ImmobilienReport
Metropolregion Rhein-Neckar

Metropolregion Rhein-Neckar

Ausgabe 40 4. Jahrgang www.immobilienreport-rhein-neckar.de 17. Januar 2012

Lesen Sie in dieser Ausgabe:

Immobilienklima bleibt auch überregional gut
Rahmenbedingungen stabil
Seite 3

Was sich ändert
Grunderwerbssteuer steigt
Seite 4

Alter Hut tut Umwelt gut
Wärme aus Abwasser
Seite 5

Neues Zentrum für Stadtteil
Attraktives Konzept für Wohnbau in der Pfingstweide
Seite 6

Was lange währt...
Neue Leiterin des Fachbereichs für Wirtschafts- und Strukturförderung
Seite 7

Vermarktung abgeschlossen
Bilfinger Berger Global Fonds erfolgreich plaziert
Seite 8

Engel & Völkers Marktreport Rhein-Neckar 2011/2012:

Steigende Nachfrage bei Anlageimmobilien

Metropolregion: Umsatzvolumen steigt auf 158 Millionen Euro

Steigende Umsätze kennzeichnen den Markt für Wohn- und Geschäftshäuser in der Metropolregion Rhein-Neckar mit den zentralen Städten Mannheim, Ludwigshafen und Heidelberg. Während die Zahl der Verkäufe im Jahr 2010 mit 225 auf Vorjahresniveau blieb, stieg das Umsatzvolumen um zwölf Prozent auf 158 Millionen Euro. Wie aus dem aktuellen Marktreport Wohn- und Geschäftshäuser Rhein-Neckar 2011/2012 des international tätigen Beratungs- und Vermittlungsunternehmen für Gewerbeimmobilien Engel & Völkers Commercial hervorgeht, verläuft die Entwicklung in diesen drei Städten aber unterschiedlich.

Hohe Mieten in Heidelberg

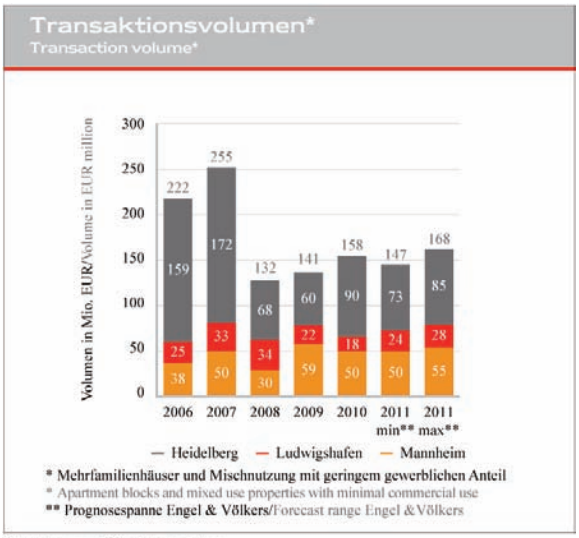
Heidelberg ist aufgrund der hohen Differenz zwischen Wohnungsangebot und -nachfrage der teuerste Wohnort der drei Standorte. Das nahezu nicht vorhandene Leerstandsrisiko sowie die deutlich steigenden Mieten machen den Markt für Investoren äußerst attraktiv. Das zunehmende Interesse hat bereits entsprechende Auswirkungen ▶

Metropolregion Rhein-Neckar

auf die Preise für Anlageimmobilien. Mit 66 Verkäufen und einem Umsatz von 90 Millionen Euro hat der Heidelberger Markt für Wohn- und Geschäftshäuser den höchsten Anteil (57 Prozent) am Gesamtumsatz der Region.

