daran gilt es zu arbeiten. Eine zentrale Herausforderung für die Metropolregion in den nächsten Jahren, wenn Sie mich fragen. ►

Metropolregion Rhein-Neckar

Noch einmal anders gefragt: Was würde Mannheim, Ludwigshafen, Heidelberg zu "Regenerative Cities" im Sinne des World Future Council machen? Und was würde das für den Bereich von Büro- und Gewerbeimmobilien bedeuten?

Die Punkte, die ich eben genannt habe, gehören unbedingt dazu. Auch wenn das für manchen noch wie ein erzgrünes Programm klingt. Weltweit erleben wir, dass diese - wenn Sie so wollen - „Ökospinnereien“ mittlerweile sehr ernst genommen werden. Ich kann die Verantwortlichen in dieser Region aber auch beruhigen. Grundsätzlich gilt: Zentren und Metropolen werden sehr gute Chance haben, zukünftige Umweltziele zu erreichen, weil der Grad der Vernetzung in den Metropolen besonders hoch ist. Vernetzung wird Ökoeffizienz bringen.

Könnte es gar so etwas geben wir eine "Regenerative Region"? Welche Weichen müsste die Metropolregion dann stellen und welche Initiativen müssten dann von der Wirtschaft und speziell der Immobilienbranche ausgehen?

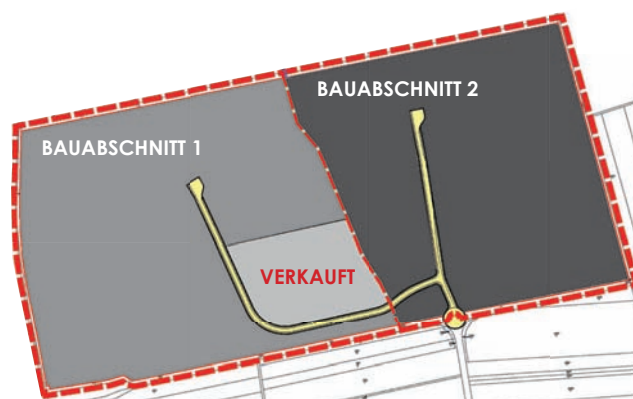
Wir müssten in der Metropolregion einem Mentalitätswandel folgen, wie er von vielen Menschen in der Region - und überall

auf der Welt - schon gelebt wird. Ein Szenario wäre: Ein wirklich nachhaltiger Handel muss bei den Zulieferern und den Konsumenten anfangen. Einzelhandel, der wieder fußläufig und ohne Auto funktioniert ist keine Utopie, sondern eine Sehnsucht der Menschen. Mehr noch: Unternehmen müssen Wertschöpfung neu denken, nicht mehr nur in Wertschöpfungsketten, sondern in Wertschöpfungskreisläufen. Liebe Industrie und liebe Händler: Bietet nicht mehr Waschmaschinen an, sondern saubere Wäsche, bietet nicht mehr Fenster an, sondern klaren Durchblick aus dem Haus. Das heißt: Garantieren Sie Ihrem Kunden jeweils die modernste Version eines Fensters, wenn es lieferbar ist, das ist dann mit Sicherheit ökologischer, energiesparender und funktionaler. Damit bekommt der Fensterbauer übrigens einen treuen und zufriedenen Kunden. Ich denke, wir müssen so grundsätzlich in der Wertschöpfung ansetzen. Wir vom Institut für Trend- und Zukunftsforschung glauben, dass das gerade hier in der Region sogar recht schnell gelingen könnte. Die Dimension, die wir hier ansetzen, liegt bei zehn bis 20 Jahren.

Sie selbst sagen, Wirtschaft und Menschen kommen sich immer näher. Was genau heißt das? Sind Shopping Center in der City

ACI
GmbH
&
Co. KG

Als familiengeführtes Unternehmen mit Sitz in Ludwigshafen a.R. entwickeln wir seit über 10 Jahren erfolgreich Gewerbe- und Industriegebiete in der Metropolregion Rhein-Neckar.



In der Mörschgewanne 34
67065 Ludwigshafen a.R.

Dipl.-Ing. Lars Piske
Telefon 06 21 / 54 96 00

lars.piske@piske.com

Industriegebietsflächen südlich von Frankenthal

Das Industriegebiet „Am Römig“ liegt im Zentrum der Metropolregion Rhein-Neckar und ist optimal an das überörtliche Straßennetz angebunden.

Grundstücksgrößen nach Bedarf bis zu 180.000m²
Grundstückstiefen variieren zwischen ca. 150m²–250m² | je nach Lage

Bauland erschlossen | Kaufpreis € 95,-/m² (Provisionsfrei)

Metropolregion Rhein-Neckar

*und in Laufnähe nachhaltig? Ist an die künftige Büroimmobilie un-
mittelbar der Wohnbereich angeschlossen?*

Das Shopping auf der grünen Wiese hat sich erschöpft. Menschen wollen wieder da konsumieren, wo sie leben und arbeiten. Der Handel reagiert bereits und entwickelt mit Erfolg kleinere Ladenformate. Wir werden vernetzter, aber auch mobiler arbeiten. Die Büroimmobilie wird sich immer schlechter verkaufen lassen, wenn sie diesem Trend nicht Rechnung trägt. Ja, wir müssen uns eine Metropolzukunft mit immer weniger Autos und immer mehr vernetzter Mobilität vorstellen, die aber auch das alte Modell der Stadt in sein Recht setzen könnte: Wer ohne Auto kauft, kommt öfter, die Läden werden voller, Kommunikation und Konsum verschmelzen auf neue Weise.

Aber die Zielgruppe, auf die sich noch vor Kurzem unsere Sustainability-Hoffnung fokussierte, die LOHAS, sind doch eigentlich nicht mehr auszumachen? Wo finden sich künftig die Mitstreiter eines nachhaltigen Bauens, von Green Building und Green CREM?

Wir erleben gerade den Siegeszug der LOHAS. Alle wollen die LOHAS – den Lifestyle Of Health And Sustainability - verstehen, alle wollen sie erreichen. Alle politischen Parteien rangeln um die Neo-Ökos, die pragmatisch und idealistisch zugleich sind. Es gibt keinen Grund, von der Vorhersage abzuweichen, dass LOHAS die Lebensstil-Avantgarde der kommenden Jahre sein wird.

