

ImmobilienReport

Metropolregion Rhein-Neckar



Ausgabe 42 4. Jahrgang

www.immobilienreport-rhein-neckar.de

1. März 2012

*Lesen Sie in
dieser Ausgabe:*

**Heidelberger erhalten
Zuschlag in Stuttgart**
Epple im „Städle“
Seite 6

**Stadt Mannheim zum Verkauf
der LBBW-Wohnungen**
Eigentümerin in der Pflicht
Seite 7

**Modernes Wohnen in der
Hildebrand'schen Mühle**
Unternehmervilla oder Siloturm
Seite 8

Retail City Scout 2011
Gewusst wo, wer, was
Seite 9

Weißbuch zur Konversion
Kultur der Teilhabe
Seite 9

28. Immobiliendialog
Investitionsstandort MRN
Seite 10

Aus unserem Briefkasten
Neues vom Fassaden-K(r)ampf
Seite 11

Büromärkte folgen konjunkturellem Aufschwung: Mannheim steigert Flächenumsatz



Die positive Entwicklung der Gesamtkonjunktur hat sich im Jahr 2011 auch auf die Büromärkte von Mannheim, Heidelberg und Ludwigshafen niedergeschlagen. Zu diesem Ergebnis kommt der Arbeitskreis „Marktanalysen und Bedarfsprognosen“ der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. (gif) in seiner „Büromarkterhebung 2011“. Im direkten Vergleich mit den traditionellen Märkten zeichnen sich die drei Oberzentren der Metropolregion Rhein-Neckar (MRN) nach wie vor durch niedrige Leerstandsquoten aus. Während in den sieben etablierten Bürozentren durchschnittlich 8,8 Prozent der Flächen keinen Abnehmer fanden,

waren es in Mannheim, Heidelberg und Ludwigshafen nur 5,9 Prozent. Mannheim konnte in der gif-Erhebung als einzige der drei analysierten Großstädte der MRN den Flächenumsatz steigern. Im Vergleich zum Vorjahr wurden dort 22,1 Prozent mehr Flächen vermarktet. Die Untersuchung wurde von der MRN GmbH, den drei Großstädten Mannheim, Ludwigshafen und Heidelberg und regionalen Immobilienmaklern unterstützt.

In dieser Ausgabe des ImmobilienReports wird Heidelberg einer detaillierten Betrachtung unterzogen, ausführliche Zahlen für Mannheim werden in einer der nächsten Ausgaben folgen. ►

Metropolregion Rhein-Neckar

Ludwigshafen: Spitzenmiete gesunken

Ludwigshafen verfügt mit 0,85 Millionen Quadratmetern Fläche über einen ähnlich hohen Bestand wie Heidelberg mit 0,90 Millionen Quadratmetern. Im Vergleich zum Vorjahr wurden jedoch deutlich weniger Flächen umgesetzt (2011: 13.000 Quadratmeter; -22,6 Prozent). Die Leerstandsquote blieb mit 4,7 Prozent (40.000 Quadratmeter) unverändert gegenüber dem Vorjahr und in etwa gleichauf mit dem Wert Heidelbergs. Die Spitzenmiete sank im Vergleich zum Vorjahr leicht von 9,50 Euro auf 9,00 Euro pro Quadratmeter. Im Durchschnitt werden im gesamten Stadtgebiet 8,30 Euro pro Quadratmeter gemieteter Bürofläche gezahlt. Für 2012 wird eine Zunahme der Büroflächen um etwa 6.300 Quadratmeter prognostiziert.

Mannheim: Leerstand verringert

Mannheim verfügt mit 1,9 Millionen Quadratmetern über den größten Flächenbestand der drei Oberzentren. Der Flächenumsatz steigerte sich im Vergleich zum Vorjahr um 22,1 Prozent auf 74.500 Quadratmeter (2010: 61.000 Quadratmeter). Der Leerstand verringerte sich um 0,6 Prozent auf 6,1 Prozent und liegt nun bei 118.000 Quadratmetern (Vorjahr: 130.000 Quadratmeter). Sowohl die über das gesamte Stadtgebiet realisierte Durchschnittsmiete (2011: 10,00 Euro pro Quadratmeter) als auch die realisierte Spitzenmiete (14,00 Euro pro Quadratmeter) legten im Vergleich zum Vorjahr zu (2010: 8,80 bzw. 13,30 Euro pro Quadratmeter). Für das Jahr 2012 erwarten die Experten einen Büroflächenzuwachs von etwa 2.800 Quadratmetern.

Die RICH Immobilien GmbH & Co. KG nimmt im Rahmen des „Arbeitskreises Büromarkt“ der Metropolregion Rhein-Neckar regelmäßig an der Jahresenderhebung der gif - Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche For-

schung e.V. teil. Von ihr stammen auch diesmal die ausführlichen Daten zum Heidelberger Büromarkt.

Der Heidelberger Büromarkt hat sich in den letzten Jahren konstant gut entwickelt. Insbesondere im Krisenjahr 2009 zeigte er unbeeindruckt vom schwierigen wirtschaftlichen Umfeld und im Gegensatz zum Abschwung auf den meisten deutschen Büromärkten eine außergewöhnliche Stabilität. In den Jahren 2010 und 2011 setzte sich diese stabile Entwicklung fort. Aufgrund der fehlenden Aufholeffekte konnten aber keine überdurchschnittlichen Steigerungsraten wie an anderen Bürostandorten erzielt werden.

Im Jahr 2011 wurde im Stadtgebiet Heidelberg ein Büroflächenumsatz von ca. 38.000 Quadratmetern erzielt; die Vorjahreswerte konnten somit wieder leicht übertroffen werden (ca. 36.000 Quadratmeter in 2009, ca. 37.000 Quadratmeter in 2010). Der Eigennutzeranteil war im Jahr 2011 unbedeutend (< 1.000 Quadratmeter gegenüber ca. 4.000 Quadratmeter in 2010 und ca. 9.000 Quadratmeter in 2009).