Immobilien werden teurer

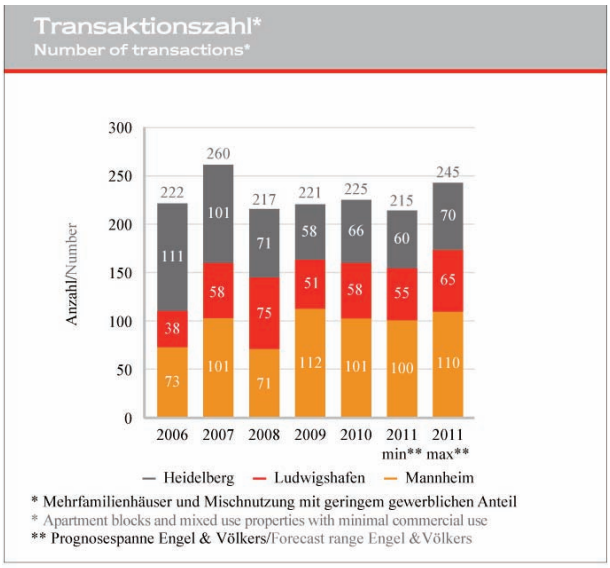
„Dass der Umsatz im Vergleich zum Vorjahr um 50 Prozent gestiegen ist, liegt vor allem daran, dass 2010 wieder vermehrt teurere Objekte mit einem gehandelt wurden“, sagt Nikolas Wiksner, Geschäftsführer von Engel & Völkers Commercial Rhein-Neckar. Der Durchschnittspreis hat sich in den vergangenen beiden Jahren von einer Million Euro auf aktuell 1,37 Millionen Euro erhöht. Der hohe Nachfragedruck betreffe besonders die sehr guten und guten Lagen. Die überwiegende Zahl der Investoren ist ortsansässig oder kommt aus der Region. Hauptsächlich handelt es sich um Privatanleger. „Die attraktiven Rahmenbedingungen für Investitionen in Wohn- und Geschäftshäuser mit steigenden Einwohner- und Haushaltszahlen führen zu einer weiter anziehenden Nachfrage nach Wohnraum“, ist Wiksner überzeugt.



Quelle:/Source: Gutachterausschuss

Nachfrage in Mannheim wächst

Gegenläufig ist die Entwicklung in Mannheim. Im Jahr 2010 waren sowohl die Zahl der verkauften Wohn- und Geschäftshäuser (101) als auch das Umsatzvolumen (50 Millionen Euro) im Vergleich zum Vorjahr rückläufig. „Hintergrund dieser Entwicklung ist die Verkaufszurückhaltung vieler Eigentümer“, betont Wiksner. Die Nachfrage habe sich dagegen verstärkt. „Insbesondere in den sehr guten und guten Lagen ist der Angebotsmangel spürbar“, so der Immobilienexperte.



Quelle:/Source: Gutachterausschuss

Steigende Tendenz bei Immobilienpreisen

Im Vergleich zu Heidelberg steht in Mannheim bei Investoren die Rendite mehr im Vordergrund. Die Preise zeigen zwar eine steigende Tendenz, liegen aber deutlich unterhalb des Heidelberger Preisniveaus. „Insgesamt wird die Nachfrage nach Mietwohnungen aufgrund der stabilen Bevölkerungs- und Haushaltszahlen konstant bleiben, wobei gerade für modernisierten Wohnraum die Mieten auch weiter steigen werden“, erwartet Wiksner.

Angebot und Nachfrage ausgeglichen

Das Stadtbild in Ludwigshafen ist stark geprägt durch zahlreiche Arbeiterquartiere und Werkswohnungen. Generell ist die Nachfrage nach Wohnraum in Ludwigshafen stabil. Allerdings ist das Mietsteigerungspotential begrenzt und nur durch Sanierungen zu erhöhen. Im Gegensatz zu Heidelberg und Mannheim, wo die Nachfrage der Investoren deutlich größer ist als das Angebot, ist dieses Verhältnis in Ludwigshafen nahezu ausgeglichen. Insbesondere in den mittleren und einfachen Lagen gibt es ein ausreichendes Angebot. ▶

Metropolregion Rhein-Neckar / ImmobilienWirtschaft

Käufer sind hier mit wenigen Ausnahmen Privatinvestoren aus der Region. „2010 stieg zwar die Zahl der verkauften Wohn- und Geschäftshäuser auf 58 Objekte an, der Umsatz sank aber von 22 auf 18 Millionen Euro“, erläutert Wiksner. Der durchschnittliche Verkaufspreis pro Objekt liege bei 310.000 Euro. Dies sei der niedrigste Wert seit 2002.

Ausblick: Leichte Wachstumsraten

Engel & Völkers Commercial geht davon aus, dass der Markt für Wohn- und Geschäftshäuser in der Metropolregion Rhein-Neckar 2011 nur leichte Wachstumsraten verzeichnen wird. Allerdings würden auch zukünftig anziehende Mieten die Quadratmeterpreise in Heidelberg und Mannheim ansteigen lassen. „Insgesamt rechnen wir in der Region mit einer Verkaufszahl zwischen 215 und 245 bei einem Umsatzvolumen zwischen 147 und 168 Millionen Euro“, prognostiziert Wiksner.

