

ImmobilienReport

Metropolregion Rhein-Neckar



Ausgabe 56

5. Jahrgang

www.immobilienreport-rhein-neckar.de

7. Mai 2013

Eine Statistik sorgt für Ärger

Regionale Hoteliers widersprechen Erhebung von hotel.de:

Teure Mannheimer Nächte?

Unbehagen über ein nicht repräsentatives Ranking



In Mannheim sind die Hotelübernachtungen bundesweit am teuersten. Das ergibt zumindest eine Erhebung der Internet-Plattform hotel.de. Der durchschnittliche Preis für eine Übernachtung in der Quadratestadt wird hier für das erste Quartal 2013 mit 103,25 Euro angegeben, eine leichte Erhöhung von unter einem Prozent zum vierten Quartal 2012. Damit liegt Mannheim, so diese Untersuchung, weit vor Frankfurt oder München. Für diese Metropolregion ermittelte hotel.de einen Durchschnittspreis von 98,55 bzw. 97,25 Euro. Heidelberg wird mit 100,01 Euro gelistet, ein Rückgang um rund einem Prozent. Doch es regt sich Widerstand unter den regionalen Hoteliers gegen diese Statistik. Grund für den ImmobilienReport MRN, die

Rangfolge zu hinterfragen. Wir baten die großen Anbieter um einige Antworten zu dem Thema - die Resonanz war allerdings ernüchternd. Nur einer der Befragten sah sich in der Lage und war willens, detailliert Auskunft zu geben.

Keine Stellungnahme

So antwortete beispielsweise ein Vertreter des Hotels Steigenberger Mannheimer Hof: „Bezüglich Ihrer gestellten Fragen möchten wir hierzu keine Stellung beziehen“. Angefügt war der knappen Mail eine Tabelle von STR Global, nach eigenen Angaben ►

Mannheim

Lesen Sie in dieser Ausgabe:

31 Immobiliendialog Mitte Juni:
Das Netzwerk wächst

Seite 4

Neuer Stadtteil Bahnstadt Bruchsal:
Masterplan weist die Richtung

Seite 5

Siegerentwürfe Mannheim-Rheinau:
**Anspruchsvolles Wohnen
am See**

Seite 7

Baugenehmigung erteilt:
Der Kreativität ein Zentrum

Seite 8

Decathlon in Neustadt:
Franzosen fassen wieder Fuß

Seite 9

Ferienwohnungen im Steuerrecht:
Verlustrechnung oder Liebhaberei

Seite 10



Marktführer im weltweiten Hotel Benchmarking. Hier liegt die ADR (Average Daily Rate - Durchschnittsrate aller verkauften Zimmer pro Tag) für Mannheim bei 82,91 Euro, für Heidelberg bei 106,64 Euro. Wobei die Auslastung der Häuser 57,3 Prozent (Mannheim) und 53,4 Prozent (Heidelberg) betragen soll. Nach dem STR-Ranking liegt Frankfurt mit einer ADR von 131,74 Euro, auf Platz 1, gefolgt von Nürnberg mit einer ADR von 123,31 Euro; München liegt auch hier mit der ADR von 113,38 Euro im oberen Teil des Feldes.

Andere Zeiten außer Acht gelassen

Die Meinung, dass die hotel.de-Bewertung falsch sei, vertritt auch Leandros Kalogera-kis von der Ariva Hotel GmbH. Als Generaldirektor spricht er für das Best Western Premier Steubenhof Hotel, das Best Western Premier Hotel Lanzcarré und das Apartment Hotel Boardinghouse Platanenhof. „Bei der hotel.de-Erhebung wurden nur die Preise unter der Woche sowie Hochsaisonpreise (Kongresse, etc.) als Basis genommen. ►

Unsere Medienpartner:

