

ImmobilienReport

Metropolregion Rhein-Neckar

Ausgabe 58 5. Jahrgang

www.immobilienreport-rhein-neckar.de

9. Juli 2013

Vor allem internationale Retailer beleben den Vermietungsmarkt:
Verhaltener Start- die Hoffnung bleibt

Metropolregion mit spezifischen Eigenheiten



Bei Gastronomen und Händlern hat das erste Halbjahr 2013 Kratzer hinterlassen

Das zweite Halbjahr 2013 ist frisch angebrochen, doch für viele Gastronomen und Händler hat es bereits das erste nahezu uneinholbar verregnet und verhagelt. Auch der Vermietungsmarkt für Einzelhandelsimmobilien zeigte sich in den ersten Monaten des Jahres bei vermittelter Fläche wie auch abgeschlossenen Mietverträgen etwas zurückhaltender. Das vermittelte Flächenvolumen in innerstädtischen 1a-Lagen lag

schon im ersten Quartal rund 15 Prozent unter dem des vierten Quartals 2012, das mit 160.000 Quadratmetern eines der umsatzstärksten Quartale der letzten drei Jahre war. Hoffnung bleibt: Erfahrungsgemäß ist das erste Quartal stets umschwächer als die nachfolgenden. Selbst im Rekordjahr 2011 war der Jahresauftakt zunächst verhalten.



Metropolregion Rhein-Neckar

Lesen Sie in dieser Ausgabe:

Logistik- und Industriemarkt:
**Flächenknappheit bremst hohe
Nachfrage**

Seite 3

Hüttig & Rompf AG feiert
25-jähriges Jubiläum

Seite 4

Der Steuerkreis des Immobilien-
netzwerkes Rhein-Neckar:
Verbesserte Wahrnehmung

Seite 5

**Württembergische und Aachener
Grund kaufen in Mannheim**

Seite 7

DIC-Spezialfonds erwirbt
Stadttor Heidelberg:
Veräußerung vor Eröffnung

Seite 8

Decathlon Logistikzentrum eröffnet:
Schwetzingen Zehnkampf

Seite 9

Für Lichtblicke sorgen vor allem internationale Retailer. Erstmals haben etwa die englischen Designerlabels Paul Smith und The Kooples, das italienische Label Dimensione Danza, Freeman T. Porter aus Frankreich oder H&M mit dem neuen Konzept ‚& Other Stories‘ Flächen in Deutschland angemietet. Für Dirk Wichner, Leiter Einzelhandelsvermietung Deutschland bei Jones Lang LaSalle, sind das deutliche Signale: „Die internationalen Konzepte sind mit einem Anteil von 55 Prozent an den insgesamt im ersten Quartal ermittelten 250 Vermietungen weiter auf dem Vormarsch.“

Unschlagbares Trio: Textil, Beauty, Gastronomie

Dominiert wird das Ranking bundesweit nach wie vor von der Textilbranche. Sie bleibt die stärkste Nachfragergruppe nach Einzelhandelsflächen. Besonders die Anmietung von Großflächen der Textildiscounter Primark und TK Maxx macht sich dabei bemerkbar. Auf den zweiten Platz vorgerückt ist die Branche Gesundheit / Beauty. Besonders aktiv war hier die Drogeriemarktkette Rossmann. Der Bereich Gastronomie / Food fiel im Vergleich zum ersten Quartal 2012 von 18 auf 14 Prozent Flächenanteil zurück. Auch der Bereich Sport / Outdoor ging etwas zurück. Die Schuh- und Lederwarenbranche zeigt sich mit einem Anteil von fünf Prozent stabil. Der durch die stark wachsende Online-Konkurrenz besonders betroffene Buchhandel erholte sich leicht von ein auf zwei Prozent Flächenanteil, wobei hier auch Anmietungen in Shopping Centern eine nicht zu unterschätzende Rolle spielen.