Immobilienklima bleibt auch überregional gut

2012 wird ein gutes Jahr für die deutsche Immobilienwirtschaft werden, prognostiziert der Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e.V. (IVD). „Trotz währungspolitischer Turbulenzen sind die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Deutschland nach wie vor als stabil einzuschätzen“, sagt Jürgen Michael Schick, Vizepräsident des IVD. „Momentan gehen wir davon aus, dass die inländische Wirtschaft auch 2012 wieder wachsen wird.“ Der grundsätzlich positive Trend lasse zudem eine weiterhin hohe Nachfrage nach Wohnimmobilien erwarten. „Niedrige Zinsen und ein insgesamt moderates Preisniveau machen deutsche Wohnimmobilien attraktiv und für viele Käufer erschwinglich“, beschreibt Schick die derzeitige Konstellation.

Nachdem die Zinsen für zehnjährige Darlehen im ersten Quartal 2011 leicht auf ein Niveau von über vier Prozent gestiegen waren, gingen sie in der zweiten Jahreshälfte wieder spürbar auf um 3,2 Prozent zurück. „Nach der aktuellen Leitzinssenkung durch die EZB ist für das kommende Jahr kaum mit einem Zinsanstieg über das bisherige Niveau zu rechnen“, sagt Schick. „Daher dürften deutsche Wohnimmobilien auch weiterhin erschwinglich bleiben.“ Weitere wichtige Faktoren für ein hohes Kaufinteresse, darunter die Beschäftigungszahlen und die Einkommensentwicklung, ließen sich zwar für die kommenden Monate nur schwer prognostizieren, doch könne auch hier aktuell von einer stabilen Entwicklung ausgegangen werden.

Aufgrund der hohen Nachfrage werde der Preisauftrieb des vergangenen Jahres anhalten. Im Vergleich zu anderen europäischen Staaten seien deutsche Immobilien jedoch nach wie vor günstig. „In Berlin kostet eine 80-Quadratmeterwohnung knapp halb so viel wie in Brüssel“, sagt Schick. „In Stockholm werden derzeit im Schnitt 496.000 Euro für eine Wohnung gezahlt, in Berlin dagegen 112.000 Euro.“ Das zeige, dass deutsche Wohnungen keineswegs zu teuer gehandelt würden.

Die Mieten werden 2012 weiter steigen. Für 2011 beobachtete der IVD einen Anstieg von zwischen 2,1 (Bestand ab 1949) und 2,9 (Altbau bis 1948) Prozent bei der Inflationsrate von durchschnittlich 2,4 Prozent. In den Großstädten wurden sogar Steigerungsraten von 5,8 (Baujahr bis 1948) und 3,8 Prozent (Baujahr nach 1949) festgestellt. „Auch im kommenden Jahr wird es bei den Mieten keine Trendumkehr geben“, prognostiziert Schick. „Vor allem in den größeren Städten werden sich die Mieter auf höhere Preise einstellen müssen.“ Das Angebot dort halte mit dem Nachfragewachstum kaum Schritt und aufgrund der geringen Fertigstellungszahlen in den vergangenen Jahren gebe es vielerorts einen beachtlichen Bedarfsrückstau.

ImmobilienWirtschaft

„Trotz einer Wende beim Wohnungsneubau werde es noch einige Zeit dauern, bis die Nachfrage gedeckt ist“, sagt Schick. Für das erste Halbjahr 2011 meldete das Statistische Bundesamt 95.000 neu genehmigte Wohnungen. Dies entspricht einem Zuwachs von 28,9 Prozent oder 21.300 Wohnungen, gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Der starke Anstieg der Baugenehmigungen gegenüber dem Vorjahr ist für den IVD ein Zeichen, dass der Wendepunkt beim Wohnungsbau nachhaltig erreicht ist. Bereits 2010 waren 6,8 Prozent mehr Wohnungen genehmigt worden als noch 2009.

„Bei nur langsam anziehendem Neubau und weiter wachsendem Bedarf, sind Wohnungsinvestitionen auch 2012 eine gute Möglichkeit, um Vermögen sicher anzulegen“, sagt Schick. „Bereits in den beiden zurückliegenden Jahren waren deutsche Wohnungen als sicherer Hafen bei privaten Anlegern und institutionellen Investoren geschätzt. Das hat zu einer Belebung des Marktes für vermietete Eigentumswohnungen und für Mehrfamilienhäuser geführt.“ Dieser Trend dürfte sich auch im kommenden Jahr fortsetzen. IVD-Mitglieder, die mit Kapitalanlegern zusammen arbeiten, berichten demnach von einer weiterhin guten Nachfrage, die weit in das Jahr 2012 hineinreicht.