**Die Rhein-Neckar
Region ist unser
Markt!**

Rhein-Neckar
Tel. +49-(0)621-400 407-0
www.engelvoelkers.de/mannheimcommercial

**ENGEL & VÖLKERS
COMMERCIAL**



**Metropolregion
Rhein-Neckar**

RICH

GEWERBEIMMOBILIEN
INVESTMENT

**Gewerbeimmobilien in der
Metropolregion Rhein-Neckar**

**Tel. 06221 / 750 42 40
www.rich-immobilien.de**

Mannheim

Übernachtungspreise am Wochenende sowie zu Ferienzeiten wurden außer Acht gelassen. Würde man diese Preise einrechnen, läge der Betrag unter 100 Euro“, so Kalogerakis. Der Manager hebt auch die Stärken der Mannheimer Hotellerie am Beispiel der „größten Hotelkette der Welt mit einer besonderen Hotelkategorie - den Best Western Premier“ hervor. Kalogerakis: „Unsere Hotels befinden sich in einer verkehrsgünstigen Lage, in der Nähe zur Mannheimer Innenstadt und vielen Unternehmen. Unsere Zimmer wie auch alle anderen Einrichtungen unserer Hotels überzeugen durch ihre hochwertige Ausstattung und einem sehr hohen Qualitätsstandard. Erstklassiger Service und Freundlichkeit wird bei uns gelebt. Wir betreuen unsere Gäste individuell und erfüllen nahezu alle Wünsche - vom klassischen Shuttleservice bis hin zu koscherem Essen. Unsere Mitarbeiter werden stetig geschult, und wir verfügen über ein professionelles Qualitätsmanagement-System. In kontinuierlichen Gästebefragungen sammeln wir Feedback und arbeiten stetig daran, unsere Services etc. zu verbessern“. Die von Kalogerakis betreuten Häuser beherbergen zu 80 Prozent Geschäftsleute und Kongressteilnehmer, die im Schnitt zwei Nächte lang logieren und neben Deutschland aus Westeuropa und den USA, aus den Staaten der ehemaligen UdSSR (Russland, Ukraine, etc.) sowie aus Indien, Japan und China stammen.

Österreicher sparen

Diese Gäste wünscht sich jeder Hotelier: Nach einer Untersuchung eines anderen Internetportals, des Vermittlers hotels.com, greifen Reisende aus dem Nahen Osten - beispielsweise den Vereinigten Arabischen Emiraten - am tiefsten in die Geldschatulle und berappen durchschnittlich 147 Euro pro Nacht, gefolgt von Besuchern aus Indien mit 128 Euro. Abgeschlagen dagegen unsere europäischen Nachbarn. Schweizer geben im Schnitt 113 Euro pro Nacht aus, Österreicher rund 95 Euro. Das Ende des

Rankings belegen die osteuropäischen Länder wie Litauen oder Lettland mit rund 83 Euro. Diese Reisenden sind günstige Hotels gewohnt; so kostet eine Übernachtung in Riga durchschnittlich 61, in Wilna 51 Euro.

Basis: Ausschließlich hotel.de-Buchungen

Doch zurück in die Metropolregion Rhein-Neckar und Nachfrage bei hotel.de, wie solche Zahlen - und die Differenzen zu STR Global - zustande kommen. Die Lösung ist einfach: Die Erhebung ist nicht repräsentativ. Die Presseabteilung versichert, die kompletten Buchungen des ersten Quartals berücksichtigt zu haben,



aber: „Wir arbeiten ausschließlich mit den Zahlen unseres Portals. Der Unterschied kommt vielleicht daher, dass unsere Kunden vorwiegend Geschäftskunden sind, die auch gerne etwas Höherpreisiges buchen“. Die Statistik geht also nicht auf absolute Zahlen zurück, sondern ausschließlich auf die Buchungen des nach eigenen Angaben „weltweiten Hotel- und Reservierungsservice für Unternehmen und Privatkunden“.

Aber viele Touristen übernachten nach einer Studie der Beratungsfirma dwif-Consulting GmbH im Auftrag des Verbandes Metropolregion Rhein-Neckar sowieso oft und gerne bei Freunden oder Verwandten, kommen also privat unter. Auch diese „Sofa-Touristen“ sind mit circa 12,8 Millionen Übernachtungen pro Jahr ein wichtiger Wirtschaftsfaktor und lassen pro Person und Tag mehr als 30 Euro in der Region. ■

Immobiliennetzwerk Rhein-Neckar

Das Netzwerk wächst

31. Immobiliendialog Mitte Juni zum Thema Nachhaltigkeit - Zertifizierung

Das Immobiliennetzwerk Rhein-Neckar, im Dezember vergangenen Jahres mit der Aufgabe gegründet, die Wahrnehmung des Immobilienstandortes Rhein-Neckar zu steigern, wächst stetig. Neben dem Steuerkreis, in dem die fünf Gründungsmitglieder vertreten sind - BIC Blum Immobilien Consulting GmbH, Treu Real GmbH, Engel & Völkers Commercial, RICH Immobilien GmbH & Co. KG sowie DIC Onsite GmbH - und der auf maximal 12 Personen erweitert werden soll, umfasst das Netzwerk derzeit 25 Mitglieder.