Ein paar Besonderheiten in der Metropolregion

Interessant der Blick in die Kurpfalz, wenn es um Segmente und Branchenstruktur geht. Vor allem die beiden nordbadischen Kernzentren der Metropolregion zeigen signifikante Unterschiede. Während die Mannheimer in den 1A-Lagen von einem großen Angebot an Essen, Trinken und Geselligkeit zu Ausgaben verlockt werden, kann sich der Heidelberger signifikant ausgeprägter erst einmal in Schale werfen, bevor er oder sie ►

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**



LANG IMMOBILIEN

RICH

GEWERBEIMMOBILIEN
INVESTMENT

**Gewerbeimmobilien in der
Metropolregion Rhein-Neckar**

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

Mannheim

(wohl eher) dann diniert. Dabei wird unterhalb des Schlosses an den Neckargestaden etwas mehr Beauty offeriert als an Waserturm und Rheinufer. Nicht anders zu erwarten war jedoch für beide Metropolen - angesichts der Shopping-Auslagen -, dass Schuhe eine deutlich größere Bedeutung in der Region als im bundeweiten Durchschnitt haben. Vom Stellenwert gepflegten Schuhwerks für Ausstrahlung und Karriere muss man denn den Kurpfälzer nicht mehr überzeugen. Nicht überraschend vielleicht, aber dennoch signifikant: Das Angebot an Büchern liegt in Heidelberg um 400 Prozent höher als in Mannheim. Wir wollen annehmen, es sei kein Beleg dafür, dass Heidelbergs Studenten eher lesen, während die Mannheims eher das gastronomische Angebot präferieren? Und auch in Sachen Sport und Outdoor zeigt sich die kleinere der beiden Metropolen um eine ähnliche Riesen-Nasenlänge führend. Vielleicht doch zwei Gründe, einmal über das Aufbrechen von Branchenstrukturen hier wie dort nachzudenken?

In sieben der zehn Top-Metropolen erwartet Jones Lang LaSalle im Vergleich zum zweiten Halbjahr 2012 leicht steigende Mieten.

Die stärksten Anstiege werden für München (plus sechs Prozent) sowie Berlin und Düsseldorf (jeweils plus vier Prozent) prognostiziert. München bleibt mit nunmehr 350 Euro pro Quadratmeter der unangefochtene Spitzenreiter des deutschen Mietpreisrankings. Frankfurt mit konstanten 290 Euro pro Quadratmeter und Berlin mit einem Anstieg um 10 auf nunmehr 280 Euro pro Quadratmeter komplettieren die Top 3.

Spitzenmieten: gut 1,5-mal Mannheim

Spitzenmieten von mindestens 250 Euro pro Quadratmeter ermittelt Jones Lang LaSalle für die Städte Düsseldorf (265), Hamburg (255) und Köln (250). Stuttgart liegt bei 240 Euro pro Quadratmeter, Dortmund bei stabilen 220 Euro pro Quadratmeter und folgen somit auf den Rängen sieben und acht. Hannover mit unveränderten 185 Euro pro Quadratmeter und Nürnberg mit einem leichten Zuwachs auf 165 Euro pro Quadratmeter vervollständigen die Top 10. Und Bevölkerungszensus hin oder her - zumindest bei den Mietpreisen für Einzelhandelsimmobilien klopft zumindest Mannheim oben an - mit 155 Euro pro Quadratmeter.

Flächenknappheit bremst hohe Nachfrage

Eine hohe Nachfrage nach Gewerbe- und insbesondere Grundstücksflächen kennzeichnet derzeit den Logistik- und Industriemarkt in der Region Mannheim und Umgebung. Gegenwärtig werden insgesamt mehr als 500.000 Quadratmeter gewerbliche Grundstücksfläche gesucht. „Aufgrund der vorherrschenden Grundstücksknappheit kann die hohe Nachfrage nach funktionellen Logistik- und Industrieflächen nicht bedient werden“, beobachtet Julian Balck, Mitglied der Geschäftsleitung bei Engel & Völkers Commercial Rhein-Neckar.

Die konjunkturellen Aussichten der Logistikbranche in Deutschland haben sich gegenwärtig auf einem hohen Niveau stabilisiert. Hintergrund dafür ist eine gute Kapazitätsauslastung durch gestiegene Auftragseingänge aus dem In- und Ausland. Aufgrund der hohen Flächennachfrage des Logistiksektors wurde der Leerstand in der Region bereits im vergangenen Jahr stark reduziert“, so Balck über den Mangel an adäquaten Flächen. In Bestandsgebäuden gibt es teilweise noch Flächen, jedoch entsprechen

diese meist nicht den zeitgemäßen Anforderungen an Produktions- und Logistikabläufe.