Was sich 2012 ändert:

Grunderwerbsteuern steigen in vielen Ländern
Einspeisevergütung wird gesenkt
Legionellentests bei Warmwasseranlagen erforderlich

Wer in Rheinland-Pfalz eine Immobilie kaufen will, der sollte sich beeilen. Kaufinteressenten müssen ab dem 1. März 2012 tiefer in die Tasche greifen. Dann wird die Grunderwerbsteuer von 3,5 auf 5,0 Prozent angehoben.

Länderfinanzausgleich treibt Grunderwerbsteuer in die Höhe

„Ein Ende des Steuerwettlaufs ist momentan nicht in Sicht“, sagt Jens-Ulrich Kießling, Präsident des Immobilienverbandes IVD. „Denn momentan sind die Länder durch den Finanzausgleich genötigt, die Grunderwerbsteuer nach oben hin anzupassen.“ Das Regelwerk schreibt vor, dass bei der Bestimmung des Steueraufkommens aus der Grunderwerbsteuer die Einnahmen der einzelnen Länder um die Unterschiede zu bereinigen sind, die sich aus den unterschiedlichen Steuersätzen ergeben. Dadurch soll erreicht werden, dass diejenigen Länder, die die Steuersätze senken, ihre Einnahmeverluste selbst tragen müssen. Umgekehrt verbleiben Mehreinnahmen aus Steuererhöhungen in dem betreffenden Bundesland und werden nicht über den Länderfinanzausgleich abgeschöpft.

Geringere Einspeisevergütung

Eigentümer, die 2012 eine neue Fotovoltaikanlage errichten wollen, müssen mit einer geringeren Einspeisevergütung kalkulieren. Für Anlagen, die ab dem 1. Januar ans Netz gehen, erhalten die Betreiber etwa 13 Prozent weniger als sie Ende 2011 erhalten hätten. Bei einer 30 Kilowattanlage beträgt die Vergütung dann 24,43 Cent pro eingespeiste Kilowattstunde. Bei Anlagen bis 100 KW sinkt der Tarif auf 23,26 Cent je KW/h. Ab 100 KW bis 1 MW werden noch 21,98 Cent gezahlt. Wer eine noch größere Anlage plant, muss mit 18,33 Cent je KW/h rechnen. Für eine solche Leistung wird jedoch eine Dachfläche von knapp 10.000 Quadratmetern benötigt. Bei dem Betrieb einer Fotovoltaikanlage auf einer vermieteten Immobilie besteht die Gefahr, alle Mieteinnahmen aus der Vermietung von Wohnungen und die Einnahmen aus der Einspeisevergütung der Fotovoltaikanlage als gewerbliche Einkünfte einzuordnen. Dies kann nicht gewollte steuerliche Auswirkungen haben. Aus diesem Grund sollten sich Eigentümer einer vermieteten Immobilie, die den Betrieb einer Fotovoltaikanlage planen, gründlich beraten lassen; auch in steuerlichen Fragen.

ImmobilienWirtschaft / Mannheim

Der IVD geht davon aus, dass sinkende Anschaffungskosten den rückläufigen Einspeisevergütungen entgegen wirken werden. „Eigentümer profitieren derzeit vom starken Wettbewerb zwischen den Modulherstellern“, erklärt Kießling. „Da die günstigen Preise die geringeren Vergütungen zu einem guten Teil wieder aufheben, bleiben Fotovoltaikanlagen auch 2012 eine Option.“