Für 2012 kann wiederum von einem stabilen oder sogar leicht steigenden Büroflächenumsatz ausgegangen werden. Steigerungspotentiale bestehen aufgrund der weiterhin guten Nachfragesituation sowie zu erwartender Mietvertragsabschlüsse bei den Bürohausprojektentwicklungen im Bereich der Bahnstadt.

Bei der Analyse der Mietvertragsabschlüsse in 2011 lassen sich folgende Aussagen zu den nachgefragten Flächengrößen, der Nachfragestruktur und ihrer Bedeutung für den Gesamtmarkt ableiten:

Rund 47 Prozent des Gesamtumsatzes wurden 2011 mit Mietverträgen über Flächen unter 1.000 Quadratmetern erzielt. 2010 waren es 58 Prozent, 2009 ca. 64 Prozent. Somit hat das Marktsegment der Mietvertragsabschlüsse mit mehr als 1.000 Quadratmetern Mietfläche an Bedeutung gewon-

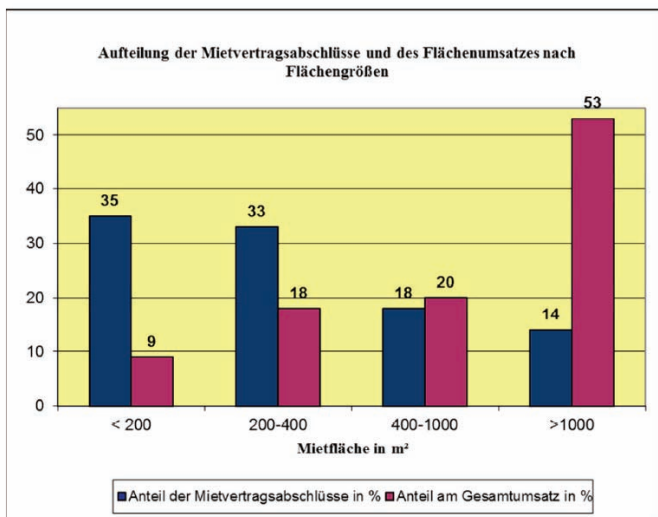
Die „Büromarkterhebung“ wird seit 1996 jährlich von der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. mit Sitz in Wiesbaden (gif) veröffentlicht. Seit 2008 wird auch die Metropolregion Rhein-Neckar in die Untersuchung einbezogen. Regionale Partner sind BIC Blum Immobilien Consulting GmbH, Engel & Völkers Commercial GmbH, Rich Immobilien GmbH & Co. KG, Stadt Mannheim, Stadt Heidelberg und W.E.G. Ludwigshafen mbH. Die vollständige Studie ist unter www.gif-ev.de kostenlos abrufbar.

Metropolregion Rhein-Neckar

nen. Die meisten größeren Mietvertragsabschlüsse lagen dabei im Bereich zwischen 1.000 Quadratmetern und 2.000 Quadratmetern; drei Mietverträge konnten in der Größenordnung zwischen 2.000 Quadratmetern und 5.000 Quadratmetern abgeschlossen werden. Mietvertragsabschlüsse in der Größenordnung über 5.000 Quadratmeter gab es auch im Jahr 2011 nicht. Es zeigte sich wiederum, dass die Büroflächennachfrage in Heidelberg durch eine große Anzahl von Unternehmen und öffentlichen Einrichtungen bestimmt wird und damit ein von Großanmietungen unabhängiger Grundumsatz auf dem Büromarkt garantiert ist.



Die Nachfragestruktur war in Bezug auf die Branchenherkunft im Jahr 2011 besonders diversifiziert: Größere Mietverträge wurden mit Unternehmen aus den Bereichen Ingenieurdienstleistungen, Finanzdienstleistungen, Industrie, Bildung/Forschung, IT/Software-Beratung und mit Einrichtungen aus dem öffentlichen Sektor abgeschlossen.



Mietpreise in Heidelberg

Die Angebotsmietpreise für Büroflächen liegen in Heidelberg aktuell lage- und objektabhängig zwischen ca. 6,80 Euro pro Quadratmeter und 14,80 Euro pro Quadratmeter. Die Mietpreisunterschiede zwischen der Innenstadtlage, den Stadtteillagen und den Gewerbegebieten sind eher gering. Dies ist in Heidelberg zurückzuführen auf die geringen Entfernungen der Gewerbegebiete und der Stadtteillagen zum Stadtzentrum, auf die gute Qualität und Infrastruktur der Gewerbegebiete (geringer industrieller Anteil) sowie den Erfolg des neuen Stadtteils Bahnstadt.

Die realisierte Durchschnittsmiete stieg 2011 von 10,90 Euro pro Quadratmeter auf 11,20 Euro pro Quadratmeter, die realisierte Spitzenmiete fiel leicht von 14,80 Euro pro Quadratmeter auf 14,50 Euro pro Quadratmeter. Der Anstieg der Durchschnittsmiete ist auf einen größeren Umsatzanteil von Mietverträgen bei hochwertigen Neubauprojekten sowie den konstant hohen Anteil innerstädtischer Büroflächen-Umsätze zurückzuführen. Spitzenmieten über 13,00 Euro pro Quadratmeter können nach Einschätzung auch 2012 bei hochwertigen Neubauprojekten in Innenstadtlagen und in der Bahnstadt realisiert werden.