„In Mannheim haben wir kaum noch Neuansiedlungen. Während es in den vergangenen Monaten fast nur Erweiterungen oder Umsiedlungen gab, kamen neue nationale und internationale Unternehmen gar nicht erst zum Zuge“, so Balck über die Nachfrageseite. Aufgrund der gegenwärtigen Marktsituation gehen Mieter mehr Kompromisse bezüglich der Flächenanforderungen als in den vergangenen Jahren ein, ziehen aber auch an Mannheim vorbei, um sich außerhalb der Region niederzulassen.

Die Nachfrage nach attraktiven Gewerbeflächen kommt aus unterschiedlichsten Branchen – von großen Einzelhändlern über Speditionen bis hin zu Produktions- und Mobilitätsunternehmen. Die Flächengesuche könnten bedient werden, wenn es wieder bebaubare Grundstücke geben würde. „Die frei werdenden Konversionsflächen in 2014/2015 könnten eventuell eine Entspannung auf dem gewerblichen Grundstücksmarkt liefern“, so Balck.

Advertorial

Hüttig & Rompf AG feiert 25-jähriges Jubiläum

Der hessische Immobilienfinanzierer Hüttig & Rompf hat Grund zu feiern: Im Januar 2013 gab es das Unternehmen bereits seit 25 Jahren. Ein Vierteljahrhundert, in dem Hüttig & Rompf unzähligen Kunden den Erwerb, Bau oder die Modernisierung ihrer Immobilie ermöglichte. Gegründet wurde die Hüttig & Rompf Aktiengesellschaft, zunächst als GbR, im Jahr 1988 von Paul Hüttig und Ditmar Rompf in Hanau am Main. Am Anfang stand die Vermittlung von Immobilien-Finanzierungen - diese Dienstleistung ist auch heute noch das Kerngeschäft des Unternehmens. „Unsere Kunden haben Ihre eigenen Vorstellungen von ihrem Traumhaus oder ihrer Traumwohnung. Wir helfen ihnen, ihre Träume zu verwirklichen, indem wir ihnen den komplizierten Finanzierungsprozess abnehmen. Im Mittelpunkt steht dabei immer die beste Lösung für den Kunden“, erläutert Vorstand Paul Hüttig die Unternehmensphilosophie.

Nach den Anfängen als regionaler Dienstleister ist Hüttig & Rompf inzwischen einer der führenden unabhängigen Immobilienfinanzierer in Deutschland. Das Unternehmen kann auf 25 Jahre Erfahrung zurückblicken, in denen es sich durch Unabhängigkeit, hohe Beraterkompetenz und regionale Marktkenntnis zu einem der wichtigsten Partner von Unternehmen der Wohnungswirtschaft, von Banken, Versicherungen und Privatkunden entwickelt hat. Durch den engen Kontakt zu vielen Instituten kann die Hüttig & Rompf AG sicherstellen, dass sie für jeden Kunden die optimal passende Baufinanzierung findet. Die Zahlen sprechen dabei für sich: Im vergangenen Jahr 2012 vermittelte Hüttig & Rompf Darlehensabschlüsse mit einem Gesamtvolumen von mehr als 750 Millionen Euro an seine 150 Bankpartner.

DEN RICHTIGEN MOMENT NICHT VERPASSEN - HÜTTIG & ROMPF AG

Ihre maßgeschneiderte Immobilienfinanzierung

Banken-
unabhängige
Beratung seit
25 Jahren

Beratung
auf Wunsch
Zuhause und
kostenfrei

Einbindung
öffentlicher
Fördermittel

Vergleich
von mehr als
150 Banken



ImmobilienNetzwerk Rhein-Neckar

Der Steuerkreis des Immobiliennetzwerkes Rhein-Neckar:

Verbesserte Wahrnehmung

Sucht man die eigentlichen Ursprünge des heutigen Immobiliennetzwerkes Rhein-Neckar, muss man in die Vergangenheit schauen - genauer: ins Jahr 2004. Damals initiierten Blum Immobilien Consulting, Treureal und die Metropolregion Rhein-Neckar eine erfolgreiche Veranstaltungsreihe - den Immobiliendialog Rhein-Neckar. Dieser etablierte sich als regionale Austauschplattform für die Immobilienwirtschaft.

