

ImmobilienReport

Metropolregion Rhein-Neckar



Ausgabe 53

5. Jahrgang

www.immobilienreport-rhein-neckar.de

7. Februar 2013

rund 17.000 Leser pro Ausgabe

Büromarkt der MRN trotz Konjunkturabschwächung stabil: Standort mit Entwicklungspotential

Heidelberg: Konstante Mietvertragsabschlüsse



Hochwertig ausgestattete Projekte im Passivhausstandard entstehen im neuen Heidelberger Stadtteil „Bahnstadt“ - wie die SkyLabs

Alljährlich erhebt die gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. in Zusammenarbeit mit führenden Marktexperten der Region die Büromarktzahlen für die Städte Mannheim, Heidelberg und Ludwigshafen. Und die Kapazitäten aus den Unternehmen DIC Onsite GmbH, Eckstein Immobilien GmbH, Engel & Völkers Commercial GmbH, Rich

Immobilien GmbH & Co. KG, Sparkassen Immobilien HD GmbH, Stadt Mannheim, Stadt Heidelberg und W.E.G. Ludwigshafen mbH konnten belegen, dass sich die Büromärkte der Metropolregion Rhein-Neckar stabil zeigen. Die Jahresbilanz basiert auf einer gemeinsamen Vermietungsliste, in der alle Flächenumsätze des Jahres 2012 erfasst sind. ►

Heidelberg

Lesen Sie in dieser Ausgabe:

Hohe Nachfrage bei Retail-
Investments in Mannheim:

Positive Standortentwicklung

Seite 6

**Metropolregion Rhein-Neckar
und Westpfalz vertiefen**

Zusammenarbeit

Seite 8

**Towerkanzel auf Neubau
am Speyerer Flughafen**

Seite 8

Neue Verwaltungszentrale
für Südzucker:

**Ein Schmuckstück für
die Oststadt**

Seite 9

Neues Wirtschaftsflächenkonzept:

**Gewerbegrundstücke in
Heidelberg dringend gesucht**

Seite 10

Übernahme bei Bilfinger:

Wasser marsch

Seite 11

Die Auswertung erfolgte unter konsequenter Anwendung der gif-Standards für Büromarktberichte. Die vollständige Studie ist unter www.gif-ev.de kostenlos abrufbar.

Generell ist festzustellen, dass geringer Leerstand und günstige Mieten die Büromärkte in Heidelberg, Ludwigshafen und Mannheim prägen. So fanden laut gif im vergangenen Jahr nur 5,5 Prozent der Büroflächen in den drei Oberzentren der Metropolregion Rhein-Neckar keinen Abnehmer. In dieser Ausgabe betrachten wir den Heidelberger Büromarkt im Detail, in der März-Ausgabe des ImmobilienReports MRN wird eine genaue Darstellung der Mannheimer Situation folgen.

Die RICH Immobilien GmbH & Co. KG nimmt im Rahmen des „Arbeitskreises Büromarkt“ der Metropolregion Rhein-Neckar regelmäßig an der Jahresenderhebung der gif teil. Von ihr stammen auch diesmal die ausführlichen Daten zum Heidelberger und Mannheimer Büromarkt.

Heidelberg ist eines der wichtigsten Wissenschaftszentren Deutschlands, die Stadt ist für Dienstleistungsunternehmen und Forschungseinrichtungen ein interessanter Standort mit hohem Entwicklungspotential - rund 84 Prozent der Arbeitsplätze befinden sich im Dienstleistungssektor.

Der Heidelberger Büromarkt hatte sich in den letzten Jahren konstant gut entwickelt. Im Jahr 2012 kam es jedoch - wie in den meisten deutschen Büromärkten - zu einer leichten Abschwächung. Zum einen dürfte es sich hierbei teilweise um Auswirkungen der Finanzkrise gehandelt haben. Zum anderen kann eine Ursache darin gesehen werden, dass 2012 nur relativ wenige große

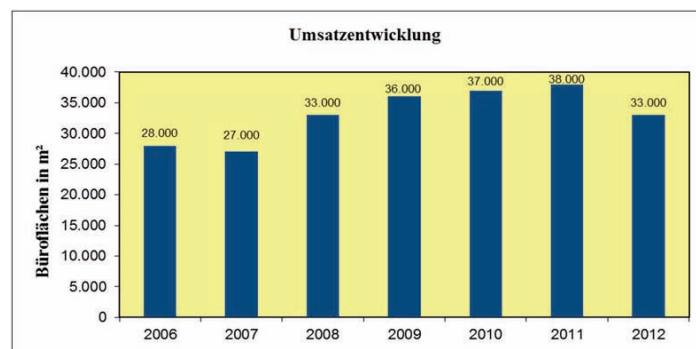


*Das Stadttor Heidelberg ist die erste reine Büroimmobilie
in der Heidelberger Bahnstadt*

Heidelberg

Mietverträge abgeschlossen wurden. In den Marktsegmenten der kleineren und mittleren Mietverträge war in 2012 dagegen keinerlei Abkühlung zu bemerken, was sich auch in einer konstant gebliebenen Anzahl der Mietvertragsabschlüsse insgesamt und einer stabilen Nachfragesituation zeigte. Da einige größere Mietvertragsabschlüsse und Entscheidungen für eigengenutzte Büroprojekte in Vorbereitung sind, kann davon ausgegangen werden, dass sich der Heidelberger Büromarkt in 2013 wieder etwas dynamischer entwickeln wird.