Es gibt Untersuchungen, wonach Sustainability Aspekte bei Immobilien einen akzeptierten Aufpreis von bis zu 50 Prozent rechtfertigen. Können wir uns künftig nachhaltiges Bauen und nachhaltige Immobilien überhaupt noch leisten - auch angesichts der finanziellen volkswirtschaftlichen Restriktionen?

Oder wird es eine Zwei-Klassen-Gesellschaft geben: regenerative Metropolen mit entsprechend situierter Bevölkerung und die Mittel- und Kleinzentren, die immer mehr an Boden verlieren?

Die Entwicklung wird sich auf andere Weise vollziehen. Schon jetzt ist der Nachhaltigkeitsfaktor bei jedem Bau unvergleichlich höher als noch vor zehn Jahren. Der Green Building-Gedanke und das Effi-

zienversprechen, das dahinter steckt, wird ja nicht nur als Preissteigerung an die Konsumenten weitergegeben. Insofern sehe ich das Szenario der Zweiklassen-Gesellschaft nicht. Umgekehrt kann ich aber nur davon abraten, dass man glaubt, man könnte über "grün" auf lange Sicht Hochpreisstrategien durchsetzen. Das funktioniert vielleicht noch im Luxussegment und sicherlich auch an vielen Stellen in der Metropolregion. Aber in vielen Branchen zeichnet sich ab, dass grün nicht automatisch teurer sein muss. Wenn Sie wirklich in Wertschöpfungskreisläufen denken, werden Sie als Hersteller auch Einsparungen durch besseres Ressourcen-Management machen. Das müssen Industrie und Bauherren als Leistung an den Konsumenten kommunizieren. Danach können Sie auch mit zehn bis 20 Prozent Aufschlag auftreten. Im Übrigen haben die Konsumenten und speziell die LOHAS längst durchschaut, dass es so etwas wie Greenwashing gibt. Wer darauf setzt, könnte schnell Schiffbruch erleiden.

Worauf muss sich schon heute die Immobilienbranche im Bereich Büro und Gewerbe fokussieren, welche Entscheidungen müssen aus Ihrer Sicht schon heute getroffen werden, damit in Zukunft Sustainability und Green Building in der Branche selbst und bei den Zielgruppen angenommen wird und sich - vor allem auch - ökonomisch rechnet?

Kurz gesagt: Trendorientiert agieren, aber nicht trendopportunistisch werden. Die Akteure sollten registrieren, dass es einen Wandel in Arbeits- und Lebenswelten gibt - weniger Fläche, zentralere Fläche, andere "Nachbarschaften" -, die weniger von der öden Entmischung geprägt sind. Genau hinschauen, was Digitalisierung und Flexibilisierung genau heißt. Sich vor Augen führen, dass der demografische Wandel uns nicht nur alle älter macht, sondern dass er von uns neue Rollen in Beruf und Familie erfordert. Auf die Zukunft schauen, die so genannte "Generation Facebook", für die es selbstverständlich ist, trotz festem Arbeitgeber in externen Netzwerken zu denken, die keine eMail mehr brauchen - und für die z.B. ein Auto kaum noch Prestigewert hat. Zukunft passiert.

Die Fragen stellte Michael Tschugg

Nachhaltiger Gewerbebau: Mannheim

Nachhaltig = hochwertig = preiswert

„Grün bauen heißt hochwertig bauen“

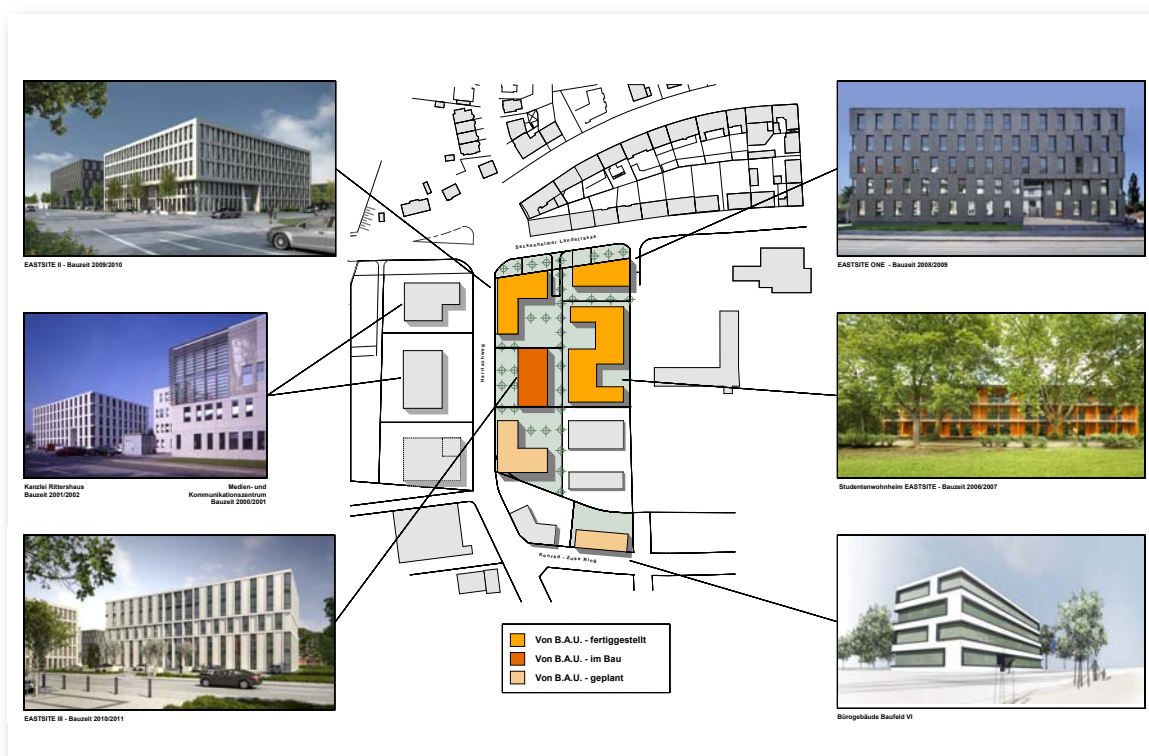
Grundsteinlegung für Eastsite III in Mannheim-Neustheim