Eine äußerst positive Resonanz erfuhr das Immobiliennetzwerk Rhein-Neckar anlässlich seiner Vorstellung beim 30. Immobiliendialog, aus der 20 weitere Anfragen nach einer Mitgliedschaft resultieren. Die geplante Zusammensetzung des Netzwerkes umfasst neun Zielgruppen: Architekten und Stadtplaner, Banken und Versicherungen, Bauträger und Bauunternehmen, Projektentwickler, Immobilienmakler, Immobilieneigentümer, Facility Management, kommunale Vertreter und eine Sondergruppe für Fachpresse und Wissenschaft.

Die Durchführung des Immobiliendialogs gehört zu den ursprünglichen Aufgaben des Immobiliennetzwerkes. So behandelt der 31. Immobiliendialog, der für Mitte Juni terminiert ist, das Thema „Nachhaltigkeit - Zertifizierung als Wettbewerbsvorteil“. Dr. Christine Lemaitre, Geschäftsführerin der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen e.V. und GmbH (DGNB), wird vom Neubau bis zur Bestandszertifizierung zu einem Gegenstand ihres Referats machen; moderiert wird der Immobiliendialog von Prof. Henning Balck, dem wissenschaftlichen Leiter des IPS - Institut für Projektmethodik und Systemdienstleistungen aus Heidelberg.

Kontakt und Informationen zum Immobiliennetzwerk:

Metropolregion Rhein-Neckar GmbH

Wirtschaftsförderung / Innovation

Sabine Kapp

P 7 , 20-21 68161 Mannheim

Tel: 0621 | 10708-106

sabine.kapp@m-r-n.com



Anzeige

Die Pape Consulting Group AG sucht aktuell Kandidaten für folgende Positionen:

 **Niederlassungsleiter Projektsteuerung Standort München (w/m)**
Bauen Sie als führungserfahrener Projektsteuerer unseren Erfolg am Standort München weiter aus

 **SAP Berater immobilienwirtschaftliche Lösungen (w/m)**
Führen Sie Ihre Mandanten zu erfolgreichen SAP-Lösungen

 **Qualifizierte Bauingenieure, Architekten und Facility Manager (w/m)**
Wir besetzen ständig weitere interessante Positionen bei renommierten Mandanten

Informationen und detaillierte Stellenbeschreibungen erhalten Sie von Peter Fronzek

Peter Fronzek

Personalberater für die Immobilien- und IT-Branche
Senior Partner Pape Consulting Group AG



Straßburger Ring 52, D-68229 Mannheim

Telefon +49 (0)621 39 15 56 54
Mobil +49 (0)176 62 64 92 33
Fax +49 (0)89 93 60-77
E-Mail peter.fronzek@pape.de
Web www.pape.de

Bruchsal

Nicht nur Heidelberg erhält einen neuen Stadtteil Bahnstadt:

Masterplan in Bruchsal weist die Richtung

Handel, Dienstleistung und Wohnen - moderne Stadtentwicklung im Zentrum

Mit der Vorlage des Entwurfs des Masterplans Bahnstadt Anfang dieses Jahres hat die Stadtverwaltung von Bruchsal die Weichen für eine moderne Stadtentwicklung gestellt. Auf dem Areal des ehemaligen Güterbahnhofs entstehen auf rund 18 Hektar neue Flächen für Handel, Dienstleistung und Wohnen - wie in Heidelberg, wenn auch ein wenig kleiner dimensioniert. Erste Überlegungen zur „Stadtentwicklung am Saalbach“ wurden bereits im Jahre 1994 angestellt, mit dem Kauf der Aurelis-Flächen im Jahr 2009 sowie dem Erwerb des OGA-Areals wurden weitere wichtige Voraussetzungen für die Verwirklichung der Bahnstadt geschaffen. Jetzt liegt für Oberbürgermeisterin Cornelia Petzold-Schick kein Stein mehr im Weg, die Vision der Bahnstadt Bruchsal zu realisieren.

Leichte Erreichbarkeit der Metropolregionen

Das Bahnhofsumfeld bietet durch die zentrale Lage einen idealen Standort für ein neues urbanes Stadtquartier. Mit dem Bau einer zusätzlichen Querung der Bahnlinie werden die neuen Wohn- und Dienstleistungsflächen zu Fuß und per Rad erreichbar und an die Innenstadt angeschlossen. Die Wohnungen in der Stadtmitte bieten viele Vorteile: eine Vielzahl öffentlicher Einrichtungen befindet sich in unmittelbarer Nähe, die Wege zur Innenstadt sind durch die neue Bahnquerung kurz, die Anbindung an Bus und Bahn bietet Anschluss an die Ballungsräume Karlsruhe, Mannheim und Stuttgart.