Im Jahr 2012 wurde im Stadtgebiet Heidelberg ein Büroflächenumsatz von ca. 33.000 Quadratmetern erzielt; daraus ergab sich ein Rückgang von ca. 13 Prozent gegenüber 2011 (ca. 38.000 m²). Die Vorjahreswerte konnten somit erstmals seit vier Jahren nicht weiter gesteigert werden. Der Eigennutzeranteil lag im Jahr 2012 bei ca. 5.000 Quadratmeter (im



Jahr 2011 < 1.000 m²). Für das Jahr 2013 kann von einem leicht steigenden Büroflächenumsatz ausgegangen werden; Steigerungspotentiale bestehen aufgrund der weiterhin guten Nachfragesituation, zu erwartender größerer Mietvertragsabschlüsse bei den Bürohaus-Projekten in der Bahnstadt und in Bergheim sowie aufgrund eines Anstiegs des Eigennutzer-Flächenumsatzes. ►

Da ist was für Sie drin!

Der Immobilienmarkt der Metropolregion Rhein-Neckar.

Hier klicken und herunterladen!

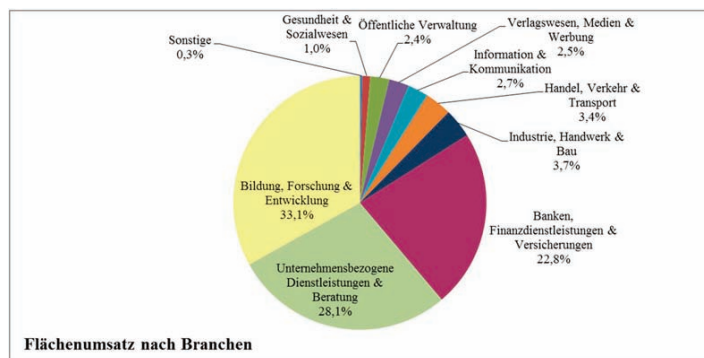


www.standorte-rhein-neckar.de

Büromarktzahlen 2012
Metropolregion Rhein-Neckar

Heidelberg

Bei der Analyse der Mietvertragsabschlüsse in 2012 lassen sich folgende Aussagen zur Nachfragestruktur und ihrer Bedeutung für den Gesamtmarkt ableiten: Circa 70 Prozent des Gesamtumsatzes wurden 2012 mit Mietverträgen von Flächen unter 1.000 Quadratmeter erzielt. 2011 waren es in diesen Marktsegmenten nur 47 Prozent, 2010 ca. 58 Prozent. Die geringere Anzahl von größeren Abschlüssen im Marktsegment der Mietvertragsabschlüsse mit mehr als 1.000 Quadratmetern Mietfläche war somit in 2012 die Hauptursache für den leichten Rückgang des Flächenumsatzes. So konnten nur fünf größere Mietvertragsabschlüsse in der Größenordnung zwischen 1.000 und 2.500 Quadratmeter registriert werden. Mietvertragsabschlüsse in der Größenordnung über 2.500 Quadratmeter gab es im Jahr 2012 in Heidelberg nicht. Es zeigte sich aber wiederum, dass die Büroflächen-nachfrage in Heidelberg durch eine große Anzahl von Unternehmen und Einrichtungen bestimmt wird und damit ein von Großanmietungen unabhängiger Grundumsatz auf dem Büromarkt garantiert ist.



Der Büroflächenumsatz zeigte in Bezug auf die Branchenherkunft auch im Jahr 2012 eine diversifizierte Struktur: Die Nachfrage kam vor allem aus den Bereichen „Bildung, Forschung und Entwicklung“, „Unternehmensbezogene Dienstleistungen und Beratung“ sowie „Banken, Versicherungen und Finanzen“.

Leicht gesunkene Durchschnittsmiete

Die realisierte Durchschnittsmiete ging 2012 von 11,20 auf 11,00 Euro pro Quadratmeter zurück, die realisierte Spitzenmiete reduzierte sich von 14,50 auf 14,00 Euro pro Quadratmeter. Dieser leichte Rückgang bei den Mietpreisen ist auf

den geringeren Umsatzanteil von größeren Mietvertragsabschlüssen für hochwertige Bürohausprojekte zurückzuführen.