Mietpreisspannen der wichtigsten Bürolagen 2012	
Altstadt	€ 9,50 – 13,00/m²
Bergheim	€ 9,00 – 14,50/m²
Weststadt	€ 9,20 – 14,00/m²
Bahnstadt	€ 13,20 – 14,80/m²
Neuenheim	€ 10,00 – 14,00/m²
Handshuhsheim	€ 9,20 – 12,00/m²
Weststadt (Gewerbegebiet)	€ 7,00 – 10,00/m²
Rohrbach	€ 8,80 – 11,50/m²
Rohrbach-Stüd (Gewerbegebiet)	€ 7,00 – 11,00/m²
Wieblingen (Gewerbegebiet)	€ 7,00 – 11,00/m²
Pfaffengrund (Gewerbegebiet)	€ 6,80 – 10,00/m²

Die zentralen Bereiche der Stadtteile Altstadt, Bergheim und Weststadt bilden die eigentliche Innenstadtlage („City“) von Heidelberg.

Aufgrund der guten Nachfrage und des begrenzten Angebotes an qualitativ hochwertigen Bestandsflächen dürften in 2012 die Mietpreise für zentrale Innenstadtlagen und innenstadtnahe Lagen stabil bleiben bzw. weiterhin leicht ansteigen.

Metropolregion Rhein-Neckar

gen. Das Mietpreisniveau für Neubauprojekte in der Innenstadt und in der Bahnstadt bewegte sich im Bereich der Spitzenmiete und dürfte auch 2012 konstant bleiben. Die Mietpreise in den Gewerbegebieten sollten sich nur unwesentlich ändern; ausgenommen sind hier ältere Bestandsobjekte, die den heutigen Anforderungen nicht mehr voll genügen und nur mit Mietpreiszugeständnissen vermarktet werden können.

Angebot und Leerstand

Der Büroflächenbestand in Heidelberg beläuft sich auf ca. 0,90 Millionen Quadratmeter (MF/gif). Die Leerstandsquote ist von 4,8 Prozent (ca. 43.000 Quadratmeter) Ende 2010 auf 4,5 Prozent (ca. 40.000 Quadratmeter) Ende 2011 leicht gesunken. Das Angebot an modernen, hochwertig ausgestatteten Büroflächen in den zentralen Innenstadtlagen (Altstadt, Bergheim, Weststadt) ist weiterhin klein und kann die Nachfrage derzeit nicht voll befriedigen. Auch die Auswahl an Büroobjekten mit großen, zusammenhängenden Büroflächen ab ca. 1.000 Quadratmetern ist auf dem gesamten Büromarkt Heidelberg stark begrenzt. Ein relativ breites Angebot besteht noch im Marktsegment zwischen ca. 300 Quadratmetern und 1.000 Quadratmetern in Stadtteillagen und in den Gewerbegebieten Rohrbach-Süd und Wieblingen.

Fertigstellungen und Projekte

Im Februar 2011 wurden ca. 13.000 Quadratmeter Büroflächen im „Justizzentrum Kurfürsten-Anlage Heidelberg“, eines der großen Bürohausprojekte in der Metropolregion Rhein-Neckar, von den Justizbehörden bezogen. Das Land Baden-Württemberg hatte im Rahmen eines PPP-Projektes die Bestandsgebäude in einer Sale-and-Lease-Back-Transaktion

an die Züblin Development GmbH verkauft. Das ehemalige Finanzamt wurde 2008 abgerissen und Anfang 2009 erfolgte der Baubeginn. Die benachbarten Bestandsgebäude des Landgerichts und der Staatsanwaltschaft werden aktuell ebenfalls abgerissen. Auf diesem Areal entstehen ab Sommer dieses Jahres das „KurfürstenCarré“ und die „Kurfürsten Höfe“ mit einem Mix aus Wohnungen, Hotel, Einzelhandel und Büros.

Im neuen Stadtteil Bahnstadt, der in den nächsten 15 Jahren auf dem 116 Hektar großen nordwestlich vom Hauptbahnhof gelegenen ehemaligen Gelände der Deutschen Bahn entsteht, könnten neben Wohnraum für 5.000 Menschen auch ungefähr 200.000 Quadratmeter Büroflächen gebaut werden. Mit den Erschließungsarbeiten wurde Anfang 2009 begonnen. In den ersten Bauabschnitten wurde mit der Bebauung von zwei Wohnbaufeldern und einem Fachmarktzentrum begonnen. Die ersten Bewohner der Bahnstadt werden im Laufe des Jahres 2012 ihre Wohnungen beziehen.

Auf dem Areal des „Campus II“, der als Standort für Forschungseinrichtungen und wissenschaftsnahe Unternehmen in der Bahnstadt geplant ist, hat die gemeinnützige Max-Jarecki-Stiftung im Frühjahr 2010 mit dem Bau der „SkyLabs“



Der Büro- und Laborkomplex „SkyLabs“

Metropolregion Rhein-Neckar

begonnen, einem Büro- und Laborkomplex mit ca. 19.000 Quadratmetern Nutzflächen. Die „SkyLabs“ sollen vor allem an Unternehmen aus den Bereichen Biotechnologie und Medizin und an universitäre Einrichtungen vermietet werden. Ein Bezug der „SkyLabs“ ist ab Sommer 2012 möglich, ein erster bedeutender Mietvertrag konnte Ende 2011 abgeschlossen werden.

Mit dem „Stadttor Heidelberg“ errichtet die Unmüssig-Gruppe aus Freiburg das erste reine Bürogebäude in der Bahnstadt. Das „Stadttor“ besteht aus zwei Baukörpern und wird in markanter Lage an der Speyerer Straße im Passivhaus-Standard errichtet. Von ca. 10.500 Quadratmetern Gesamtmietfläche waren beim Spatenstich am 20.09.2011 bereits ca. 70 Prozent vorvermietet. Hauptmieter ist die I+O GmbH & Co. KG, ein international tätiges Beratungs- und Planungsunternehmen. Die Fertigstellung ist für Ende 2012 geplant.

Weitere Bürohausprojekte in der Bahnstadt sind aktuell in der Planungsphase. Darüber hinaus bestehen gute Erfolgchancen für innerstädtische Bürohausprojekte, hier bleibt jedoch vor allem die Verfügbarkeit geeigneter Grundstücke der Engpassfaktor.