„Können Sie vorhersagen, wie viel Öl und Strom in fünf Jahren kosten werden?“ Auch Peter Gaul, geschäftsführender Gesellschafter der B.A.U. Bauträgergesellschaft in Mannheim, weiß das nicht, aber die Nebenkostenrechnungen für seine Immobilien machen ihn gelassen: „Im Büropark Eastsite in Neustheim liegen Heiz- und Kühlkosten bei etwa 20 Cent pro Monat und Quadratmeter – da wäre selbst eine Erhöhung um 50 Prozent kaum relevant.“

Die niedrigen und langfristig kalkulierbaren Nebenkosten sind ein Resultat von Gauls Investitionen in „Green Building“ - zu einer Zeit, als der Begriff noch unbekannt war. Der Bauträger will jedes neue Gebäude technologisch weiter verbessern und Energie und Unterhaltskosten reduzieren: „Einmal nachhaltig zu bauen, ist kein Kunststück – wer 25 Jahre lang nachhaltig bauen will, muss immer wieder neu denken.“

Standard: Geothermie und Bauteiltemperierung

Seit zehn Jahren gehört Bauteiltemperierung zum Heizen und Kühlen bei der B.A.U. zur Standardausstattung von Bürogebäuden. Seit 2009 liefern hauseigene Geothermieanlagen das entsprechend temperierte Wasser und machen die neuen Eastsite-Immobilien unabhängig von Öl und anderen fossilen Brennstoffen. „Als nächsten Schritt setzen wir eine Photovoltaikanlage aufs Dach“, plant Gaul: „Dann sind wir auch bei der Stromversorgung autark.“ Standard sind außerdem Lüftungsanlagen mit Wärme- und seit neuestem auch Feuchterückgewinnung. Die Verbundfenster aus Aluminium und Kunststoff haben eine schalldämmende und isolierende Dreifachverglasung. Sie lassen sich öffnen und sind mit einem außen liegenden, elektrisch betriebenen und automatischen Sonnenschutz ausgestattet: Klimaanlage überflüssig.



„Flüssiger Stein“ für extravagante Architektur

Den Ansprüchen von ‚Green Building‘ entspricht auch der eingesetzte Beton: Seine hohe Dämmwirkung und der geringe Rohstoffverbrauch, kurze Transportwege und lange Haltbarkeit machen den künstlichen Stein aus natürlichen Baustoffen rundum nachhaltig. Zudem benötigt hochwertiger Beton rund 50 Jahre lang keinerlei Sanierung und lässt sich am

Nachhaltiger Gewerbebau: Mannheim

Ende vollständig recyceln. Entscheidend ist für Gaul der ästhetische Aspekt von Architekturbeton: Der „flüssige Stein“ wirkt wie Naturstein und bietet fast unbegrenzte Gestaltungsmöglichkeiten.

Das ist zu besichtigen im Büropark Eastsite in Mannheim-Neustheim. Im Jahrestakt entstehen hier fünf viergeschossige Büroimmobilien. So wächst ein Ensemble aufeinander abgestimmter, einzigartiger Bürohäuser - individuell in Form und Fassade, verbunden durch die Handschrift des B.A.U.-„Hausarchitekten“ Claus Fischer: Dem trapezförmigen Gebäude Eastsite One mit der kraftvollen „geschuppten“ Fassade aus anthrazitfarbenem Architekturbeton folgte Eastsite II, ein helles, leichtes Eckgebäude mit einer „geflochlenen“ Fassade.

Büros in grün: flexibel, hochwertig, sparsam

2 - 1 - 2: Die Fassadengliederung von Eastsite III überwindet Geschossgrenzen: Die versetzten Flächen aus Architekturbeton und Glas scheinen sich mit dem Betrachter zu bewegen – ein Spiel mit Licht und Perspektiven. „Wir wollen Immobilien bauen, die auch in 30 Jahren noch technisch und ästhetisch modern und damit wertvoll sind“, sagt Gaul. In diesen Tagen legt er den Grundstein für Eastsite III, im Sommer folgt das Richtfest und

Anfang 2012 wird das Gebäude bezogen. 4.400 Quadratmeter Bürofläche bietet das viergeschossige Niedrigenergiehaus dann. Noch sind einzelne Flächen zwischen 200 und 2.000 Quadratmetern verfügbar. Uneingeschränkt flexible Flächengestaltung sowie Hohlraumböden erlauben die Einrichtung öffentlich zugänglicher Praxen und abgeschirmter Labors, von Konferenzsälen, Großraum- und individuellen Büros. Die Flexibilität macht eine langfristige Nutzung einfach und trägt damit ebenfalls zur Nachhaltigkeit oder, wie Gaul sagt, „Zukunftsfähigkeit“ bei.

Eine gute Gegend für Erste Adressen

„Grün bauen heißt hochwertig bauen und hochwertig bauen heißt grün bauen“, beschreibt Gaul seinen Anspruch. Die Immobilien, die Lage zwischen Hochschulen und Villenviertel sowie die ideale Verkehrsanbindung - Flughafen, Autobahn und Straßenbahn liegen vor der Haustür - haben den Büropark Eastsite zu einer „guten Gegend“ gemacht. Das zeigen Gauls Mieterlisten: Große und internationale Anwaltskanzleien der verschiedensten Fachrichtungen, Steuerberater und Wirtschaftsprüfer, Unternehmensberatungen und Investoren, Hersteller hochwertiger Medizintechnik, Forschungs- und Technologiellabore haben sich hier angesiedelt. Auch Peter Gauls B.A.U. hat das Büro am Luisenpark aufgegeben und ist hier eingezogen.



Eastsite III: Ein Spiel mit Licht, Flächen, Perspektiven

Green CREM: Mannheim

Green CREM am Beispiel eines ABB-Bürogebäudes in Mannheim: Ausgezeichnetes „Objektbezogenes Projekt“

Der „Wabenbau“, ein Großraumbürogebäude, befindet sich auf dem ABB-Areal „Saalbaugelände“ in Mannheim. Der Name „Wabenbau“ entstand aufgrund seiner Außenansicht, die einem komplexen Gebilde aus vielen Waben gleicht. 1972 eingeweiht, wurde das Gebäude seinerzeit als epochale Entwicklung in der Büroarchitektur gefeiert.