Die Angebotsmietpreise für Büroflächen liegen in Heidelberg aktuell lage- und objektabhängig zwischen ca. 6,50 und 15,00 Euro pro Quadratmeter. Die lagebedingten Mietpreisunterschiede zwischen der Innenstadt, den Stadtteilen, der Bahnstadt und den Gewerbegebieten sind eher gering. Dies ist zurückzuführen auf die geringen Entfernungen der Gewerbegebiete in Heidelberg und der Stadtteillagen zum Stadtzentrum, auf die gute Qualität (geringer industrieller Anteil), die Infrastruktur und Verkehrsanbindung der Gewerbegebiete sowie auf das Angebot hochwertig ausgestatteter Bürohausprojekte im Passivhausstandard im neuen Stadtteil „Bahnstadt“.

Spitzenmieten in der Bahnstadt

Aufgrund der stabilen Nachfrage und des begrenzten Angebotes an qualitativ hochwertigen Bestandsflächen dürften in 2013 die Mietpreise für Bestandsobjekte in zentralen Innenstadtlagen und innenstadtnahen Lagen stabil bleiben. Das Mietpreisniveau für hochwertige Neubauprojekte in der Innenstadt und in der Bahnstadt wird sich weiterhin im Bereich der Spitzenmiete zwischen 13,00 Euro pro Quadratmeter und 15,00 Euro pro Quadratmeter bewegen. Die Mietpreise in den Gewerbegebieten sollten sich in 2013 ebenfalls nur unwesentlich ändern.

Der Büroflächenbestand in Heidelberg belief sich Ende 2012 auf ca. 930.000 Millionen Quadratmeter (MF/gif). Die Leerstandsquote ist von 4,5 Prozent Ende 2011 (ca. 40.000 m²) auf 5,9 Prozent Ende 2012 (ca. 55.000 m²) gestiegen. Damit befindet die Leerstandsquote im deutschlandweiten Vergleich aber immer noch auf einem sehr moderaten Niveau.

Die Erhöhung der Angebotsreserve ist hauptsächlich auf das stark erhöhte Fertigstellungsvolumen in der Bahnstadt zurückzuführen. Da es hier aber aussichtsreiche Anmietungsgespräche gibt, kann davon ausgegangen werden, dass es sich dabei überwiegend um einen temporären Sondereffekt handelt. ►

Heidelberg

Das Angebot an modernen, hochwertig ausgestatteten Büroflächen in den zentralen Innenstadtlagen (Altstadt, Bergheim, Weststadt) ist weiterhin begrenzt. Auch die Auswahl an Büroobjekten mit großen, zusammenhängenden Büroflächen ab ca. 1.000 Quadratmetern ist auf dem gesamten Büromarkt Heidelberg immer noch eingeschränkt. Ein relativ breites Angebot besteht weiterhin im Marktsegment zwischen ca. 300 und 1.000 Quadratmetern in Stadtteillagen und in den Gewerbegebieten Rohrbach-Süd und Wieblingen. Im Jahr 2012 wurden im Stadtgebiet Heidelberg ca. 34.000 Quadratmeter Büroflächen fertig gestellt. Hiervon entfielen ca. 5.000 Quadratmeter auf ein Eigennutzerprojekt im Neuenheimer Feld und ca. 29.000 Quadratmeter auf die beiden Bahnstadtprojekte „SkyLabs“ und „Stadttor Heidelberg“.

Im neuen Stadtteil Bahnstadt könnten neben Wohnraum für 5.000 Menschen auch bis zu 200.000 Quadratmeter Büroflächen gebaut werden. Die Vermarktung und Bebauung der Wohnfelder startete sehr erfolgreich und ist dem ursprünglichen Zeitplan weit voraus. Die ersten Bewohner der Bahnstadt haben im Laufe des Jahres 2012 bereits ihre Wohnungen bezogen.

SkyLabs mit ersten Mietern

Auf dem Areal des „Campus II“, dem Standort für Forschungseinrichtungen und wissenschaftsnahe Unternehmen in der Bahnstadt, hat die gemeinnützige Max-Jarecki-Stiftung die SkyLabs, einen Büro- und Laborkomplex mit ca. 19.000 Quadratmetern Nutzflächen in der zweiten Jahreshälfte 2012 fertig gestellt. Die SkyLabs sollen vor allem an Unternehmen aus den Bereichen Biotechnologie und Medizin und an universitäre Einrichtungen vermietet werden. Die „Schiller International University“ hat im Sommer als erster Mieter der „SkyLabs“ ihren neuen Campus bezogen.

Mit dem „Stadttor Heidelberg“ hat die Unmüssig-Gruppe aus Freiburg das erste reine Bürogebäude in der Bahnstadt Ende 2012 fertig gestellt. Es besteht aus zwei Baukörpern und befindet sich in Ecklage an der Speyerer Straße. Im Dezember 2012 waren von ca. 10.000 Quadratmetern Gesamtmietfläche bereits über 90 Prozent vermietet.

In der Kurfürsten-Anlage entstehen seit Sommer 2012 in Nachbarschaft des bereits 2011 bezogenen „Justizzentrum Kurfürsten-Anlage Heidelberg“ das „KurfürstenCarré“ und der „Kurfürsten-Hof“ mit einem Mix aus Wohnungen, Hotel, Einzelhandel und Büros. Die Fertigstellung ist für Ende 2013 geplant. Ebenfalls im innerstädtischen Stadtteil Bergheim werden im „Alten Hallenbad“ in der Poststraße/Bergheimer Straße im Jahr 2013 ca. 1.200 Quadratmeter Büroflächen fertig gestellt werden. Insgesamt kann für das Jahr 2013 von einem Fertigstellungsvolumen von ca. 9.000 Quadratmetern Büroflächen ausgegangen werden.