Die Bahnstadt macht Bruchsal zu einem starken Magneten für die gesamte Region. Mit dem Handelszentrum auf der östlichen

Seite und dem geplanten neuen Landratsamt auf der westlichen Seite wird die Funktion des Mittelzentrums weiter gestärkt.

Neues Handels- und Behördenzentrum

Ende März dieses Jahres wurde der Verkauf des Grundstücks an der Prinz-Wilhelm-Straße notariell beurkundet. Hier wird die INWO-Bau GmbH aus Sandhausen ein zweigeschossiges Gebäude für nicht zentrumsrelevanten Einzelhandel errichten. Der Baubeginn für das Handelszentrum soll noch im Spätjahr dieses Jahres erfolgen. Im Erdgeschoss werden ein REWE Center, ein Biofachmarkt, ein Fachmarkt für Tierbedarf, eine Apotheke und über zwei Geschosse ein Fitnessstudio VeniceBeach Lifestyle der Unternehmensgruppe Pfitzenmeier entstehen. Mit dem Einkaufszentrum erhält das Mittelzentrum ein neues Einzelhandelsangebot, das für die gesamte Region eine Magnetwirkung haben soll. Durch das neue Warenangebot werden noch mehr Kunden an Bruchsal gebunden. Von der erhöhten Kundenfrequenz ►



Die braunen Gebäude an den Bahngleisen sind für Büro und Dienstleistungen vorgesehen, die weißen für Wohnen, grau eingezeichnet die Bestandsimmobilien

Bruchsal

wird auch die gesamte Bruchsaler Innenstadt profitieren, so die Hoffnung der Planer.

Weit fortgeschritten sind auch die Planungen für das Behördenzentrum auf der Westseite der Gleise, in dem später einmal das Landratsamt, die Arbeitsagentur und eine ADAC-Geschäftsstelle untergebracht werden sollen.

Ein neues Herz für die Weststadt

Westlich der Panzerstraße ist ein neues innerstädtisches Wohnquartier geplant, das der Weststadt ein neues Herz geben soll. Die Wohnentwicklung wird durch eine Blockrandbebauung verwirklicht, dabei werden Stadthäuser, Etagenwohnungen und Punkthäuser realisiert. Auch die ursprünglichen Überlegungen für eine mögliche Platzgestaltung am Saalbach wurden im aktuellen Masterplan konkretisiert. Zwischen der möglichen Bahnquerung und dem Eintritt in das neue Quartier könnte ein Quartiersplatz mit Promenade sowie einer Open-Air-Bühne entstehen.

Die Eigenheime sollen am alten Messplatz und auf dem OGA-Gelände sowie im südlichen Erschließungsbereich entstehen. An zentraler Stelle soll eine begrünte Mittelachse das neue Wohnquartier von Süden nach Norden erschließen, die als verkehrsberuhigte Spielstraße das Nebeneinander von Fußgängern und Autoverkehr erlaubt. Ansonsten werden im neuen Quartier Wohnstraßen, die auf die Nutzung der Anwohner abgestimmt sind, das Straßenbild dominieren.