Das „Saalbaugelände“ ist ein rund 50.000 Quadratmeter großer Bürostandort in Mannheim-Käfertal und heute Hauptsitz der deutschen ABB; circa 2.000 Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen verschiedener ABB-Einheiten haben hier in vier Gebäuden ihren Arbeitsplatz. Auf dem „Saalbaugelände“ haben die ABB-Immobilienexperten alle Gebäude untersucht. Der „Wabenbau“, in dem rund 1.100 Personen auf circa 25.000 Quadratmetern Bürofläche arbeiten, wies dabei erhebliche energietechnische Mängel auf.

Komplexe Ausgangssituation

Die Großraumbüroflächen des „Wabenbaus“ sind auf sechs Etagen verteilt. Diese sind vollklimatisiert und mit Fensterflächen von 6.000 Quadratmetern Größe verglast. Das Gebäude verfügte ursprünglich über keinen Sonnenschutz, die Klimaregelung erfolgte pneumatisch und wurde manuell gesteuert. Da im Laufe der Jahre jeder Arbeitsplatz mit Computern ausgestattet wurde, erhöhte sich zwangsläufig die Wärmeemission im Inneren des Gebäudes.

Der Energieverbrauch für Kühlung, Beheizung und Beleuchtung des „Wabenbaus“ umfasste im Jahr 2006 ein Volumen von rund 750.000 Euro. Zusätzlich stieg der Aufwand für die Instandhaltung der Glasfassade und der Klimaanlage stetig und belief sich im gleichen Jahr auf weitere 120.000 Euro. Angesichts steigender Energiepreise gestaltete sich also der Betrieb des Gebäudes von Jahr zu Jahr unrentabler.

Das Green CREM Gebäudekonzept

Die ABB Grundbesitz GmbH mit Sitz in Ladenburg hat seit über 20 Jahren die Aufgabe, die Immobilien von ABB in Deutschland optimal in die Unternehmensstruktur einzubinden und somit den operativen Einheiten mittels eines Corporate Real Estate Managements (CREM) Immobilien in bestmöglicher Relation von Kosten und Nutzen zur Verfügung zu stellen. Unter dem Begriff Green CREM realisiert ABB Grundbesitz das Konzept eines nachhaltigen ökologischen Managements von Unternehmensimmobilien. Dabei unterstützen die Spezialisten auch externe Kunden im Aufbau von CREM-Strukturen sowie der Umsetzung von Projekten zur Optimierung des Immobilienportfolios.

Für den 70er-Jahre „Wabenbau“, der unter den Gesichtspunkten Gebäudehülle, Gebäudetechnik und Energiemanagement massive Defizite aufwies, erarbeiteten die ABB-Immobilienexperten gemäß den Green CREM-Kriterien ein Sanierungskonzept mit



Green CREM: Mannheim

dem Ziel, die Energie- und Instandhaltungskosten zu verringern, die CO₂-Emissionen zu reduzieren und dadurch den Gebäudewert und dessen Repräsentativität zu steigern.

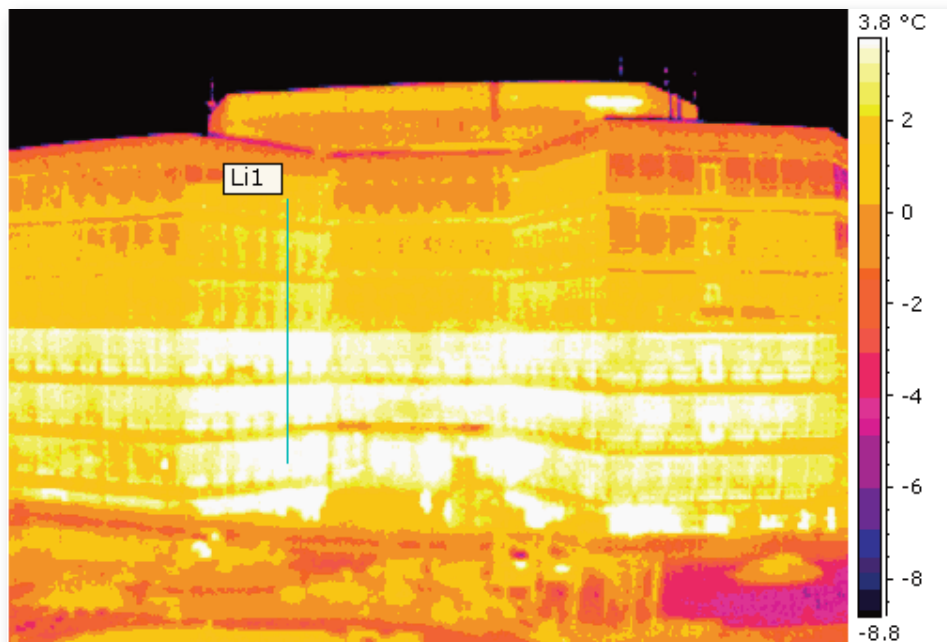
Zahlreiche aufwändige Einzelmaßnahmen

Die 1972 in Betrieb genommene Klimatechnik wurde durch eine moderne ABB-Gebäudeleittechnik ersetzt. Diese misst, steuert und regelt jetzt alle Klimaprozesse sowie die gesamte neue Verschattungsanlage automatisch. Über ein Störmeldungsmanagement wird das Betreiberpersonal im Bedarfsfall umgehend in Kenntnis gesetzt.

Darüber hinaus wurde der Eingangsbereich des Kundencenters mit modernster Kommunikations- und Medientechnik ausgestattet. Die Arbeitsplätze erhielten zeitgemäße, ergonomisch gestaltete Büromöbel, die Sozialbereiche wurden modernisiert.

Ausgezeichnetes Immobilienmanagement

In nur 21 Monaten und bei laufendem Betrieb sanierten die ABB-Immobilienexperten nach Green CREM-Kriterien und realisierten dadurch eine Energieeinsparung von 44 Prozent; die CO₂-Emissionen wurden um rund 550 Tonnen pro Jahr reduziert.