Erweiterter Campus

Im Dezember 2012 erfolgte der Spatenstich für das „Mathematikon“ an der Berliner Straße auf dem dadurch erweiterten Campus der Universität Heidelberg. Das „Mathematikon“ wird von der Klaus Tschira Stiftung realisiert und gliedert sich in zwei Gebäudeteile mit ca. 47.000 Quadratmetern Geschossflächen. Das Gebäude A ist eine Schenkung an die Universität. Dort entstehen Büroflächen, Seminarräume und eine Bibliothek für die Fakultäten für Informatik und Mathematik. Im Gebäude B werden im Erdgeschoss Einzelhandels-, Gastronomie- und Gewerbeflächen angesiedelt, in den Obergeschossen „universitätsnah zu vermietende“ Büroflächen.

Weitere Bürohausprojekte in der Bahnstadt sind in der Planungsphase. Darüber hinaus gibt es noch Erfolgchancen für innerstädtische Bürohausprojekte; hier bleibt jedoch vor allem die Verfügbarkeit geeigneter Grundstücke der Engpassfaktor.

Fazit

- Stabile, diversifizierte Nachfrage, vor allem in Wachstumsbranchen
- Erstmals Umsatzrückgang um ca. 13 Prozent nach vier Jahren mit kontinuierlichen Umsatzsteigerungen
- Stabile Mietpreise: Aktuelle Mietpreisspanne: 6,50 - 15,00 Euro pro Quadratmeter
- Konstant niedrige Leerstandsquoten: In 2012 leichter Anstieg auf ca. 5,9 Prozent

Mannheim

Experten erwarten weiterhin unverändert hohe Nachfrage nach Retail-Investments: Standortentwicklung überwiegend positiv

Der deutsche Markt für einzelhandelsgenutzte Gewerbeimmobilien zeigt sich, auch im europäischen Vergleich, weiter solide. So urteilen die Experten beim Immobilienentwickler Jones Lang LaSalle im Rückblick auf das Jahr 2012. Dabei sorgten nach deren Ansicht vor allem der stabile Arbeitsmarkt und die nach wie vor gute Konsumneigung dafür, dass der Markt für Handelsimmobilien sich in guter Verfassung befindet.

Zwar ist das Flächenvolumen im Vermietungsjahr 2012 mit rund 590.000 Quadratmeter im Vergleich zum Vorjahr (678.000 Quadratmeter) um 13 Prozent zurückgegangen. Gleichzeitig stieg aber die Anzahl der Abschlüsse von 980 auf 990. Zugleich entfielen im vierten Quartal 2012 lediglich 30 Prozent des vermittelten Flächenvolumens auf die großen Metropolen. Zu Beginn des Jahres hatte deren Anteil noch bei rund 40 Prozent gelegen. Hier setzt sich offensichtlich der Trend fort, dass aufgrund des nach wie vor knappen Angebots an geeigneten Flächen andere Großstädte aber auch Klein- und Mittelstädte verstärkt in den Fokus der expansionswilligen Retailer rücken.

Immerhin hat auch die Region von diesem Trend profitiert: In den drei Kernzentren Mannheim, Heidelberg und Ludwigshafen konnten im Jahr 2012 im Schnitt zwischen 3.500 und knapp über 5.500 Quadratmeter an Flächen vermittelt werden. Mit dem Interesse am "Metropol-Dreieck" nahmen auch die erzielbaren Mieten, insbesondere in Mannheim und Heidelberg, leicht zu. Dirk Wichner, Leiter Einzelhandelsvermietung Deutschland bei Jones Lang LaSalle, sieht hier noch weitere Anpassungen: „Aufgrund einer voraussichtlich anhaltend positiven Nachfrage nach erstklassigen Einzelhandelsflächen in zentralen Lagen gehen wir bei den Spitzenmieten in den absoluten Toplagen der Metropolen für das erste Halbjahr 2013 von einem weiteren moderaten Wachstum aus.“ Für Mannheim und Heidelberg erwartet sein Expertenteam sogar einen Anstieg zwischen 30 und 40 Prozent. Dagegen sehen die Fachleute für Ludwigshafen eher eine rückläufige Entwicklung der Mietpreise.