Seit 1. November 2011 Legionellentests erforderlich

Bereits seit dem 1. November 2011 sind Vermieter von Mehrfamilienhäusern zu jährlichen Legionellentests verpflichtet, wenn in ihren Häusern das Trinkwasser zentral erwärmt wird. Die Verpflichtung gilt ab einem Speichervolumen der Anlage von mindestens 400 Litern oder wenn das Rohrleitungsvolumen zwischen dem Erwärmer und dem am weitesten entfernten Wasserhahn mindestens drei Liter beträgt. „Damit gilt die Pflicht zur Überprüfung von Warmwasseranlagen quasi für alle Mehrfamilienhäuser in Deutschland“, sagt Kießling. Vermieter sind verpflichtet, die Existenz solcher Anlagen gegenüber dem zuständigen Gesundheitsamt anzuzeigen. Erfolgt die Anzeige nicht richtig, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig, kann dies als Ordnungswidrigkeit geahndet werden. Die Wasserproben dürfen nur von zugelassenen Trinkwasseruntersuchungsstellen auf Legionellen untersucht werden. Entsprechende Laborlisten stellen die Landesgesundheitsministerien beziehungsweise -ämter bereit. Nach Abschluss der Untersuchung müssen die Vermieter die Ergebnisse innerhalb von zwei Wochen dem zuständigen Gesundheitsamt mitteilen. Die Originale der Prüfberichte muss der Eigentümer zehn Jahre aufbewahren.

„Die durch die Legionellentests entstehenden Aufwendungen werden als Teil der Betriebskosten auf die Mieter umgelegt. Damit steigt die Warmmiete für jeden Mieter erneut durch einen staatlichen Eingriff“, so Kießling. „Eigentümer und Verwalter müssen aber ein erhöhtes Haftungsrisiko tragen. Die Vorschrift setzt somit den Trend zu erhöhten Anforderungen an Eigentümer und an die den Eigentümer betreuende Hausverwaltung fort.“

Mietrecht wird 2012 neu geregelt

Im Jahr 2012 soll das Mietrecht neu geregelt werden. „Die energetische Modernisierung von Wohnungen wird durch das geplante Gesetzesvorhaben erleichtert. Auf Mieter und Vermieter kommen neue Rechte und Pflichten bei der Duldung einer Modernisierung von Wohnungen zu, wenn durch die Maßnahme der Energieverbrauch gesenkt wird“, erläutert der IVD-Präsident. „Der IVD arbeitet außerdem daran, dass die beschleunigte Räumung von Wohnungen im Mietrecht und den Begleitgesetzen verankert wird, wenn ein Vermieter einem Einmietbetrüger aufgesessen ist. Wir rechnen damit, dass das neue Mietrecht im Sommer 2012 in Kraft treten kann“, fasst Kießling den Stand des Gesetzesvorhabens zusammen.

Mannheim gewinnt Wärme aus dem Abwassekanal:

Alter Hut tut der Umwelt gut

Wer hat's erfunden? Die Schweizer! Doch die Technik, Wärme für Immobilien aus dem Abwasserkanal zu gewinnen, ist auch in der Metropolregion Rhein-Neckar ein alter Hut. Bereits in seiner Ausgabe vom April 2009 berichtete der ImmobilienReport über die Realisierung dieses effizienten Heizsystems in Speyer. Anton B. Steber, Inhaber der Steber Wohnbau GmbH, rüstete seine mittlerweile fertig gestellten und bezogenen fünf Stadtvillen am Speyrer Yachthafen mit dieser regenerativen Lösung aus, die ganz ohne fossile Brennstoffe auskommt.

Es klingt ein wenig nach Eigenkritik, wenn Mannheims Bürgermeister Lothar Quast anlässlich der Präsentation der Abwasser-Heizungsanlage im Pumpwerk Ochsenpferch ▶

Mannheim / Ludwigshafen

denn auch bemerkte: "Man kann sich doch fragen, warum wir nicht früher darauf gekommen sind".
Als erstes Gebäude in Mannheim wird also das unter Denkmalschutz stehende Pumpwerk Ochsenpferch im Stadtteil Neckarstadt mit Wärme aus dem Abwasserkanal beheizt. Für das Pilotprojekt sind die Voraussetzungen günstig: die Nähe eines großen Abwasserkanals, die relativ konstante Abwassertemperatur von 17 Grad sowie ein mittlerer Durchfluss von etwa 400 Liter pro Sekunde bei Trockenwetter.

Nicht gerade riesig, das Gerät - Pumpenwärter Wolfgang Bauer an der Wärmepumpe (links)

In nur zwei Wochen wurden in den Kanal mit 2,20 Metern Durchmesser die 15 Wärmetauscherelemente und in das Pumpwerk die Großwärmepumpe eingebaut. Mit dieser Investition von 220.000 Euro, die sich in sieben Jahren amortisiert haben wird - gefördert wurde das Projekt mit 22.000 Euro vom Umweltministerium Baden Württemberg aus Mitteln des Europäischen Fonds für regionale Entwicklung - werden 10.000 Liter Heizöl pro Jahr eingespart. Dazu kommen 456 Tonnen weniger CO_2, die auf die Lebensdauer der Anlage von projektierten 15 Jahren ausgestoßen werden.