Green CREM am Beispiel eines Bürogebäudes in Mannheim

Thermografie nach 50 Prozent Fertigstellung der Glasfassade - unten alte und oben neue Verglasung

Die Festverglasung über die sechs Geschosse bestand aus einfachem Sonnenschutzglas mit schlechten Wärmedurchgangswerten. Die Glasfassadenkonstruktion war nicht thermisch getrennt, wodurch das Gebäude im Winter viel Wärme an die Umgebung abgab. Im Sommer musste die Klimaanlage aufgrund des starken Wärmeeintritts von außen durch direkte Sonneneinstrahlung stark kühlen. Im Zuge der Sanierungsmaßnahmen wurden rund 6.000 Quadratmeter Glasfläche durch moderne Sonnenschutzverglasung ersetzt; der Austausch erfolgte bei laufendem Betrieb. Zusätzlich wurde die gesamte Glasfassadenkonstruktion thermisch getrennt, um Wärme- und Kälte durchgänge auszuschließen. Schließlich verhindern jetzt neue Außenjalousien die direkte Sonneneinstrahlung.

Für die Umsetzung der Komplettanierung wurde ABB von der Deutschen Energie-Agentur (dena) in der Kategorie „Objektbezogene Projekte“ mit dem Label „Good Practice Energieeffizienz“ ausgezeichnet. Die dena vergibt das Good-Practice-Label für Aktivitäten und Projekte, welche die Energieeffizienz steigern und den Endenergieverbrauch reduzieren.

Mit dem ausgezeichneten Energieeffizienzprojekt „Wabenbau“ tragen die ABB-Immobilienexperten wesentlich zur Ressourcenschonung und zum Klimaschutz - auch in der Metropolregion Rhein-Neckar - bei.

Nachhaltiger Wohnbau: Mannheim

Neue Maßstäbe im Wohnungsbau in Niederfeld und Feudenheim:

Immobilien mit nachhaltigem Mehrwert

Diringer & Scheidel will mit seinen aktuellen Bauvorhaben in Mannheim Maßstäbe in der Architektur, in der exklusiven Ausstattung der Eigentumswohnungen und auch in deren nachhaltiger Bauweise setzen. Der Wohnpark Niederfeld und die Stadtvillen Mannheim-Feudenheim zählen zur Extraklasse der aktuellen Immobilienangebote in Mannheim. Beide sind das Ergebnis teils international ausgeschriebener Architektenwettbewerbe, aus denen die Architekturbüros Blocher Blocher Partners Mannheim und ap 88 Architektenpartnerschaft Heidelberg als Gewinner hervorgingen.

Die an die Bauträger gestellten Anforderungen sind hierbei komplex. Wie fügen sich die Baukörper in ihr Umfeld ein? Bieten sie neben kurzen Wegen zu den Geschäften des Alltags, Schulen und Ärzten einen attraktiven Wohnungsmix für Singles, Paare, Familien? Ermöglichen sie auch älteren Menschen ein komfortables Leben in der Stadt? Verfügen die Außenbereiche zudem über eine hohe Aufenthaltsqualität? Sowohl der Wohnpark Niederfeld, eingebettet in eine rund 16.500 Quadratmeter große Parklandschaft, als auch das kleinere Bauvorhaben in Feudenheim werden den Ansprüchen der Städteplaner in hohem Maße gerecht. Betrachtet man im Anschluss die „inneren Werte“ der Gebäude, so erweist sich, dass die Bauqualität deutlich über dem konventionellen Standard liegt. Die Wohnhäuser, die in massiver Bauweise errichtet werden, erfüllen nicht nur sämtliche Anforderungen gemäß der aktuellen Energieeinsparverordnung (EnEV) und werden als Effizienzhäuser KfW 70 ausgeführt.

„Wir gehen in unserer Bauweise viel mehr über die Bestimmungen der

EnEV hinaus“, betont Alexander Langendörfer, Geschäftsführer der Diringer & Scheidel Wohn- und Gewerbebau GmbH und nennt Beispiele: „Zum einen arbeiten wir mit einem effizienten Warmwasser-Heizungs-System, welches eine kombinierte Beheizung mit Gas- oder Fernwärme plus Sonnenenergie und eine Wärmeerzeugung des Brauchwassers vorsieht. Zum anderen erhalten die Wohnhäuser eine erhöhte Wärmedämmung, dreifach verglaste Fenster und eine technisch aufwändige, kontrollierte Raumlüftung, die in allen Wohnungen auch bei geschlossenen Fenstern für ein optimales Raumklima sorgen wird.“

Gemeinsam bewirken diese Baumerkmale eine nachhaltige Reduzierung des Primärenergiebedarfs um 30 Prozent. Langendörfer ist davon überzeugt, dass angesichts stetig steigender Energiepreise diese Kriterien in der Betrachtung einer Immobilie und ihrer Wertentwicklung in den kommenden Jahrzehnten systematisch an Bedeutung gewinnen werden.



Nachhaltiger Gewerbebau: Ludwigshafen

Geothermische Passivbürogebäude lu-teco 1 und 2:

Zukunftsorientierte Gewerbeimmobilien

Mit den beiden Büro-Passivhäusern lu-teco 1 und 2 hat die Ludwigshafener GAG, das größte kommunal verbundene Immobilienunternehmen in der Pfalz, neue Wege bei den Gewerbeimmobilien beschritten. Die Bürokomplexe in Passivhaustechnik, 2007 und 2009 eröffnet, setzen in Zeiten einer verschärften Diskussion um die zukünftige Energieversorgung Zeichen für die Zukunft.

Die besondere Herausforderung bestand darin, Gebäudetechniken, die bis dahin ausschließlich im Wohnungsbau angewandt worden waren, auf den Gewerbebau zu übertragen. Der eigentliche Schritt in technologisches Neuland war, die unterschiedlichen Bereiche in einem einzigen Gebäude aufeinander abzustimmen

Die Technik von lu-teco 1...