Innerstädtische Anbindung

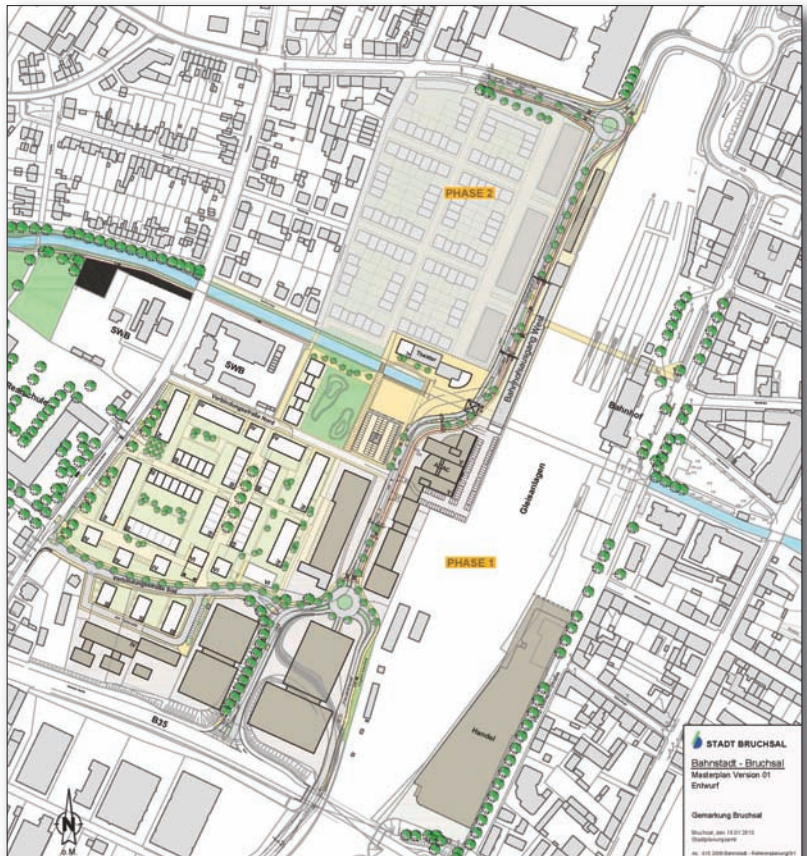
Ein wesentliches Augenmerk gilt auch den Verbindungen zwischen dem neuem Stadtquartier Bahnstadt, dem Handelszentrum und der Innenstadt. Hier sollen der Bahnhofsvorplatz, der Luisenpark und der Friedrichsplatz zu einer eindeutigen Verbindungsachse aufgewertet werden.

Die Stadtverwaltung von Bruchsal geht davon aus, dass möglicherweise schon in diesem Jahr der erste Spatenstich für das Projekt erfolgen kann. Die bauli-

- ca. 30.000 m² Wohnflächen in Etagenwohnungen und Stadthäusern
- ca. 700 neue Einwohner
- 20.000 - 35.000 m² Bruttogeschossflächen für Gewerbe/Dienstleistung
- 5.000 - 8.600 m² Verkaufsflächen für Handel

che Realisierung der Gesamtmaßnahme südlich des Saalbaches mit 310 bis 340 Wohnungen, circa 25.000 Quadratmeter Büro- und Dienstleistungsfläche sowie 5.000 bis 8.600 Quadratmeter Verkaufsfläche wird bis 2020 angestrebt.

Der vom Gemeinderat beschlossene Entwurf wird von der Verwaltung weiter ausgearbeitet und soll noch im Frühjahr mit Fachleuten der Immobilienwirtschaft und der Öffentlichkeit diskutiert werden. Auch in der Folge seiner Umsetzung soll der Masterplan bis zum Abschluss des Gesamtprojektes stetig angepasst und nach den bestehenden Bedürfnissen und Erkenntnissen in einem dynamischen Prozess weiterentwickelt werden.



Mannheim

NCC prämiert Siegerentwürfe für das Projekt in Mannheim-Rheinau:

Anspruchsvolles Wohnen am See

Fischer Architekten und HS.02 huthwelker.stoehr + Partner gewinnen Auslobung

NCC, ein Projektentwickler für Wohnimmobilien, hat für seine Pläne in Mannheim-Rheinau im Rahmen einer Auslobung vier ausgewählte voneinander unabhängige Architektenteams mit der Erstellung eines neuen Bauungskonzepts beauftragt. Die Fachjury, bestehend aus Architekten, Vertretern der Stadtverwaltung und des Bezirksbeirats Rheinau, der örtlichen Bürgerinitiative und zwei Vertretern der NCC, prämierte im April zwei Siegerentwürfe. Die Auslobung fand unter dem Vorsitz von Professor Zvonko Turkali, Vorsitzender des Landesverbands Hessen des Bund Deutscher Architekten (BDA) statt. Beide Gewinner erhalten jeweils 7.500 Euro Preisgeld.

„Die Jury haben gleich zwei Entwürfe besonders begeistert. Während der Entwurf des Mannheimer Architektenbüros Fischer aus städtebaulicher Sicht überzeugte, konnte der Planungsentwurf von HS.02 aus Wiesbaden im Bereich der Gestaltung und Ausarbeitung der optimalen Grundrisslösungen punkten. Die beiden Entwürfe ergänzen sich optimal“, erläutert Helmut Bayer, Leiter der Region Rhein-Neckar/Stuttgart bei NCC Deutschland. Im nächsten Schritt werde in einer Kooperation der beiden Architekturbüros aus den zwei Planungskonzepten ein ganzheitliches Bauungskonzept herausgearbeitet. Ziel der Auslobung war es, eine neue Idee für eine offenere Bebauung des Quartiers zu entwickeln. Die Architekten waren aufgefordert ein ganzheitliches, modernes, funktionales und zugleich aber auch architektonisch

anspruchsvolles Gesamtkonzept für das Grundstück zu erstellen. Die Straßenführung sowie der öffentliche Uferweg am Rheinauer See sollten bei der Planung erhalten bleiben.