Für die Nutzung der Abwasserwärme für Heizung und Kühlung besteht in Mannheim ein großes Potential. So lassen sich Wärmetauscher in Abwasserkanälen auch - wie in Speyer - unter Wohnquartieren und Gewerbegebieten einbauen. Es ergeben sich also zukünftig große Einsparmöglichkeiten, nicht nur für öffentliche, sondern auch für private Gebäude.

Attraktives Konzept für Wohnbau in der Pfingstweide:

Neues Zentrum für den Stadtteil

Mit einem Mix aus 23 Reihenhäusern und Doppelhaushälften sowie Eigentumswohnungen , die teilweise als barrierefreie Servicewohnungen mit beispielsweise Einkaufs- und Wäscheservice angeboten werden, will die D & K Wohnbau GmbH aus Speyer das Zentrum der Ludwigshafener Pfingstweide bebauen. Die Verhandlungen über das 7.000 Quadratmeter große Grundstück, das noch im Besitz des Wohnungsunternehmen der BASF, der Luwoge ist, sollen demnächst abgeschlossen werden.

Die Häuser am Londoner Ring / Brüsseler Ring unterscheiden sich teilweise in Größe und Architektur. Die Reihenhäuser ohne Dachterrasse haben eine Wohnfläche von rund 100 Quadratmetern und verfügen über drei bis vier Zimmer. Die großen Reihenhäuser und Doppelhaushälften mit Dachterrasse besitzen ein Wohnfläche von 130 -140 Quadratmetern und vier bis fünf Zimmer. Die ersten Neubauten im Zentrum der Pfingstweide sollen bis Mitte dieses Jahres entstehen.

Mannheim / MRN

Neue Leiterin des Fachbereichs für Wirtschafts- und Strukturförderung gefunden:

Was lange währt...

Die lange Suche hat ein Ende gefunden: Christiane Ram wird neue Leiterin des Fachbereichs für Wirtschafts- und Strukturförderung der Stadt Mannheim. Die 51jährige ist seit mehr als 15 Jahren in leitender Position in der Wirtschafts- und Strukturförderung tätig. Die studierte Diplom-Volkswirtin war zuletzt als Bereichsleiterin Inland bei der Hamburgischen Gesellschaft für Wirtschaftsförderung und als Mittelstandslotsin der Freien und Hansestadt Hamburg tätig. Zuvor war sie langjährige Leiterin des Referats Handwerk und Mittelstand der Behörde für Wirtschaft, Verkehr und Innovation der Freien Hansestadt Hamburg.

„Mit Christiane Ram haben wir eine sehr gute Wahl getroffen. Sie überzeugt sowohl durch ihre Person, als auch durch ihren beruflichen Hintergrund“, erläutert Oberbürgermeister Dr. Peter Kurz die Entscheidung. „Christiane Ram kann auf einen langjährigen und breiten Erfahrungsschatz in der Wirtschaftsförderung zurückgreifen und kennt deren zukünftige Herausforderungen. Deshalb bin ich sicher, dass sie als Leiterin des Fachbereichs für Wirtschafts- und Strukturförderung erfolgreiche Projekte kompetent fortführen, neue Impulse einbringen und Zukunftsperspektiven entwickeln wird,“ so Kurz weiter.

„Christiane Ram vervollständigt das Team der Wirtschaftsförderung. Sie wird im Sinne unserer Neuen Wirtschaftspolitischen Strategie Dienstleisterin und Ansprechpartnerin für Mannheimer Unternehmen sein und sich für deren Belange am Standort einsetzen. Auf die zukünftige Zusammenarbeit freue ich mich und wünsche ihr viel Erfolg bei dieser verantwortungsvollen Aufgabe“, so Wirtschaftsbürgermeister Michael Grötsch.

„Mit der Stadt Mannheim verbinde ich drei Elemente, die mich an meiner neuen Tätigkeit als Leiterin der Wirtschaftsförderung reizen: Diese sind Aufbruchstimmung, Verwaltungsmodernisierung und die Neue Wirtschaftspolitische Strategie. Ich finde es spannend, diesen Prozess zu begleiten und mitzusteuern“, freut sich Christiane Ram auf ihre zukünftige Arbeit in Mannheim.

Christiane Ram soll im Frühjahr 2012 ihren Dienst bei der Wirtschaftsförderung der Stadt Mannheim antreten.