Investment

In 2011 gab es in Heidelberg nur wenige Transaktionen im Büro-Investmentmarkt. Aufgrund der fehlenden Datengrundlage können daher für 2011 keine validen Renditekennzahlen angegeben werden.

Gründe für das geringe Transaktionsvolumen waren vor allem ein generell geringes Bürohaus-Angebot, insbesondere im stark nachgefragten „Core-Marktsegment“. Auf der Basis der derzeitigen Renditevorstellungen der Marktteilnehmer liegt nach Einschätzung der RICH Immobilien GmbH & Co. KG die Anfangsrendite von Büroobjekten mit gutem Vermietungsstand zwischen ca. 6,3 Prozent und 8,0 Prozent (Brutto-Anfangsrendite, d.h. ohne Berücksichtigung von Erwerbsnebenkosten).

Es ist davon auszugehen, dass aufgrund des positiven Investitionsklimas in 2012 eine Belebung des Büro-Investmentmarktes auch an B-Standorten und für Objekte im „Value-Added“- und „opportunistischen Marktsegment“ eintritt. ■

Da ist was für Sie drin!

Der Immobilienmarkt der Metropolregion Rhein-Neckar.

Hier klicken
und herunter-
laden!



www.standorte-rhein-neckar.de

Büromarktzahlen 2011
Metropolregion Rhein-Neckar

Heidelberg / Stuttgart

Heidelberger erhalten Zuschlag für Azenberg-Areal in Stuttgart:

Epple im „Städdle“

Was die Politik nur selten schafft, die Immobilienwirtschaft macht es möglich: Seit Mitte Januar ist Heidelberg ein Gesprächsthema in der Landeshauptstadt Stuttgart. Und der Grund mutet dem sonst ge- und verschlossenen Stuttgarter Immobilienmarkt wie ein verrirrter Silvesterkracher an: das Land Baden-Württemberg verkauft das landeseigene Grundstück im Azenberg-Areal im Norden Stuttgarts an die Epple Projekt GmbH aus Heidelberg.

Prompt melden sich die im Bieterverfahren unterlegenen Stuttgarter Wettbewerber zu Wort, bezichtigen die Verkäuferin nicht nur der stillen Ignoranz, sondern auch der Preistreiberei, die die festgelegten Bebauungsvorgaben untergraben würde. So mancher bezweifelt gleich, ob die strengen Vergaberichtlinien solcher Landesimmobilien auch stringent eingehalten seien. Immerhin: das Areal umfasst rund 10.000 Quadratmeter Fläche, die zur Höchstsumme von knapp unter 14 Millionen Euro den Besitzer wechselte. Bislang war dort der Standort des Max-Planck-Instituts, dessen Gebäude inzwischen abbruchreif sind. Außerdem befindet sich daneben das ehemalige Landesgesundheitsamt, das unter Denkmalschutz steht.

Eine der Vorgaben, die das Amt für Städtebau und Planung in der Schwabenmetropole ausgegeben hat, bezieht sich auf das Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM), wonach 20 Prozent geförderter Wohnungsbau geschaffen werden muss. Hieran entzündet sich die Diskussion der Wettbewerber, die bislang von den bereits seit gut einem Jahr in Stuttgart engagierten Heidelbergern kaum Notiz genommen hatten. Nach deren Meinung sei es auf der Basis des überaus hohen Kaufpreises nicht möglich, sozialverträglich zu bauen.

Dem Argument widerspricht man bei Epple vehement. Im Gegenteil: die Vorgaben des SIM werden dort sogar ausdrücklich begrüßt. Und auch das Land zeigt Vertrauen und betont gegenüber den Medien die Expertise der Käuferin für

sozial- und familienorientierte Bauten, für die Epple schließlich auch schon mehrfach ausgezeichnet worden sei. Ähnlich klingen die Meinungen aus der städtischen Bauverwaltung. Deren Amtsleiter Detlef Kron lässt sich in der örtlichen Presse zitieren: „Das sind für uns keine Unbekannte“ und verweist darauf, dass Epple gute bauliche Lösungen für Vorhaben vorweisen könne, wie sie sein Amt ausschreibe. Darüber hinaus haben Stadt und Land durch entsprechende Vorgaben sowohl gestalterisch wie finanziell ausufernde Alleingänge unterbunden. So soll ein Architektenwettbewerb durchgeführt und Baugemeinschaften berücksichtigt werden. Für Epple kein Problem lässt deren Pressesprecher Herbert Rabl die Stuttgarter via Medien wissen: „Wenn die Stadt bei der Entwicklung und Ausschreibung die eine oder andere Anforderung stellt, nehmen wir das auf.“

Sowohl die Stuttgarter Bauverwaltung wie auch Epple gehen allerdings davon aus, dass vor Mitte 2014 kein Spatenstich erfolgen wird. Genug Zeit also, die Wogen wieder zu glätten und den Meinungsführern in der Landeshauptstadt die Epple-Leitlinien zu vermitteln. Die besagen nämlich: „Das besondere Know-how von Epple liegt in der gestalterisch anspruchsvollen Projektentwicklung im städtebaulichen Gesamtkontext...Die Schaffung von ganzheitlich gedachter Wohn- und Lebensqualität ist die Kernkompetenz des Unternehmens...“ Das gilt es nun ganz offensichtlich im Azenberg-Areal umzusetzen.