Es gibt zunächst zwei Kriterien dafür, warum lu-teco 1 Passivhausstandard erfüllt. Erstens: Die Außenbauteile (Dach, Decken und Außenwände) sind mit einer 20 Zentimeter dicken Polysty-

rolldämmung versehen. Die besonders schwierige Dämmung der Bodenplatte gegen das Erdreich wurde dabei durch den Einsatz von Foamglas gelöst. Dieses Material hat eine extrem geringe Wärmeleitfähigkeit und zugleich eine hohe Druckfestigkeit. Zweitens: Die Fenster sind dreifach Wärmeschutz verglast.

Optimale Dämmung allein bringt jedoch nicht genügend Behaglichkeit. Die Energie zur Deckung des Restwärmebedarfes kommt aus der Erde. In Verbindung mit Wärmepumpen sorgen 39 Erdsonden in 95 Metern Tiefe dafür, dass die Zwischendecken und damit die Innenräume des Gebäudes erwärmt werden. Bei dieser Geothermischen-Betonkern-Temperierung wird dem Untergrund im Winter Wärme entzogen. Im Sommer wird dieser Effekt genutzt, um an derselben Stelle Kühlenergie zu entnehmen und somit einen Temperatenausgleich herzustellen.

Der jährliche solare Gewinn der Fotovoltaikanlage entspricht dabei dem Stromverbrauch der Wärmepumpen. Lu-teco 1 verfügt über eine Nutzfläche von 10.142 Quadratmetern. ►



lu-teco 1

Nachhaltiger Gewerbebau: Ludwigshafen

...und lu-teco 2

Das Gebäude lu-teco 2 befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft des ersten Projektes dieser Art. Auf einem Grundstück von rund 2.900 Quadratmetern entstanden acht Mieteinheiten mit insgesamt 2.300 Quadratmetern Nutzfläche. Dabei sind für die aktuellen Nutzer die niedrigen Neben- bzw. Heizkosten, die mit 1,65 Euro veranschlagt wurden, ein wichtiges Argument. Die Gesamtkosten des Projekts lagen bei rund 4,2 Millionen Euro.

Auch in lu-teco 2 kommt die so genannte „Geothermie“ zum Einsatz. Das heißt, die Energie zur Deckung des Restwärmebedarfes und zur Kühlung stammt aus der Erde. In Verbindung mit einer Wärmepumpe sorgen 14 Erdsonden à 90 Meter Länge dafür, dass die Zwischendecken und damit die Innenräume des Gebäudes erwärmt werden. Die einzelnen Räume werden zudem durch eine dezentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung versorgt. Eine Photovoltaikanlage auf dem Flachdach trägt zur regenerativen Energiegewinnung bei.

Bei lu-teco 2 nutzte die GAG die Erfahrungen und Erkenntnisse

aus dem Pilotprojekt im Hinblick auf eine weitere Optimierung der Energieeffizienz und der Arbeitsplatzqualität. Bei der Planung wurden die Bedingungen soweit wie möglich auf die Mieterwünsche abgestimmt. Der Machbarkeit eines solchen Vorhabens kam dabei auch entgegen, dass sich die Branche der Haustechnik in den letzten Jahren stark entwickelt hat. So ist beispielsweise die Wärmepumpe mit integrierter Steuerung mittlerweile ein Standardprodukt, während sie bei dem Pilotprojekt, das gut drei Jahre vorher entstand, noch individuell programmiert werden musste. Die dezentrale Lüftungsanlage wurde diesmal mit Rotationswärmetauschern ausgestattet, die das Kondenswasser rückgewinnen. Auf diese Weise verbessert sich die klimatische Qualität der einzelnen Arbeitsplätze insbesondere in der Winterzeit, da eine höhere Luftfeuchtigkeit gewährleistet werden kann. Ein zentrales Augenmerk lag bei der Weiterentwicklung der Energetik und Haustechnik auf der Kühlung.

Insgesamt stehen jetzt in beiden Komplexen rund 12.500 Quadratmeter geothermische Gewerbefläche zur Verfügung, die in Passivhaustechnologie errichtet wurde.



lu-teco 2

Heidelberg

Heidelberg: Umsatzrekord auf dem Immobilienmarkt

Der Gutachterausschuss bei der Stadt Heidelberg verzeichnete im Jahr 2010 die bislang höchsten Umsätze auf dem Heidelberger Immobilienmarkt. Insgesamt wurden 1.779 notarielle Kaufverträge mit einem Umsatz von 543 Millionen Euro abgeschlossen. Im Jahr zuvor wurden 1.717 Kaufverträge mit einem Umsatz von 400 Millionen Euro abgeschlossen. Damit ergibt sich eine Umsatzsteigerung von 36 Prozent gegenüber 2009. Bei der Auswertung von rund 900 Kaufverträgen aus der Kaufpreissammlung konnten wieder viele Marktdaten gesammelt werden, die zur Transparenz des sehr komplexen, vielschichtigen und breit gefächerten Heidelberger Immobilienmarktes beitragen.

Umsätze und Preise für Wohnimmobilien in Heidelberg sind im Jahr 2010 gestiegen. Der Quadratmeterpreis für Eigentumswohnungen nahm im Durchschnitt um etwa sechs Prozent auf 2.325 Euro pro Quadratmeter zu. Der durchschnittliche Kaufpreis für exemplarisch ausgewertete Reihenhäuser stieg um

rund fünf Prozent auf 310.000 Euro. Die Ursachen dafür sind im wirtschaftlichen Aufschwung, in den historisch niedrigen Zinsen und dem Wunsch nach einer inflationssicheren Geldanlage zu sehen. Nach wie vor sind beim Kauf die Bauqualität, der Ausstattungs- und Erhaltungszustand und - in Heidelberg in besonderem Maße - die Lage der Immobilie wichtige Entscheidungskriterien. Für die Zukunft werden vom Gutachterausschuss je nach Lage stabile bis leicht steigende Preise erwartet.

Auch der Heidelberger Grundstücksmarkt bleibt trotz Wirtschaftskrise stabil auf hohem Niveau. Dies zeigt der Grundstücksmarktbericht 2010 des Gutachterausschusses für die Ermittlung von Grundstückswerten bei der Stadt Heidelberg. Institutionelle Anleger investieren verstärkt in Wohnungen. Bei freistehenden Einfamilienhäusern und Reihenhäusern findet sich Heidelberg unter den „Top Ten“ der Großstädte auf Platz drei. Teurer sind nur München und Stuttgart.