Kernzentren mit guten Zukunftsaussichten

Insgesamt zeigen sich die Kenner der Materie und Region jedoch sehr zuversichtlich. Wichners Kollege ▶



Mannheim

Christopher Wunderlich, der seit über zehn Jahren den Markt der Retail-Immobilien verfolgt und bei Jones Lang La Salle als Team Leader Retail Leasing unter anderem für die Metropolregion Rhein-Neckar verantwortlich ist, blickt optimistisch ins neue Jahr und darüber hinaus: "Mannheims Planken können sehr selbstbewusst in die Zukunft schauen. Die Nachfrage entwickelt sich weiterhin sehr positiv." Auch die Umgestaltungen werden, so die Meinung, sich künftig wertsteigernd auswirken. "Für Heidelberg bin ich ebenfalls sehr optimistisch", macht Wunderlich der Stadt am Neckar Mut. Dabei stützt er seinen positiven Ausblick vor allem auf Wachstumsimpulse entlang der Fußgängerzone, die für ihn allerdings nicht durchgängig, sondern vielmehr klar standortabhängig lokalisiert werden könnten. Nicht verborgen bleibt dem Fachmann die Abkoppelung Ludwigshafens von der insgesamt erfreulichen Entwicklung. Sein Rat: Keine Standard- und Me-too-Angebote. "Es geht darum, die Nische zu finden, sich einzigartig zu präsentieren und so Begehrlichkeiten zu wecken", nennt Wunderlich

das Erfolgsrezept aus seiner langjährigen Erfahrung. Das Beispiel für derart unternehmerische Sichtweise hat er gleich parat: Ex-Porsche-Chef Wendelin Wiede-

king, der gerade in Sichtweite der Rheingalerie sein Italo-Restaurant "Tialini" eröffnet hat.



Wir haben für jedes Objekt den passenden Käufer!

Der Verkauf von Renditeobjekten beginnt mit einer professionellen Marktpreiseinschätzung, hier sollten Sie auf die Kompetenz eines Experten vertrauen. Als bundesweit führender Vermittler von Anlageimmobilien mit über 30 jähriger Erfahrung und einem flächendeckenden Netzwerk können wir Ihnen einen optimalen Preis und eine reibungslose Abwicklung garantieren.

Egal ob „sanierungsbedürftiges“ 5-Familienhaus oder moderne Wohnanlage, wir finden den Käufer!

Harrlachweg 3 • 68163 Mannheim
Rothmann Immobilien GmbH
Tel. +49-(0)621-400 407-0
Makler

ENGEL & VÖLKERS
COMMERCIAL

Metropolregion Rhein-Neckar

Metropolregion Rhein-Neckar und Westpfalz vertiefen Zusammenarbeit

Vertreter der Metropolregion Rhein-Neckar und der Westpfalz haben eine Kooperationsvereinbarung unterzeichnet. Damit kann die projektbezogene Zusammenarbeit der beiden Nachbarn auch im Bereich der Regionalentwicklung weiter intensiviert werden. Der zunächst für fünf Jahre geschlossene Vertrag umfasst die Themenfelder Wirtschaftsförderung, Fachkräftesicherung, Standortmarketing, Wissenschaft, E-Government, Energie/Klimaschutz, Gesundheitswirtschaft, Kultur, Tourismus und Verkehr. Neben gemeinsamen Projekten und Veranstaltungen innerhalb dieser Bereiche soll künftig insbesondere der Informations- und Erfahrungsaustausch verstärkt werden. Zudem sieht die Kooperation gemeinsame Auftritte bei Messen oder abgestimmte Anträge für Landes-, Bundes- und EU-Fördermittel vor.

„Mit der Westpfalz gewinnt die Metropolregion Rhein-Neckar einen weiteren attraktiven Kooperationspartner. Die Profile beider Regionen in Wirtschaft und Wissenschaft ergänzen sich hervorragend“, so Albrecht Hornbach, Vorstandsvorsitzender des Vereins Zukunft Metropolregion Rhein-Neckar.

„Westpfalz und Metropolregion Rhein-Neckar verbindet nicht nur eine gemeinsame Historie, sondern in jüngerer Vergangenheit auch ein gelebtes Miteinander. Mit der Kooperationsvereinbarung erhält die Zusammenarbeit einen festen Rahmen, der zu weiteren Synergien und erfolgreichen Projekten führen wird“, so Dr. Ludger Müller, Vorstandsvorsitzender des Vereins ZukunftsRegion Westpfalz und Geschäftsführer der MP Beteiligungs-GmbH.

Der Vertrag ergänzt die bereits seit Ende 2011 zwischen der Planungsgemeinschaft Westpfalz und dem Verband Region Rhein-Neckar im Bereich der Raumordnung bestehende Kooperation. Grundlage für ein verstärktes Miteinander beider Regionen auch in der Regionalentwicklung war die erfolgreiche Gründung des Vereins ZukunftsRegion Westpfalz im April 2012. Dieser setzt sich wie der bereits 1989 ins Leben gerufene Verein Zukunft Metropolregion Rhein-Neckar für eine Vernetzung der regionalen Akteure aus Wirtschaft, Wissenschaft, Politik und Gesellschaft ein.