Dabei scheint eine erfolgreiche Umsetzung weit mehr aufzubauen als nur gelungene Wohnprojekte. Für manchen Kenner beider Immobilienmärkte, in Stuttgart und in der Metropolregion Rhein-Neckar, geht es auch um die Öffnung des bislang eher geschlossenen Stuttgarter Marktes und den Beweis, durch die bisherige Arbeit im Verband Metropolregion Rhein-Neckar Voraussetzungen geschaffen zu haben, die über die Verbandsgrenzen hinaus Markt prägend wirken. ■

Mannheim

Erklärung der Stadt Mannheim zum Verkauf der LBBW-Wohnungen:

Neue Eigentümerin in der Pflicht

Die Wohnungsbestände der LBBW-Immobilien GmbH bilden in vielen Städten und Gemeinden ein stabilisierendes Element der Wohnraumversorgung. Mannheim war daher schon sehr frühzeitig in die Überlegungen der betreffenden Kommunen eingebunden, mit ihren kommunalen Wohnungsunternehmen ein wirtschaftlich leistungsfähiges Konsortium zum Erwerb der LBBW-Wohnungen zu bilden. Der Wohnungsmarkt in den einzelnen Städten war und ist jedoch sehr unterschiedlich.

So war das Interesse einiger Kommunen am Erwerb der Wohnungen der LBBW-Immobilien GmbH sowie an der nachhaltigen Bereitstellung und Bewirtschaftung dieser Objekte durch die in den letzten Jahren zu verzeichnende Verknappung des Angebots an preiswertem Wohnraum und mangelnden eigenen kommunalen Wohnungsbestand begründet. Eine Verknappung des Angebots an Wohnraum aus dem Segment der LBBW-Wohnungen gibt es in Mannheim jedoch nicht. Auch ist die GBG mit über 19.000 eigenen Wohnungen als kommunales Wohnungsbauunternehmen ein wirkungsvolles Instrument kommunaler Wohnungspolitik in Mannheim.

Aus diesem Grunde und weil in den kommenden Jahren durch den Abzug der amerikanischen Streitkräfte alleine über

2.500 Wohnungen in Mannheim frei werden, hatte die Stadt letztlich beschlossen, sich nicht an einem Konsortium kommunaler Wohnungsunternehmen zu beteiligen. Der Verkauf an einen aus namhaften Versicherungsgesellschaften und Pensionskassen bestehenden Bieterkreis um die Patrizia Immobilien AG zeigt, dass sich das Konsortium mit Beteiligung der Stadt Stuttgart nicht erfolgreich durchsetzen konnte.

Dessen ungeachtet, legt die Stadt Mannheim großen Wert darauf, dass die Mannheimer Mieterinnen und Mieter durch den Wechsel des Wohnungseigentums von der LBBW auf die Patrizia Immobilien AG keine Nachteile erfahren. Sie geht davon aus, dass das zwischen den Beteiligten auch so entsprechend vereinbart ist und sieht hier im Besonderen die neue Eigentümerin in der Pflicht. Zur Wahrung der Rechte der Mieterinnen und Mieter wird die Stadt mit der Patrizia Immobilien AG Kontakt aufnehmen.

Der Verkauf des Wohnungsbestands der LBBW mit rund 21.000 Wohnungen, von denen 1.100 in Mannheim gelegen sind, ist im Übrigen nicht aus wirtschaftlichen Gründen erfolgt. Die LBBW hat damit einer Auflage der EU-Kommission entsprochen.



Weinheim

Modernes Wohnen in der Hildebrand'schen Mühle:

Unternehmervilla oder Siloturm

Elegante neue Stadthäuser in einem Ensemble mit der denkmalgerecht sanierten prachtvollen alten Unternehmervilla und dem rund hohen 50 Meter Siloturm, der ebenfalls mit neuen Loft-Wohnungen hergerichtet ist, dazu ein weitgehender Erhalt des alten Baumbestandes am Odenwaldflüsschen Weschnitz - so stellt sich die Konzeption für das moderne Wohnen an der „Hildebrand'schen Mühle“ in Weinheim dar.

Die Investoren der auf die Sanierung alter Industriedenkmäler spezialisierten Wiesbadener Firma „Deutsche DenkMal AG“ stellten das derzeit wohl markanteste Wohnungsbauprojekt der Bergstraße vor. Nach eigenen Angaben will die „Deutsche DenkMal AG“ rund 23,5 Millionen Euro in das Projekt investieren, insgesamt sollen rund 60 hochwertige Wohnungen im Birkenauer Tal am östlichen Weinheimer Stadtzugang zum Odenwald entstehen.

Einige Jahre lang wollte der Vorbesitzer des alten Mühlereals an der Stelle ein Großbordell bauen und brachte die Zweiburgstadt Weinheim damit bundesweit in die Schlagzeilen. Weil Stadt und Land schließlich aber Fördermittel unter der Bedingung einer unbedenklichen Nutzung rekrutieren konnten, wurde die „Hildebrand'sche Mühle“ für das Wiesbadener Unternehmen interessant.

Der Beginn der Bauarbeiten ist im Frühjahr vorgesehen. Bis dahin muss zunächst eine Brücke gebaut werden, über diese werden dann zunächst die Abrissarbeiten abgewickelt. Auch die spätere Wohnanlage wird über eine Brücke separat erschlossen.

Bei der Sanierung der Villa soll großer Wert auf Erhalt und die Wiederherstellung der prächtig gestalteten Innenräume gelegt werden. Sechs Wohneinheiten werden darin und in einem Anbau entlang der Weschnitz entstehen.

Die für den Siloturm vorgesehene Wohnnutzung erfordere hingegen eine umfang-

reiche Umgestaltung, da dieses buchstäblich herausragende Gebäude früher als Lagerfläche genutzt wurde. „Die bisher absehbare Struktur und der sehr gute Erhalt der Außenfassade stellen aber eine gute Grundlage für die Konzeption einer neuen auf die Wohnnutzung ausgerichteten Innenstruktur dar“, so der Investor. Zu diesen Veränderungen habe die zuständige Denkmalbehörde auch schon Zustimmung signalisiert.