RE/MAX Deutschland Südwest erweitert seinen Aktionsradius

Das Immobilien-Franchise-Unternehmen RE/MAX konnte 2011 seinen Aktionsradius im Umland erweitern. Besonders das Einzugsgebiet größerer Zentren sowie Klein- und Mittelstädte lagen 2011 im Fokus der Expansion im Südwesten.

„Immobilien im Umland verbinden die Vorzüge einer nahen Großstadt mit den zahlreichen Annehmlichkeiten einer Kleinstadt besonders für Familien mit Kindern“, unterstreicht Kurt Friedl, Regionaldirektor RE/MAX Deutschland Südwest. „Die Nachfrage nach geeigneten Immobilien ist hier speziell für diese Zielgruppe trotz des so genannten Rückzugs in die Städte unverändert hoch.“

So ist RE/MAX seit Januar 2011 mit neu eröffneten Shops unter anderem auch in Heidelberg und Germersheim vertreten.

Sämtliche Standorte haben ein wachstumsorientiertes Einzugsgebiet mit starken Marktperspektiven. Die Eröffnung eines neuen Immobilienshops in Speyer ist für das erste Halbjahr 2012 geplant.

ImmobilienWirtschaft

Bilfinger Berger Global Infrastructure Fonds erfolgreich platziert:

Vermarktung abgeschlossen

„Das ist ein großer Erfolg in einem schwierigen Kapitalmarktumfeld“, freut sich Roland Koch, Vorstandsvorsitzender von Bilfinger Berger: Mit Ablauf der Zeichnungsfrist am 13. Dezember 2011 wurden die Anteile am Bilfinger Berger Global Infrastructure Fonds vollständig platziert, das Angebot war überzeichnet. Das Fondsvolumen beläuft sich auf 212 Millionen britische Pfund (rund 245 Millionen Euro). Wie vorgesehen, wurden 80,1 Prozent der Anteile von institutionellen Anlegern zu einem vorab festgelegten Preis erworben, Bilfinger Berger hat knapp 50 Millionen Euro in den Fonds investiert und hält damit 19,9 Prozent des Kapitals. Das Listing des Fonds im Premiumsegment an der Londoner Börse war am 21. Dezember 2011.
Der Verkauf von 18 Public Private Partnership (PPP)-Projekten aus dem Bilfinger Berger Portfolio an den Fonds soll im ersten Quartal 2012 wirksam werden und im kommenden Geschäftsjahr zu einem Nettoverkaufserlös von rund 240 Millionen Euro führen. Der zu erwartende Buchgewinn liegt in einer Größenordnung von rund 50 Millionen Euro.

„Die erfolgreiche Vermarktung der Fondsanteile ist ein eindrucksvoller Beleg für die Werthaltigkeit unserer PPP-Projekte“, betont Roland Koch. „Es hat sich gezeigt, dass der Infrastruktur-Fonds gerade in verunsicherten Kapitalmärkten auf großes Interesse stößt. Die hohe Bonität der Projekte und deren breite internationale Verteilung sowie die zu erwartende Verzinsung machen den Fonds besonders für institutionelle Investoren sehr attraktiv.“ Im Bilfinger Berger Global Infrastructure Fonds sind Straßenprojekte auf Basis von Verfügbarkeitsmodellen sowie Schulen, Krankenhäuser, Gefängnisse und öffentliche Verwaltungsgebäude in Großbritannien, Deutschland, Kanada und Australien zusammengefasst.
Das im verbleibenden Projektportfolio von Bilfinger Berger gebundene Eigenkapital reduziert sich durch die Veräußerung um gut 140 Millionen Euro auf rund 250 Millionen Euro. Bilfinger Berger beabsichtigt die frei gewordenen Mittel wieder zu investieren. Die Zielgröße für das in Public Private Partnership-Projekten gebundene Eigenkapital beläuft sich unverändert auf 400 Millionen Euro.

Bilfinger Berger bearbeitet derzeit vor allem in Australien und Kanada Angebote für eine Reihe attraktiver neuer Projekte. Für die zukünftige Vermarktung seiner Projekte schafft das Unternehmen mit dem Fonds eine neue Basis. Auf Grundlage einer Kooperationsvereinbarung wird der Konzern dem Global Infrastructure Fund weitere reife Projekte anbieten. Bilfinger Berger wird das Asset Management der im Fonds gebündelten Projektgesellschaften fortsetzen und so seine langfristigen Kundenbeziehungen bekräftigen.