Ende vergangenen Jahres entstand die Idee, den Immobiliendialog neu zu beleben, darüber hinaus die Wahrnehmung des Immobilienstandortes Rhein-Neckar zu verbessern und weitere potenzieller Partner aus dem gewerblichen Immobilienbereich anzusprechen. Zielgruppen des Immobiliennetzwerkes, also als mögliche Mitglieder angesprochen sind alle Akteure des gewerblichen Immobilienbereiches: Architekten und Stadtplaner, Immobilienmakler, Fachleute aus dem Facility Management, Bauunternehmen, kommunale Vertreter, Banken und Versicherungen oder auch Bauträger und Projektentwickler.

Heute stellen wir die fünf Gründungsmitglieder des Immobiliennetzwerkes Rhein-Neckar vor, die zurzeit den Steuerkreis bilden. Dieser soll allerdings in nächster Zukunft noch um einige Teilnehmer erweitert werden.



Barbara Kraft verantwortet als Teamleitung Vermietung Region Süd alle regionalen Vermietungs- und Marketingprozesse der DIC Onsite GmbH. Diese ist der Immobilienmanager innerhalb der DIC-Unternehmensgruppe. Die Aufgabe der DIC Onsite GmbH ist die deutschlandweite Vermietung, Betreuung und Optimierung der Objekte der DIC. Die sechs Standorte Hamburg, Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Mannheim und München gewähren eine

optimale regional orientierte Betreuung der ca. 260 Gewerbeobjekte mit rund zwei Millionen Quadratmetern.

Als wichtigste Aufgabe des Steuerkreises sieht Barbara Kraft die Steuerung, Vernetzung und Weiterentwicklung aller Aktivitäten, die die Akteure der Immobilienwirtschaft Rhein-Neckar betreffen, um die Region nach außen qualitativ zu repräsentieren. Durch die personelle Erweiterung des Steuerkreises verspricht sie sich weitere Impulsgeber aus unterschiedlichen Bereichen der Immobilienwirtschaft.

„Welche Vorteile sehen Sie für sich und andere Immobilienfachleute in einer Mitgliedschaft im Immobiliennetzwerk Rhein-Neckar?“

„Die Wahrnehmung des Immobilienstandortes Rhein-Neckar wird durch gemeinsame Aktivitäten wie zum Beispiel Arbeitskreise für einzelne Schwerpunktthemen erhöht. Die Region wird nach außen stärker repräsentiert. Die Kommu-

nikation der Akteure untereinander wird verbessert - man kennt sich“.

Für die nähere Zukunft favorisiert Barbara Kraft die Bildung von Arbeitskreisen in den Bereichen:

- Öffentlichkeitsarbeit der Immobilienwirtschaft Rhein-Neckar
- Research, Einrichtung einer zentralen Datenbank mit aktuellen Kennzahlen (Vermietungen, Eigentümer, Bauvorhaben)
- Organisation einer „Immobilientour“ besonderer Gewerbeimmobilien der Region

Julian Balck ist Mitglied der Geschäftsleitung bei Engel & Völkers Commercial Rhein-Neckar in Mannheim. Er leitet den Bereich der Büro- und Industrieimmobilienvermittlung (Verkauf und Vermietung) in der Metropolregion Rhein-Neckar und Darmstadt. Unter seiner Leitung wurde Engel & Völkers Commercial Rhein-Neckar im Bereich der Büroflächenvermietung 2010, 2011 und 2012 in Mannheim und Ludwigshafen Marktführer. ►

ImmobilienNetzwerk Rhein-Neckar



rate Real Estate Management mit den hier in den Regionen ansässigen Konzernen.“

Volker Blum ist der Geschäftsführer der BIC Blum Immobilien Consulting GmbH mit Sitz in Heidelberg. Die im Dezember 2002 gegründete Gesellschaft entwickelte sich durch ein "management buy out" aus dem Firmenverbund der FAY Management Holding AG und ist Berater und Makler für gewerblich genutzten Grundbesitz im gesamten Rhein-Neckar Dreieck. Dazu kommen unter anderem Portfolio-Bera-

rausforderungen einer solchen Plattform sieht er in der Etablierung professioneller fachlicher und ethischer Standards im Immobilienbereich, der Vernetzung der Marktteilnehmer und deren Weiterbildung sowie die Profilierung der Region als Immobilienstandort und die Schaffung von Markttransparenz - beispielsweise durch die Immobilienmarktberichte.