Die Millionen-Schallmauer durchbrochen: Steigerung um 10,5 Prozent bei Übernachtungen

Zum ersten Mal in Heidelbergs Geschichte wurde 2010 die Millionengrenze bei den Übernachtungen in Heidelberg überschritten. Die Ergebnisse des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg belegen es: Verglichen zum Vorjahr sind in Heidelberg die Ankünfte um 9,8 Prozent auf 544.124 und die Übernachtungen um 10,5 Prozent auf 1.017.644 gestiegen. In diesen Zahlen sind alle Beherbergungsbetriebe mit über 8 Betten in Heidelberg enthalten, inklusive Campingplätze, Jugendherberge und Boardinghäusern. Der Zuwachs nur in der „Hotellerie“ - ohne die letztgenannten Betriebe - belief sich der Zuwachs mit einem Plus von 15,3 Prozent auf 868.900.

5,9 Prozent mehr Übernachtungen aus Deutschland konnten gegenüber 2009 registriert werden. Aber auch aus dem Ausland gab es mit einem Anstieg der Übernachtungszahlen von 18,2 Prozent einen im nationalen Vergleich überproportionalen Zuwachs.

Die Deutschen bleiben für Heidelberg mit insgesamt 611.395

Übernachtungen die bedeutendste Gästegruppe - das Ausland mit 406.249 Übernachtungen macht aber einen im Vergleich zu anderen deutschen Städten sehr großen Anteil von 40 Prozent Marktanteil aus.

Trotz aller Euphorie, die Steigerungen der Übernachtungszahlen ist nicht gleichbedeutend mit einer Erhöhung des Ertrages der einzelnen Hotels. Heidrun Kuchelmeister, Inhaberin des Hotels Holländer Hof, erklärt: „2010 war deutlich besser als das Vorjahr, allerdings sind wir von den Ergebnissen vor der Finanzkrise noch ein ganzes Stück entfernt“.

Vera Cornelius, Geschäftsführerin der Heidelberg Marketing GmbH, weist darauf hin, dass ohne die schnelle Realisierung eines neuen, modernen Kongresszentrums eine dynamische touristische Entwicklung schwer erreichbar sein werde. Denn der prozentuale Anteil der Geschäftsreisen liege in Heidelberg bei über 60 Prozent.

Mannheim

Großer Karosserie- und Lackstützpunkt bekundet Interesse an Ansiedlung; Gewerbegebiet Friedrichsfeld-Ost bald komplett

"Wir freuen uns, dass wir die Karosserie- und Lackstützpunkt Mannheim GmbH von der Attraktivität des Standortes Friedrichsfeld-Ost überzeugen konnten. Die Verhandlungen sind bereits weit vorangeschritten und wir sind überzeugt, dass wir sie auch zu einem guten Abschluss bringen," bewertet Bürgermeister Michael Grötsch die neuesten Entwicklungen im Gewerbegebiet Friedrichsfeld-Ost.

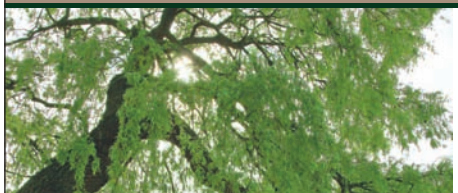
Wenn Firma und Stadt sich einigen, entstehen am Standort östlich der Landesstraße L597 mehr als 50 neue Arbeitsplätze. Konkret geht es um eine Fläche von rund 17.600 Quadratmetern, auf der ein moderner Karosserie- und Lackierstützpunkt mit Büroräumen und einem Schulungszentrum entstehen sollen. Dank gezielter Beratung bei der Suche nach einem geeigneten Grundstück durch den Fachbereich für Wirtschafts- und Strukturförderung konnte dem Ansiedlungsinteresse des Unternehmens rasch entsprochen werden. "Der Standort bietet für unsere Kunden eine optimale Erreichbarkeit und für uns ausreichend Platz unsere Geschäftspläne in Mannheim zu verwirkli-

chen", kommentiert eine Vertreterin der Investoren der neu gegründeten Karosserie- und Lackstützpunkt Mannheim GmbH das Ansiedlungsinteresse.

Die Realisierung des Karosserie- und Lackstützpunkts Mannheim nebst Schulungszentrum geht auf die Initiative eines namhaften deutschen Automobilherstellers zurück, mit dem Ziel bundesweit regionale Lackierzentren aufzubauen. Im Schulungszentrum für Lackierer und Karosseriebauer wird in seinem Namen überregional Personal ausgebildet werden. Als Spezialist für Karosserie- und Lackierereiarbeiten sowie technische Untersuchungen und Prüfungen steht das neue Unternehmen jedoch für alle Markenfabrikate offen. Darüber hinaus gehören Serviceleistungen bei der Schadensabwicklung mit Versicherungsunternehmen zum Angebot. Alle Dienstleistungen des Karosserie- und Lackstützpunkts erfolgen nach neuesten technischen ökologischen Standards. In seiner nächsten Sitzung wird der Gemeinderat über die Grundstücksvergabe entscheiden.

EINLADUNG ZUM VORTRAG

„Innovative, exklusive und nachhaltige Wohnkonzepte
in Mannheim am Beispiel WOHN PARK Niederfeld“



Donnerstag, den 24. März 2011, 19:00 Uhr

Best Western Premier Steubenhof Hotel, Raum Berlin, Steubenstr. 66, 68199 Mannheim
Referent: Dipl. Kaufmann Alexander Langendörfer, Geschäftsführer

Entdecken Sie anhand eines anschaulichen, interaktiven Vortrags die Qualitätsmerkmale unserer exklusiven Eigentumswohnungen „Sonnige Au“ im WOHN PARK Niederfeld.

WIR FREUEN UNS AUF IHR KOMMEN.