Towerkanzel auf dem Terminal Neubau am Speyerer Flughafen angebracht

Auf den 13 Meter hohen Flugverkehrskontrollturm am Speyerer Flugplatz wurde jetzt die fertig ausgebaute Towerkanzel aufgesetzt. Somit hat der Neubau des Terminals seine endgültige Höhe von 17 Metern erreicht. Das sechs mal sechs Meter große Achteck ist mit einer zweifachen Wärmeschutzisolierverglasung versehen. Die Anfertigung der Stahlkonstruktion dauerte vier Wochen und wurde in zwei Teilen von Mainz nach Speyer befördert. Vor Ort benötigte es weitere zwei Wochen zur Komplettmontage. Mit Hilfe eines 100-Tonnen Kranes wurde die Kanzel dann auf das Gebäude gehievt. Geplant und gebaut wird der neue Terminal von der Heberger Hoch-, Tief- und Ingenieurbau GmbH aus Schifferstadt. Die Bauarbeiten sind voll in Plan, sodass die Inbetriebnahme des Gebäudes im März 2013 stattfinden gehen kann.

Im Erdgeschoss beherbergt das Gebäude einen Abfertigungsschalter, Sicherheitseinrichtungen, Feuerwehr, Verwaltung und einen Catering Bereich. In der zweiten und dritten Etage sind Verwaltungsräume und Büros untergebracht. Über dem dritten Geschoss thront auf einem separaten Treppenhaus ab sofort die Kanzel. Die Kosten des Towers belaufen sich auf 2,6 Millionen Euro, die Kanzel allein schlägt mit 300.000 Euro zu Buche.



Mannheim

HOCHTIEF Solutions baut neue Verwaltungszentrale für Südzucker: Ein Schmuckstück für die Oststadt



Die Visualisierung der RKW Rhode Kellermann Wawrowsky GmbH + Co. KG zeigt eine mögliche Außendarstellung des Gebäudes

Die HOCHTIEF Solutions-Niederlassung Building Frankfurt wird in Mannheim eine neue Verwaltungszentrale für den weltweit tätigen deutschen Ernährungskonzern Südzucker errichten. Ein entsprechender Vertrag wurde kürzlich unterzeichnet. Das Auftragsvolumen beläuft sich auf mehr als 40 Millionen Euro. Die Bauarbeiten haben bereits begonnen.

Am Stammsitz des Unternehmens in der Maximilianstraße in der Mannheimer Oststadt entsteht bis Ende 2014 ein neues mehrgeschossiges Bürogebäude mit einer viergeschossigen Tiefgarage. Ein benachbartes Bestandsgebäude wird revitalisiert und um zwei Obergeschosse erweitert. Beide Gebäudeteile zusammen bieten nach der Fertigstellung eine Bruttogeschossfläche von 28.500 Quadratmetern.

Thilo Warlich, Niederlassungsleiter von HOCHTIEF Solutions Building Frankfurt: "Wir freuen uns sehr über diesen Auftrag, bei dem wir erneut unsere Baukompetenz bei einem unserer Industriekunden unter Beweis stellen können. Durch unser besonderes Know-how sind wir in der Lage, unseren Kunden individuelle Lösungen anzubieten."

Eine technische Herausforderung des Projekts sind die Gründungsarbeiten bei hohem Grundwasserstand, bedingt durch die Nähe der beiden Flüsse Rhein und Neckar. Die Gebäude müssen deshalb in der Gründungsphase mit einem wasserdichten Verbau versehen werden. ■



HIER FUNKT(IONIERT)S



REGIONALE
WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG
BRUCHSAL

Eine komfortable Infrastruktur, kurze Wege, Wirtschaft und Verwaltung Hand-in-Hand, effizientes Arbeiten, Menschen, die sich verstehen und eine zentrale Anlaufstelle für alle Fragen rund um's Business.

Amalienstraße 6
Bruchsal – Telefon 932560
www.wfg-bruchsal.de

Heidelberg

Neues Wirtschaftsflächenkonzept für Heidelberg:

Attraktive Gewerbegrundstücke dringend gesucht

Der Stadt Heidelberg liegt ein neues Wirtschaftsflächenkonzept vor. Die Studie weist auf die gravierende Flächenknappheit in Heidelberg hin und auf die veränderten Bedürfnisse von Unternehmen, die vornehmlich Standorte mit hoher urbaner Qualität suchen.

Die Gutachter der CIMA Beratung + Management GmbH in Köln und des Deutschen Instituts für Urbanistik (Difu) geben in dieser Studie eine Reihe von Handlungsempfehlungen zur Entwicklung neuer Flächen. Besonders berücksichtigt wird dabei die Bedeutung Heidelbergs als Standort forschungs- und wissensintensiver Unternehmen.

Oberbürgermeister Dr. Eckart Würzner: „Heidelberg ist ein hochattraktiver Wirtschaftsstandort, besonders für wissenschaftsnahe Unternehmen, aber auch für produzierendes Gewerbe und Handwerk. Um das Entwicklungspotenzial für Heidelberg optimal auszuschöpfen, brauchen wir attraktive Wirtschaftsflächen sowohl für die Entwicklungsmöglichkeiten der einheimischen Wirtschaft als auch für Neuansiedlungen.“

Flächen in Heidelberg traditionell knapp

Flächen für gewerbliche Nutzungen sind in Heidelberg traditionell knapp. Dies erfordert seit Jahren einen äußerst maßvollen und nachhaltigen Umgang mit den vorhandenen Grundstücken. Das bedeutet, die Stadt achtet auf eine qualitätsvolle Ansiedlung von Unternehmen mit möglichst wenig Flächenverbrauch und hoher Arbeitsplatzdichte.