Im Anschluss an die bestehenden Gebäude am Mühlweg 13 werde also eine Mischung von Alt und Neu zu einem besonders reizvollen Ensemble werden. Der Hang zum hoch oben liegenden Dietersklingenweg werde durch eine gemeinsame Quartiersgarage für alle vorgesehenen Wohnungen gestalterisch abgefangen. Mit dieser städtebaulichen Konzeption könne auch der Innenhof des Ensembles mit hoher Aufenthaltsqualität gestaltet werden. Dazu soll auch der weitestgehende Erhalt des Gartens westlich der Villa mit den dort zu erhaltenden Bäumen beitragen.

Der Bereich entlang der Weschnitz werde unter Berücksichtigung der vorhandenen Grünstruktur dagegen als Privatzone der angrenzenden Wohnungen gestaltet.

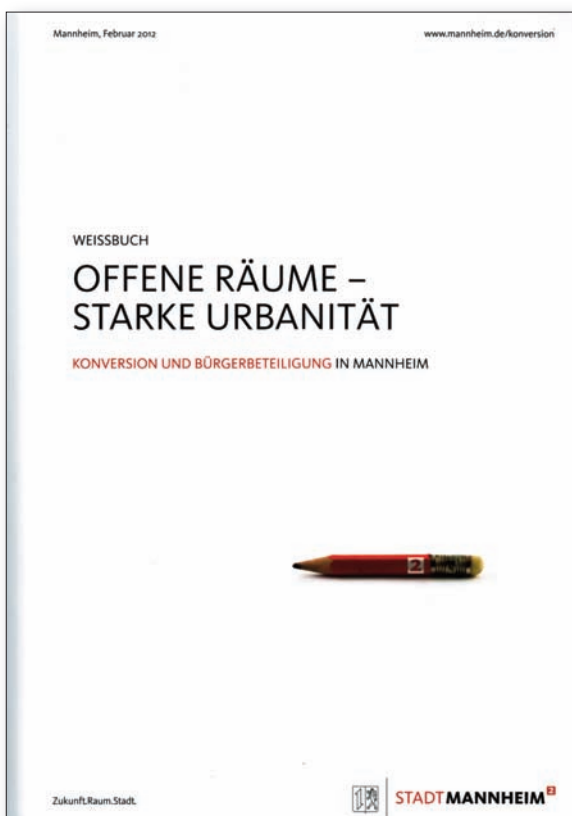
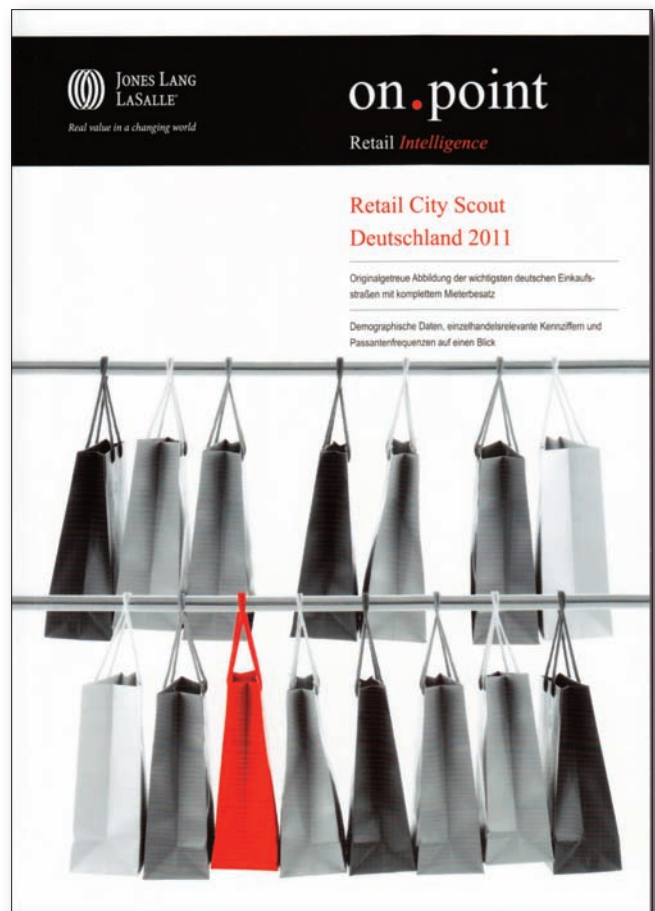


Literatur

Retail City Scout 2011: Gewusst wo, wer, was

Der Retail City Scout Deutschland von Jones Lang LaSalle ist das Kompendium der wichtigsten Einkaufsstraßen Deutschlands. Das Buch stellt über 300 Shoppingmeilen in mehr als 160 Städten mit dem originalgetreuen Straßenverlauf dar und benennt alle Mieter unter Angabe der exakten Adresse. Spitzenmieten, Filialisierungsgrade, Einwohnerzahlen sowie Kaufkraft- und Zentralitätskennziffern runden die Darstellung der 1A-Lagen ab. So kann beispielsweise hier nachgeschlagen werden, dass der Filialisierungsgrad der Mannheimer Planken bei 81,7 Prozent, der der Heidelberger Hauptstraße bei 72,3 Prozent und der der Ludwigs-hafener Bismarckstraße bei 46,8 Prozent liegt.

Der Retail City Scout 2011 ist kostenlos verfügbar und kann im Research-Bereich der Website www.joneslanglasalle.de als pdf-Datei heruntergeladen werden.



Das Weißbuch zur Konversion: Kultur der Teilhabe

Er habe einen neuen Blick auf die Stadt gewonnen, so Mannheims Oberbürgermeister Dr. Peter Kurz bei der Vorstellung des Weißbuches zur Konversion. „Offene Räume - starke Urbanität“ ist es überschrieben und liefert auf 180 Seiten Hintergrundinformationen und Materialien, die aufzeigen, wie die Ideen der Mannheimer Bürgerinnen und Bürger in einem intensiven Dialog mit Verwaltung und Stadtplanung, Wirtschaft und Konversionsexperten verdichtet wurden. Das Buch greift die zentralen Eckpunkte und Leitgedanken auf, dokumentiert die bisherige Entwicklung und gibt einen Ausblick auf die weiteren Schritte.