HOCHTIEF refinanziert erfolgreich Kreditlinien über zwei Milliarden Euro

HOCHTIEF hat erfolgreich bestehende Bar- und Avalkredite im Umfang von 2,0 Milliarden Euro refinanziert: Der Konzern vereinbarte mit einem internationalen Bankenkonsortium eine syndizierte Kreditfazilität mit einer Laufzeit von fünf Jahren ab dem 13. Dezember 2011, davon 1,5 Milliarden Euro für Aval- und 0,5 Milliarden Euro für Barziehungen. HOCHTIEF kann die Bankbürgschaften innerhalb des Verfügungsrahmens zu festgelegten und guten, marktgerechten Konditionen flexibel abrufen und zurückgeben. Die vorzeitige Refinanzierung der Ende 2012 auslaufenden Linien stieß am internationalen Bankenmarkt auf hohe Resonanz: Die Nachfrage der Banken lag mit über 2,3 Milliarden Euro deutlich über dem Refinanzierungsbedarf.

kurz & fündig

Heidelberg: Der deutschlandweit tätige Vermögensberater „**perfomance IMC Vermögensverwaltung AG**“ mietet rund 65 Quadratmeter Bürofläche am berühmten Neuenheimer Marktplatz in Heidelberg. Der Wohnimmobilienshop Engel & Völkers Heidelberg wird hier eine Präsentationsfläche nutzen. Vermieter ist eine Privatperson. Vermittelnd tätig war **Engel & Völkers Commercial Rhein-Neckar**.

Bruchsal: Die Stadt Bruchsal hat einen **Investorenwettbewerb** für das innerstädtische Wohnquartier "**Bahnstadt Bruchsal**" gestartet. Auf fünf Baufeldern sollen in den kommenden sechs bis acht Jahren insgesamt rund 600 Wohneinheiten sowie Handel, Dienstleistung und Gewerbe entstehen. Ein Handels- und Dienstleistungszentrum ist auf dem Baufeld 1 an der Prinz-Wilhelm-Straße vorgesehen; Baufeld 3 ist für Wohnnutzung mit Stadthäusern, Reihenhäusern und Etagenwohnungen vorgesehen. Die Baufelder 2, 4 und 5 sind als Misch- und Gewerbefläche zur Entwicklung von Wohnraum sowie für Büro-, Dienstleistungs- und Gewerbeflächen ausgelobt. Potenzielle Investoren können bis zum 10. Februar 2012 ihre Angebote bei der Stadt abgeben.

Mannheim: Die **WIRSOL SOLAR AG**, ein international agierendes Unternehmen, zu dessen Kernkompetenzen der Bau, die Finanzierung und die Konzeption von Solarkraftwerken zählen, hat zur Eröffnung einer Mannheimer Niederlassung ca. 350 Quadratmeter Büroflächen in der Gottlieb-Daimler-Str. 8 angemietet. Die **RICH Immobilien GmbH & Co. KG** war vermittelnd tätig.

Mannheim: **Bilfinger Berger** erweitert sein Angebotsspektrum im Industrieservice in Finnland: Der Konzern übernimmt im Rahmen eines Asset Deals Personal, ausgewählte Vermögenswerte und Kundenverträge der Are Oy Industrial Services. Die auf Elektro- und Automatisierungstechnik spezialisierte Einheit beschäftigt 230 Mitarbeiter und erbringt eine Jahresleistung von 25 Millionen Euro. Der Verkäufer Are Oy trennt sich von seinem erfolgreichen Industriedienstleistungsgeschäft, um sich künftig auf seine Kernkompetenz im Gebäudeservice zu konzentrieren. Über den Kaufpreis haben beide Seiten Stillschweigen vereinbart.

Essen: Dr.-Ing. **Martin Rohr** (56), Mitglied des Vorstands der **HOCHTIEF** Aktiengesellschaft, hat von seinem vertraglichen Sonderkündigungs- recht Gebrauch gemacht. Er schied zum Jahresende aus dem Vorstand aus. Der Schritt erfolgte aus Gründen seiner persönlichen Lebensplanung. Seine Verantwortlichkeiten werden bis zur Benennung eines neuen Chief Operating Officers (COO) vom Chief Financial Officer (CFO) Peter Sassenfeld übernommen. Über die Nachfolge wird zeitnah entschieden.

Meinungen,Kommentare,
Leserbriefe an:
redaktion@immobilienreport-rhein-neckar.de

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. Februar 2012