NCC hat das Grundstück am Rheinauer See im Oktober vergangenen Jahres erworben. Auf einer Fläche von rund 23.000 Quadratmetern sollen rund 100 Wohneinheiten in etwa 60 Häusern sowie 40 Eigentumswohnungen mit einer Größe zwischen 60 und 120 Quadratmetern entstehen. Der Baustart ist für das zweite Quartal 2014 geplant. Bereits im Herbst dieses Jahres startet der Vertrieb. Die Reihenhäuser und Doppelhaushälften werden etwa 120 bis 180 Quadratmeter umfassen und zum Teil über eigene Garagen, sowie großzügige Dachterrassen verfügen. Daneben wird es ebenfalls Tiefgaragen- und Stellplätze für die Bewohner geben.

Mannheim-Rheinau liegt im Südosten Mannheims, zählt zu den flächengrößten und bevölkerungsreichsten Stadtbezirken und verfügt über eine sehr gute Infrastruktur. Als einziger Vorort besitzt der Bezirk einen eigenen Hafen und verfügt über ein Naherholungsgebiet mit Wassersportanlage. Das Projekt „Mannheim-Rheinau“ ist mit S-Bahn und Buslinien sowie der Nähe zu Autobahn und Bundesstraße sehr gut angebunden. Schulen und Kindergärten sind fußläufig erreichbar und die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs ist ebenfalls gewährleistet.

Kommunikation & Design

marketingorientierte Presse- & Öffentlichkeitsarbeit

www.suckow-kommunikation.com

Mannheim

Regierungspräsidium erteilt Baugenehmigung: Der Kreativität ein neues Zentrum

Das Regierungspräsidium Karlsruhe hat die Baugenehmigung für das Kreativwirtschaftszentrum Jungbusch in der Hafestraße 25-27 nach Berücksichtigung nachbarschaftlicher Interessen erteilt. Dem vorausgegangen waren intensive Gespräche mit den Beteiligten, die im Ergebnis dazu führten, dass die Planvorlagen beispielsweise in Bezug auf Abstandsflächen zur Nachbarschaft optimiert wurden.

Ab Ende Juli dieses Jahres soll nach den Plänen des Architekturbüros Hartwig und Schneider das sechsgeschossige Gebäude mit flexiblen Arbeitsräumen und -plätzen für Kreative aus allen Teilbranchen des Wirtschaftszweigs entstehen. Darüber hinaus werden Show-Rooms, eine Galerie sowie ein gastronomisches Angebot im Kreativwirtschaftszentrum ihren Platz finden. Ein Durchgang zwischen Zentrum und Galerie soll neuen öffentlichen Raum schaffen und einen weiteren Zugang zum Wasser ermöglichen. Darüber hinaus wird mit den beiden denkmalgeschützten

Giebelwänden des ehemaligen Yaman-Gebäudes ein Industriedenkmal aus dem 19. Jahrhundert im Gebäudeensemble integriert werden.



Die Schaffung bezahlbaren Wohnraums ist ein Anliegen der kommunalen Wohnungswirtschaft

Wolfgang Bielmeier, der Geschäftsführer der GBG - Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH, nahm Mitte April auf der Fachtagung „Tag der Immobilie“ der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt (HfWU) Stellung zu den Möglichkeiten einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft, in Zeiten deutlicher Mietpreissteigerungen als Regulator auf dem Markt aufzutreten.

Bielmeier wies in seinem Vortrag auf die begrenzten Möglichkeiten hin. Er erklärte, dass ein kommunales Unternehmen natürlich darum bemüht sei, bezahlbaren Wohnraum den Bürgerinnen und Bürgern der Städte anzubieten. Dies sei aber nur in einem bestimmten wirtschaftlichen Rahmen möglich. Sein Fazit lautete, dass nur durch eine stabile För-

derung auf Bundes- und Länderebene sowie durch Unterstützung der Kommunen es möglich sei, ein gesundes bzw. bezahlbares Mietpreisniveau dauerhaft zu garantieren.