Aber auch für attraktive ansiedlungswillige oder bestehende, expansionswillige Unternehmen wird es immer schwieriger, in Heidelberg geeignete Grundstücke zu finden. Zudem konkurrieren bei der Standortsuche immer häufiger klassische Gewerbebetriebe mit expandierenden Forschungs- und Bildungseinrichtungen sowie wissensintensive Dienstleistungen. Daher spricht man nicht mehr von Gewerbe-, sondern von Wirtschaftsflächenentwicklung.

Seit 1993 weist die Wirtschaftsförderung kontinuierlich auf den erheblichen Engpass an kurzfristig verfügbaren Wirtschaftsflächen hin. 2012 befand sich die Stadt mit noch rund 22 Hektar städtischen und sofort verfügbaren Flächen auf „historisch“ niedrigstem Niveau. Erhebliche Flächen wie beispielsweise in der Bahnstadt oder im Furukawa-Gelände wurden nicht zu Gewerbe- sondern zu Wohnbauflächen entwickelt.

Erhebliches Entwicklungspotential

Heidelberg gilt als relativ „konjunkturrobust“. Mit 84 Prozent Beschäftigtenanteile im Dienstleistungssektor bildet Heidelberg im westdeutschen Vergleich eine Ausnahme. Wissensintensive Dienstleistungen und forschungsintensive Industrien sind in Heidelberg fast doppelt so stark wie im bundesdeutschen Vergleich und gelten als Zukunftsindikator für Wachstum. Es ist mit einem Zuwachs von rund 6.200 Beschäftigten in diesem Bereich zu rechnen. Hier steckt erhebliches Entwicklungspotenzial, das nur mit ausreichenden Wirtschaftsflächen optimal genutzt werden kann.

Die Ergebnisse des Konzepts besagen, dass das vorhandene Flächenangebot als nicht ausreichend bewertet wird. Es gibt Engpässe bei der Qualität und Verfügbarkeit sowie zu lange Entwicklungszeiten der einzelnen Grundstücke. Insbesondere fehlen Standorte mit urbaner Infrastruktur. Selbst wenn alle Potenziale in den bestehenden Gewerbegebieten ausgeschöpft werden, wird ein Flächendefizit von fast 73 Hektar prognostiziert.

Die Anforderungen der Unternehmen an den konkreten Firmenstandort haben sich in den letzten 15 Jahren deutlich verändert. Viele Nachfrager suchen nach Standorten mit umfassender Infrastruktur und Qualität. Deshalb besteht vorrangiger Handlungsbedarf bei den Flächentypen „Technologiepark/Universität“ und „urbanen Standorten“.

Heidelberg / Mannheim

Ein weiterer Bedarf wird im Flächentyp „Gewerbepark“ gesehen, der auf eine qualitative Aufwertung einzelner Gewerbegebiete zielt.

Unterschiedlichen Flächenqualitäten

Essentiell für ein attraktives Wirtschaftsflächenangebot ist die Möglichkeit, Vorhaben schnell zu realisieren. Um bei der Ansiedlung und Bestandspflege von Unternehmen langfristig handlungsfähig zu sein, braucht Heidelberg ein ausreichendes Angebot an unterschiedlichen Flächenqualitäten. Im Einzelnen empfehlen die Gutachter

- eine nach wie vor nachhaltige Flächenentwicklung und die Stärkung von „urbanen“ Standorten. Hier bieten die frei werdenden Militärfächen große Chancen

- eine weitere Profilierung des Campus Bahnstadt als Erweiterung des Technologieparks Heidelberg sowie die Entwicklung weiterer Standorte für wissensorientierte Unternehmen
- die Aufwertung bestehender Flächen für produzierende Gewerbe und Handwerk („Gewerbeparks“)
- weiterhin den Verzicht auf flächenintensive Betriebe mit wenig Beschäftigten - wie kürzlich die Ablehnung eines Großlagers von Amazon
- ungeeignete Flächen als „Tauschflächen“ anzubieten.

Mit dem Gutachten liegt nun eine fachliche Ausarbeitung für die Wirtschaftsflächenentwicklung in Heidelberg vor.

Bilfinger übernimmt amerikanischen Wassertechnikspezialisten:

Wasser marsch

Der Engineering- und Servicekonzern Bilfinger übernimmt den US-amerikanischen Wassertechnikspezialisten Johnson Screens. Zusammen mit den bereits im Konzern vorhandenen Aktivitäten entsteht somit ein weltweit führender Anbieter für Komponenten und Dienstleistungen in nahezu allen Bereichen der Wasser- und Abwassertechnik. Die 1904 gegründete Gesellschaft mit Sitz in New Brighton, Minnesota, erbringt mit rund 1.200 Mitarbeitern eine Jahresleistung von circa 160 Millionen Euro und erzielt attraktive Margen. Damit kann Bilfinger seine Leistung im Wasser- und Abwasserbereich nicht nur auf über 300 Millionen Euro verdoppeln, sondern auch die hohe Profitabilität dieses Bereichs weiter steigern.