Durch die Kombination von klassischer Planung und Bürgerbeteiligung ist es gelungen, für das komplexe Projekt der Konversion eine klare Positionierung zu erarbeiten, die auch potentiellen Investoren Planungssicherheit gibt.

Mannheim

TREUREAL 2011 stabil in Umsatz und betreutem Immobilienbestand:

Mit Innovationen gegen Margendruck

Die TREUREAL-Unternehmensgruppe hat 2011 mit leicht verringertem Umsatz von 40,4 Millionen Euro (2011: 41,3 Euro) abgeschlossen. Im Kerngeschäft Property Management blieben Umsatz und betreuter Immobilienbestand mit rund 77.000 Wohneinheiten und rund 2,4 Millionen Quadratmeter Gewerbefläche stabil. Mitte 2011 war mit der Übernahme der Colonia Real Estate durch die TAG Immobilien ein Mandat in Salzgitter mit über 9.000 Einheiten beendet worden. In der zweiten Jahreshälfte wurde die gleiche Zahl von Wohneinheiten im Rahmen neuer Mandate übernommen: u.a. ein Portfolio von 1.300 Einheiten, das unter der Regie eines Kreditservicers steht, rund 2.200 Einheiten aus dem Bestand der Corestate sowie zum Jahresbeginn 2012 rund 6.600 Einheiten für CitCor Residential, einem von CPI Europe Fund und CORPUS SIREO gehaltenen Wohn- und Gewerbeimmobilien-Portfolio. Asset Manager ist hier die CORPUS SIREO Asset Management Residential GmbH, Köln. Zusätzlich erweiterte sich die durch TREUREAL betreute Gewerbefläche um rund 45.000 Quadratmeter. Im Property Management der TREUREAL entfällt heute rund die Hälfte des Honorarumsatzes auf die Betreuung von Gewerbeimmobilien.

Der größte inhabergeführte Dienstleister im Property Management sieht weiterhin die Honorare in diesem Geschäftsfeld als nicht ausreichend an. Dirk Tönges, Sprecher der Geschäftsführung der TREUREAL: "Dem Property Management werden heute immer mehr qualifizierte Leistungen

zugeordnet, vor allem in der kaufmännischen Steuerung von Portfolios. Die Managementhonorare dagegen, festgezurret im Rahmen der Kalkulation eines Immobilieninvestments, berücksichtigen diesen Leistungs- und Qualitätszuwachs nicht ausreichend. Diesem Margendruck wird sich die TREUREAL in Zukunft mit Prozessinnovationen stellen." So beschäftigt sich die TREUREAL zurzeit damit, im Property Management eine eigens Servicecenter für den Mieterkontakt aufzubauen. Neue Modelle in der Arbeitsteilung zwischen kaufmännischem Management und der direkten Betreuung der Immobilien sollen eingeführt werden. Tönges: "Unser Ziel lautet 'Näher an die Immobilie' bei gleichzeitiger Konzentration wichtiger Prozessschritte. Wir haben bereits in den zurückliegenden Jahren gute Erfahrungen gemacht mit der qualifizierten zentralen Bearbeitung von Mietforderungen oder dem Ausschöpfen von Potenzialen bei Mietanpassungen. Diese Modernisierungsgewinne werden wir im Property Management weiter generieren und damit unsere Marktstellung festigen."

Die TREUREAL betreut heute in Deutschland im Property Management rund 2,2 Millionen Quadratmeter sowie rund 75.000 Wohneinheiten in der Mietverwaltung und der WEG-Verwaltung. Hinzukommen rund 10.000 Einheiten, die im Asset Management betreut werden. Ein Hausmeister- und Handwerkerservice mit über 300 Vollbeschäftigten rundet das Leistungsbild des Immobiliendienstleisters ab.

28. Immobiliendialog Rhein-Neckar:

Investitionsstandort MRN

Auf die Frage, wo sie mittelfristige Investitionsprojekte umsetzen würden, antworteten 60 Prozent der befragten US-amerikanischen Unternehmen : in Deutschland!

Wie muss daher die Metropolregion Rhein-Neckar als Investitionsstandort bewertet werden? Dieser Frage geht der 28. Immobiliendialog Rhein-Neckar nach, der am Donnerstag, den 22. März 2012 von 16.30 bis 20.00 Uhr bei der Falk GmbH & Co. KG in Heidelberg stattfindet.

Details und Anmeldung bis 16. März 2012 unter:

www.m-r-n.com/immobiliendialog.html

Die Teilnehmerzahl ist leider begrenzt!

Aus unserem Briefkasten / kurz & fündig

Neues vom Fassaden-K(r)ampf



Das Thema einer Neubebauung auf den Mannheimer Planken, dem Filetstück im Quadrat 0 4, schlägt - wie im ImmobilienReport-Newsletter vom Februar berichtet - nach wie vor hohe Wellen. Einen neuen, erweiterten Aspekt liefert ein Leser:

„Ich bin in dieser Frage gespalten: Richtig ist dass die Fassade schon heute eine „Disneylandfassade“ ist, da sie logischerweise wegen des Baujahres nicht unter Denkmalschutz stehen kann und damals lediglich historisierend wieder aufgebaut wurde. Andererseits ist sie für die Mannheimer identifikationsstiftend und wohl daher wichtig für das Stadtbild – ist dieses doch im zweiten Weltkrieg mit samt seiner barocken Architektur weitgehend zerstört worden. Auch das Schloss ist ja ein Stück „Disneyland“ da auch dieses große Kriegsschäden aufwies.