Damit schloss sich Bielmeier dem Auftaktredner Axel Gedaschko, Präsident des Dachverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) an. Dieser hatte vor einer Überforderung der Wohnungswirtschaft gewarnt und darauf verwiesen das Wohnungsunternehmen bereits zu einem Großteil Ihrer Verantwortung - bezahlbaren Wohnraum zu Verfügung zu stellen - entsprechen. Gedaschko mahnte in diesem Zusammenhang auch eine Strategie seitens der Politik an, um den Neubau für mittlere Einkommensschichten interessant zu machen. Zudem referierte der Präsident des GdW über das Thema wachsender Energiekosten, die ein ernstzunehmendes Problem bei der Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums seien.

Neustadt



22 Jahre nach Abzug der Garnison:

Die Franzosen fassen wieder Fuß

1991 rückten die Streitkräfte aus der Neustadter Garnison ab. Auf der Konversionsfläche der ehemaligen französischen Turrenne-Kaserne engagiert sich jetzt ein französisches Unternehmen: Decathlon will hier Ende November 2013 seine 19. Filiale in Deutschland eröffnen. Auf dem Grundstück, erworben von der Hornbach Immobilien AG, fand jetzt der obligatorische Spatenstich statt.

Das Metier von Decathlon ist die Entwicklung, die Produktion und den Vertrieb von Sportartikeln. In Neustadt will das Unternehmen mit rund 40 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern auf einer Verkaufsfläche von 2.450 Quadratmetern 35.000 gelistete Artikel aus 70 verschiedenen Sportarten anbieten. Der Neubau, der über 235 Parkplätze verfügen wird, entsteht an der Ausfahrt Neustadt-Süd der Autobahn A65 und der B39 in der Louis-Escande-Straße gegenüber des Quartiers Hornbach. Praktischer Weise ist ein weiterer Nachbar ein Pfitzenmeier-Sportstudio.

Neustadts Oberbürgermeister Hans Georg Löffler betonte in seiner Ansprache die Kaufkraft des Neustadter Einzugsgebiets von rund 100.000 Einwohnern bei rund 50.000 eigenen Bewohnern der

kreisfreien Stadt. Löffler sprach auch die Leerstände in der Innenstadt an, wo das Problem ein Mix aus zu wenig verfügbaren Flächen und zu hohen Mietpreisen sei.

Augenmerk auf Energieeinsparung

Bei der Planung der Neustadter Decathlon-Filiale will das Unternehmen besonderes Augenmerk auf Umweltschutz und Energieeinsparung legen. So soll beispielsweise mit einer Photovoltaik-Anlage rund 30 Prozent des Strombedarfs eingespart werden.

Zudem arbeitet Decathlon bei der Bauausführung schwerpunktmäßig mit lokalen Firmen zusammen.



LiteraTour

Ferienwohnungen im Steuerrecht:

Verlustverrechnung oder Liebhaberei

Viele Menschen träumen von der eigenen Ferienwohnung an der Nordsee, in der Alpenregion oder auch im Ausland. Dabei werden Ferienwohnungen in der Regel nicht nur selbst genutzt, sondern zumindest für einen Teil des Jahres auch vermietet. „Gerade diese Doppelfunktion als Konsumgut und Kapitalanlage bereitet bei der steuerlichen Behandlung aber Schwierigkeiten“, erklärt Hans-Joachim Beck, Leiter der Steuerabteilung des IVD. Der Immobilienverband IVD hat zu diesem Thema nun ein Buch veröffentlicht, in dem Hinweise und Tipps gegeben werden, wie steuerliche Probleme vermieden werden können.

Im Hinblick auf die Einkommensteuer stellt sich vor allem die Frage, wie die Einkünfte auf die Vermietung und die Selbstnutzung zu verteilen sind. Ergibt sich für mehrere Jahre ein Verlust, prüft die Finanzverwaltung, ob dieser mit anderen Einkünften verrechnet werden kann oder ob es sich um eine sogenannte Liebhaberei handelt. „Diese Fragen sind durch die Finanzgerichte und die Finanzverwaltung weitgehend geklärt“, sagt Beck.