Der bisherige Eigentümer Weatherford International Ltd., ein international führendes Unternehmen von Ausrüstung und Services für die Erdöl- und Erdgasindustrie, konzentriert sich auf sein Kerngeschäft und trennt sich deshalb von seinen Aktivitäten in der Wassertechnologie. Über den Kaufpreis haben beide Seiten Stillschweigen vereinbart. Die Akquisition steht noch unter dem Vorbehalt der Genehmigung der Kartellbehörden. Das Management von Johnson Screens begrüßt die Übernahme und wird weiterhin in der Gesellschaft tätig sein.

Mit der Akquisition von Johnson Screens erschließt sich Bilfinger neue Märkte und Fertigungskapazitäten in wichtigen Wachstumsregionen. Sowohl die Produktlinien als auch die geografische Präsenz ergänzen die vorhandenen Konzernaktivitäten in idealer Weise, so dass Synergien in Technik und Vertrieb entstehen.

Bilfinger setzt mit der Übernahme von Johnson Screens seine Wachstumsstrategie in der Wasser- und Abwassertechnik fort. Im Herbst 2011 hatte der Konzern den weltweit aktiven Spezialhersteller von Kammerfilterpressen Diemme mit Sitz in Lugo, Italien, erworben.

kurz & fündig

Heidelberg: Die Heidelberger **Payment GmbH**, einer der führenden europäischen Service Provider rund um das Thema Payment, hat rund 760 Quadratmeter Büroflächen im Wissenschaftszentrum am Neckar in Heidelberg angemietet. Der Bezug der modernen Büroflächen mit Ausblick auf das Heidelberger Schloss, Neckar und Bergstraße wird im Sommer erfolgen; **RICH Immobilien GmbH & Co. KG** war vermittelnd tätig.

Mannheim: Die **Universität Mannheim** hat ca. 667 Quadratmeter Bürofläche am Willy-Brandt-Platz 5-7 in Mannheim angemietet. Als eine der besten Universitäten Deutschlands ist das Profil geprägt von renommierten Wirtschafts- und Sozialwissenschaften und ihrer Vernetzung mit leistungsstarken Geistes- und Kulturwissenschaften, der Rechtswissenschaft sowie Mathematik und Informatik. Mit der Mannheim Business School engagiert sich die Fakultät Wirtschaft im Bereich der Management-Weiterbildung und wird hier unter den 25 besten MBA-Anbietern der Welt geführt. Eigentümerin des Büro- und Geschäftshauses ist die IDUNA Vereinigte Lebensversicherung aG. Vermittelnd tätig war **Engel & Völkers Commercial Rhein-Neckar**.

Heidelberg: Die **SVP Deutschland AG**, ein marktführendes Unternehmen für Management Support und Market Intelligence, hat ca. 605 Quadratmeter Büroflächen im X-House am Heidelberger Hauptbahnhof angemietet. Die **RICH Immobilien GmbH & Co. KG** war vermittelnd tätig.

Mannheim: Die **HPC AG**, ein führendes SAP-Beratungshaus für Logistiklösungen, hat ca. 520 Quadratmeter Büroflächen im Bürohaus EAST-SITE IV in Mannheim angemietet. Der Umzug vom bisherigen Standort Weinheim in das EASTSITE IV wird nach dessen Fertigstellung im Mai erfolgen; **RICH Immobilien GmbH & Co. KG** war hier ebenfalls vermittelnd tätig.

Heidelberg: Innerhalb von rund drei Monaten wurden zwei Flächen in einem Bürogebäude einer Pensionskasse erfolgreich vermittelt. Ein **regionaler Energiekonzern** hat 1.177 Quadratmeter Bürofläche im Heidelberger Gewerbegebiet Rohrbach-Süd gemietet. Weitere 600 Quadratmeter Bürofläche in dem Objekt werden zukünftig von einem Unternehmen für **Bau- und Betriebsservice** genutzt. Beide Mietverträge wurden durch **Engel & Völkers Commercial Rhein-Neckar** vermittelt.

Mannheim: Die **MBtech Group GmbH & Co. KGaA** hat zum 1. Juni ca. 855 Quadratmeter Bürofläche in der Dynamostraße 4 in Mannheim angemietet. Das weltweit führende Engineering- und Consulting-Unternehmen entwickelt, integriert und erprobt Komponenten, Systeme und Module für PKW und Nutzfahrzeuge. Dabei agiert MBtech für seine Kunden aus der Mobilitätsbranche weltweit. Zu den Leistungen zählen Beratung, Engineering und Training für Automobil- und Flugzeughersteller sowie Zulieferer. Vermieter ist Siemens Real Estate. Vermittelnd tätig war ebenfalls **Engel & Völkers Commercial Rhein-Neckar**.

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 7. März 2013