Meine Bedenken gehen in eine andere Richtung: Das nächste nicht denkmalgeschützte Gebäude, das zur Disposition steht, ist die Kapelle am Theresienkrankenhaus. Das TKH will ja erweitern und die Kapelle soll dafür weichen. Eine Abrissgenehmigung besteht schon seit 1998 und ist noch immer gültig. Auch hier gibt es nachvollziehbare Investorenentscheidungen.

Wenn nun 0 4, 4 abgerissen wird, dürfte die Argumentation des TKH zum Abriss der Kapelle leichter werden. Bleibt 0 4, 4 stehen wird es für das TKH möglicherweise nicht einfach sein den Abriss auch politisch umzusetzen.

Ich bin kein Freund von „Disneylandarchitektur“ und ein Gegner der Wiedererrichtung des Berliner Stadtschlusses. Bei 0 4, 4 und für mich in Folge bei der Kapelle des TKH neige ich jedoch zum Erhalt. Eine neue Technik in 0 4, 4 einzubauen dürfte übrigens nicht das Problem sein.“

KASPER IMMOBILIEN, Ronald Kasper, Dipl. Ing. (TH)

Mannheim: Teile der Verwaltung der **BASF SE** ziehen von Ludwigshafen nach Mannheim in den „R-64-Gebäudekomplex“ im Mannheimer Stadtteil Neckarau. Dieser besteht aus sechs Gebäuden: Salzachstr. 2-12 und 13-17, Donaustr. 34 und Innstr. 4 mit insgesamt rund 26.217 Quadratmetern Bürofläche und 477 Pkw-Stellplätzen. Vermieter ist die DF1 Deutschland GmbH & Co. KG. Mit diesem von **Engel & Völkers Commercial Rhein-Neckar** vermittelten Abschluss konnte in Mannheim eine der größten Büroanmietungen innerhalb der letzten 10 Jahre realisiert werden.

Schwetzingen: Wie wir bereits in unserer Ausgabe 36 vom September 2011 berichtet haben, wird **Decathlon** in Schwetzingen bauen. Jetzt will der französische Sportartikelhersteller im April den ersten Spatenstich für sein erstes deutsches Logistikzentrum setzen. Das Unternehmen bekam von der Stadt Schwetzingen die Baugenehmigung für das 40 Millionen Euro teure Projekt überreicht. Auf dem Gelände des ehemaligen Bahnausbesserungswerks ist in einem ersten Schritt eine Logistikhalle mit rund 30.000 Quadratmetern geplant. Die Fertigstellung ist auf März 2013 terminiert.

Von Schwetzingen aus will Decathlon seine 14 deutschen Filialen sowie Onlinekunden beliefern. Decathlon hat für das Logistikprojekt den 12 Hektar großen nördlichen Teil des Bahnareals erworben.

kurz & fündig

Mannheim: **Bilfinger Berger** hat mit den internationalen Konzernen BP, Conoco Phillips und EDF Energy umfangreiche Rahmenverträge für Industriedienstleistungen an mehreren Standorten in Großbritannien geschlossen. Die Verträge haben eine Laufzeit von vier bis fünf Jahren und ein Gesamtvolumen von rund 200 Millionen Euro. Zwei Drittel des Volumens resultieren aus Neuaufträgen, ein Drittel aus der Verlängerung eines bestehenden Vertrags. Im Rahmen der Verträge erbringt Bilfinger Berger neben Gerüstbau, Isolierung, Korrosionsschutz und Asbestsanierung umfassende Leistungen im mechanischen, elektrischen und messtechnischen Bereich.

Mannheim: Ein von **Bilfinger Berger** angeführtes Konsortium hat sich als bevorzugter Bieter für die privatwirtschaftliche Realisierung von vier Polizeistandorten in Großbritannien durchgesetzt. Die Projektgesellschaft, an der Bilfinger Berger mit 70 Prozent beteiligt ist, wird ein Polizeihauptquartier, ein Trainingszentrum für Schusswaffenübungen, drei kriminaltechnische Ermittlungszentren mit 132 Haftplätzen sowie zwei Polizeiwachen im Südwesten Englands planen, finanzieren, bauen und über einen Zeitraum von 25 Jahren betreiben. Das Investitionsvolumen beträgt rund 95 Millionen Euro.

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

Mannheim: Das Sportbekleidungskonzept **ODLO** hat in der Mannheimer Toplage Planken O7, 1, ein Ladenlokal mit rund 150 Quadratmetern Verkaufsfläche gemietet. Vermieterin ist eine private Eigentümergemeinschaft. **Jones Lang LaSalle** hat die Vermietung beratend begleitet.

Auf dem europäischen Markt ist ODLO im Segment der funktionellen Sportbekleidung mit der Sports Underwear und im Nordic Walking Marktführer. Die Marke ODLO wird weltweit in über 20 Ländern vertrieben.

Viernheim: Wie Thomas Daily berichtet, mietet die **Pfenning Logistik GmbH** im hessischen Viernheim langfristige 28.000 Quadratmeter Logistikfläche von Harder & Partner. Dem Heidelberger Investor gehört in der Kommune nahe Mannheim eine Liegenschaft mit mehreren Hallenschiffen, die ehemals von Kaufhof als Verteilzentrum genutzt worden war.

Mannheim: Die Nürnberger **L'Osteria GmbH** will mit ihrem Gastronomiekonzept "Pizza e Pasta" expandieren. Zu den derzeit zwölf Restaurants in Deutschland und Österreich sollen jedes Jahr zehn hinzukommen, sodass man bis 2015 deutschlandweit vertreten ist. Ganz oben auf dem Wunschzettel stehen Berlin, Stuttgart, Düsseldorf oder **Mannheim**. Gesucht werden Objekte in 2a/b-Lagen im Einzugsbereich von Wohn- oder Gewerbegebieten mit 300 bis 400 Quadratmetern Gastfläche und 150 Quadratmeter Nebenfläche.

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 17. April 2012