DIRINGER & SCHEIDEL WOHN- UND GEWERBEBAU GMBH, Wilh.-Wundt-Str. 19, 68199 Mannheim
www.wohnpark-niederfeld.de



Um telefonische Anmeldung bis 22. März 2011 wird gebeten unter Tel. 0621/86 07-255

Mannheim / Frankfurt

ARCADIS und TREUREAL übernehmen die WEG-Verwaltung für THE SQUAIRE: Der Mensch, die Zeit und das Netzwerken im Fokus

ARCADIS Deutschland GmbH übernimmt in Zusammenarbeit mit der TREUREAL Property Management GmbH die Verwaltung nach dem Wohneigentumsgesetz (WEG) von Deutschlands größtem Immobilienprojekt THE SQUAIRE Frankfurt. ARCADIS wird in den Belangen der kaufmännischen Verwaltung von der TREUREAL unterstützt. Seit 2006 ist ARCADIS Deutschland GmbH Verwalter nach WEG des Fernbahnhofs am Frankfurter Flughafen, auf dem THE SQUAIRE Frankfurt entstanden ist.

"Wir freuen uns über die Auftragsvergabe. Es ist auch eine Auszeichnung für unsere Mitarbeiter, denn mit diesem Gebäude übernehmen wir die WEG-Verwaltung von einer der europaweit größten und sicherlich spektakulärsten Immobilien", unterstreicht Wolfgang Wingendorf, Geschäftsführer von TREUREAL.

THE SQUAIRE gilt mit rund 200.000 Quadratmeter Bruttogeschossfläche und 143.000 Quadratmeter Mietfläche europaweit als eine der größten Gewerbeimmobilien. Das Objekt zeichnet sich vor allem durch sein Nutzungskonzept NEW WORK CITY, das der Gestaltung der Immobilie zu Grunde lag, aus. Das Konzept stellt den Menschen, die Zeit und das Netzwerken in den Fokus. Dr. Kerstin Hennig, bei der IVG, dem Entwickler des Projektes verantwortlich für das Marketing-Konzept und die Gesamtkommunikation von THE SQUAIRE, erläutert: "Gut ausgebildete und motivierte Mitarbeiter sind der größte Erfolgshebel für Unternehmen des 21. Jahrhunderts. Deshalb stellt die NEW WORK CITY die Mitarbeiter mit ihren beruflichen und privaten Bedürfnissen zum Wohle der Unternehmen in den Mittelpunkt. Ziel des Konzeptes ist es, den Menschen Zeit zu schenken und ihre Netzwerkmöglichkeiten zu verbessern. Dieser Ansatz trägt zu einer Steigerung der Motivation, des Wohlbefindens und der Kreativität bei. All dies kommt sowohl den Unternehmen als auch dem Privatleben zugute."



kurz & fündig

Ludwigshafen: Das Neubauprojekt „Rheinallee“ (Rheinallee 18 – 20/Paul-Klee-Str. 9) mit rund 3.437 Quadratmetern Bürofläche konnte noch vor der geplanten Fertigstellung im 1. Quartal 2011 komplett vermietet werden. Bauherr und Vermieter ist die GAG Ludwigshafen Aktiengesellschaft für Wohnungs-, Gewerbe- und Städtebau. Mieter ist ein überregional führendes IT-Unternehmen. Vermittelnd tätig war hierbei **Engel & Völkers Commercial Rhein-Neckar**.

Mannheim I: **Bilfinger Berger** hat einen Großauftrag aus der amerikanischen Ölindustrie im Wert von rund 130 Millionen Euro erhalten. In einem der bedeutendsten Öl- und Gasfelder der Vereinigten Staaten plant, fertigt und errichtet der Konzern fünf Pumpstationen und Tanklager, die zu einer knapp 250 Kilometer langen neuen Pipeline gehören. Auftraggeber ist Enterprise Products, eines der größten Unternehmen für Transport und Lagerung von Öl und Gas in Nordamerika.

Die Pipeline dient der Erschließung des texanischen Öl- und Gasfelds Eagle Ford Shale, in die zahlreiche internationale Mineralölkonzerne investieren. Bei der Errichtung der Rohöllager und Pumpwerke übernimmt Bilfinger Berger Industrial Services die Gesamtkoordination und erbringt Leistungen im Rohrleitungsbau sowie in der Elektro-, Mess-, Steuer- und Regeltechnik. Mit dem Auftrag baut Bilfinger Berger Industrial Services seine Position in den Vereinigten Staaten aus. In den zurückliegenden Jahren wurde dort eine Leistung von jeweils rund 300 Millionen Euro erbracht. Die amerikanische Regierung fördert Investitionen in die Erschließung von

Öl- und Gasfeldern im eigenen Land, so dass in diesem Bereich mit einer weiter steigenden Nachfrage zu rechnen ist.

Mannheim II: Und noch einmal **Engel & Völkers Commercial Rhein-Neckar**. Das Unternehmen hat auf dem ehemaligen Betriebsgelände der Joseph-Vögele AG in Mannheim 1.897 Quadratmeter Schulungsfläche vermittelt. Neuer Mieter an der Neckarauer Straße 168-226 ist die Merkur Akademie M.A.I. gemeinnützige GmbH. Wie der ImmobilienReport Metropolregion Rhein-Neckar bereits in seiner November-Ausgabe 2010 berichtete, planend die neuen Eigentümer eine Dreiteilung des rund 9,4 Hektar großen Gesamtareals mit unterschiedlichen Nutzungsschwerpunkten. Im nördlichen Teil sollen vorwiegend Hochschul- und Bildungseinrichtungen zusammen mit hochwertigen Dienstleistungen und Wohnnutzung etabliert werden. In der Mitte ist geplant, die denkmalwürdigen Gebäude zu erhalten und ebenfalls Bildungseinrichtungen anzusiedeln. Das südliche Drittel eignet sich für die Ansiedlung von Einzelhandel.

Mannheim III: **Bilfinger Berger Power Services** hat einen Auftrag über rund 100 Millionen Euro für Rauchgasreinigungssysteme aus der israelischen Energiewirtschaft erhalten. Auftraggeber für die insgesamt acht Anlagen zur Abscheidung von Stickoxiden ist einer der größten Energiekonzerne des Landes, die Israel Electric Corporation. Umgerüstet werden zunächst vier Kraftwerksblöcke an zwei Standorten, die zusammen eine Leistung von 2.350 Megawatt erbringen. Für zwei weitere Blöcke ist eine Nachrüstung mit der gleichen Technologie geplant.

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 5. April 2011**