„Anders sieht es bei der Umsatzsteuer aus“, bemerkt Beck. „Hier können sich besondere Steuervorteile, aber auch besondere Schwierigkeiten ergeben.“ Unter bestimmten Voraussetzungen kann der Erwerber die in den Anschaffungskosten und Betriebskosten enthaltene Umsatzsteuer vom Finanzamt erstattet bekommen. Wird die Immobilie teilweise selbst genutzt, so sind seit dem Jahre 2011 die Vorsteuern allerdings nur noch teilweise abziehbar. Dabei kommt es auf die Absicht an, die der Erwerber beim Kauf der Immobilie hat. Weicht der Umfang der tatsächlichen Vermietung später davon ab, muss der Vorsteuerabzug korrigiert werden. Das Buch zeigt im Einzelnen, wie dies zu berechnen ist und durch welche Vertragsgestaltung man die Probleme vermeiden kann.

Das Buch kann im IVD Shop unter <http://www.ivd-webshop.net/> bestellt werden.



kurz & fündig

Mannheim: Die **INTER Versicherungsgruppe** plant ihr Verwaltungsgebäude in der Mannheimer Oststadt energetisch zu sanieren und die Fassade zu erneuern. Zudem sollen die Arbeitsplätze modernisiert werden, was zusätzlichen Platzbedarf für Büroflächen erfordert. Einen entsprechenden Bauantrag hat das Unternehmen bei der Stadt Mannheim eingereicht. Beim zuständigen Fachbereich Baurecht und Denkmalschutz gingen etliche Einwände der Nachbarn gegen das Bauvorhaben ein. Diese bezogen sich hauptsächlich auf die Aufstockung des Gebäudes, sowie auf die Parksituation im Umfeld.

In dem Teil der Oststadt, in dem das Verwaltungsgebäude der INTER Versicherung liegt, gibt es seit 1985 einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan. Eine Aufstockung des Bestandsgebäudes auf bis zu fünf beziehungsweise sechs Vollgeschosse als Höchstgrenze ist hier zulässig. Die strittige Frage, ob das so genannte Zwischengeschoss (Souterrain) als Vollgeschoss gezählt wird, wurde jetzt von zwei unabhängigen und öffentlich bestellten Vermessungsingenieuren verneint. Die geplante Aufstockung entspricht also den Höhenfestsetzungen des Bebauungsplans.

Die abschließende Entscheidung über den Bauantrag steht noch aus und wird erst nach eingehender Prüfung auf Grundlage des Baurechtes erfolgen. Diese schließt auch die Belange des Nachbarschutzes und die Beurteilung der Einwendungen mit ein.

Mannheim: **Bilfinger** gehört zu den attraktivsten Arbeitgebern für angehende Ingenieure. Dies ist das Ergebnis einer aktuellen Studie des Berliner Trendence-Instituts in Kooperation mit dem Manager Magazin. Das Unternehmen hat im Ranking der beliebtesten Arbeitgeber für Ingenieure einen herausragenden 9. Platz erreicht. Im Zuge der Studie wurden rund 35.000 examensnahe Studenten der Fachrichtungen Business, Engineering und IT zu ihren bevorzugten Arbeitgebern befragt, etwa die Hälfte davon kamen aus Ingenieurstudiengängen. Das Unternehmen bietet vielfältige Einstiegsmöglichkeiten und Entwicklungsperspektiven in einem wachsenden internationalen Umfeld, gerade in unterschiedlichsten Ingenieurdisziplinen. Bilfinger konnte den aktuellen Absolventenjahrgang mit nachhaltigen und verantwortungsbewussten Unternehmenswerten sowie einem sicheren und dynamischem Arbeitsumfeld überzeugen.

Bilfinger profitiert im Industrieservicegeschäft vom Öl- und Gasboom in den Vereinigten Staaten: Die Mitte 2012 von Bilfinger erworbene Servicegesellschaft Westcon übernimmt bei der Erstellung der neuen Dakota Prairie Raffinerie wesentliche Aufgaben im Projektmanagement und bei der Montage von Anlagenkomponenten. Der Auftrag hat ein Volumen von 135 Millionen Euro, Auftraggeber ist ein Joint Venture der amerikanischen Unternehmen MDU Resources und Calumet Specialty Products Partners. Die Errichtung und Instandhaltung von Anlagen der Industrie und der Energiewirtschaft bilden den Schwerpunkt der Aktivitäten von Bilfinger in den USA. Der Konzern hat dort im Geschäftsjahr 2012 eine Leistung von insgesamt 660 Millionen Euro erbracht.

Meinungen, Kommentare
oder Leserbriefe an:
[redaktion@immobilienreport-
rhein-neckar.de](mailto: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 Dienstag,
den 11. Juni 2013