„Ich würde mir wünschen, dass das Immobiliennetzwerk nicht nur in die Breite, sondern auch in die Tiefe geht. Dass nicht nur die Anzahl der Mitglieder, die sich einbringen, sich erhöht. Sondern dass auch die Intensität der Zusammenarbeit für eine Profilierung der Region auf eine neue Ebene gehoben werden kann“, resümiert Blum.

Heinz Colligs verantwortet in der Unternehmensgruppe Treureal Marketing und Kommunikation sowie das Qualitätsmanagement. Treureal ist der große, konzern-

„Aus meiner Sicht ist die Aufgabe des Steuerkreises die Interessensvertretung und Netzwerkbildung der Immobilienbranche in der Rhein-Neckar Region sowie die Verbesserung der Transparenz im internationalen Vergleich durch fundierte Marktdatenerhebungen. Auch das „beleuchten“ von interessanten Fachthemen auf Veranstaltungen sowie die Koordination und der Aufbau von fachspezifischen Arbeitskreisen innerhalb der Branche gehört aus meiner Sicht zu den Aufgaben. Von der personellen Erweiterung verspreche ich mir eine fachliche Kompetenzverbesserung innerhalb des Kreises. Aus meiner Sicht sollte aus jeder definierten Zielgruppe mindestens ein Vertreter im Steuerkreis sitzen.“

Die Vorteile einer Mitgliedschaft im Immobiliennetzwerk Rhein-Neckar für Immobilienfachleute sieht Balck in einer Ausweitung und der Pflege des Netzwerks innerhalb der Branche sowie im fachlichen Input mit der damit verbundenen Verbesserung des Knowhows.

Balck: „Mein Wunsch wäre der Aufbau eines Arbeitskreises zum Thema Corpo-



ration, Markt- und Standortanalysen, Wertermittlung, Due Diligence, Asset Management oder die Beratung städtebaulicher Maßnahmen im Kontext der Aufstellung von Bebauungsplänen.

„Der Immobiliendialog hat sich entwickelt als Plattform für den Austausch von Immobilienprofis in der Region. Aus der Fortsetzung des Immobiliendialogs ist das Immobiliennetzwerk entstanden. Hierbei geht es letztlich darum, ein organisatorisches Gerüst zu schaffen um die Aufgaben, denen sich dieser Immobiliendialog in Teilaspekten gestellt hat, auf eine breitere Basis zu stellen“, so Blum. Die He-



unabhängige Property Manager in Deutschland. Das Unternehmen betreut mit seinen Tochtergesellschaften ►

ImmobilienNetzwerk Rhein-Neckar

rund zurzeit rund 65.000 Wohnungen und rund 2,5 Millionen Quadratmeter Gewerbeflächen für institutionelle und private Auftraggeber. Kernleistungen sind kaufmännisches und technisches Property Management sowie Facility Services.

Colligs sieht die Aufgabe des Steuerkreises des Immobiliennetzwerkes Rhein-Neckar darin, das Netzwerk als Plattform für die Branche zu profilieren - relevante Themen der Immobilienwirtschaft aufgreifen, das Netzwerk als Plattform für den brancheninternen Austausch zu steuern wie auch den Dialog zu anderen relevanten Akteuren in Wirtschaft und Politik zu aktivieren.

Von einer personellen Erweiterung des Steuerkreises verspricht er sich mehr Kräfte, mehr Impulse, mehr Ideen, Lebendigkeit.

Und die Vorteile für sich selbst und andere Immobilienfachleute durch eine Mitgliedschaft im Immobiliennetzwerk Rhein-Neckar? Colligs kurz und prägnant: „Vernetzung, Anregungen, den Blick über den Tellerrand, Erweiterung der Perspektiven“.

Markus Rich ist Geschäftsführer der RICH Immobilien GmbH & Co. KG, eines der marktführenden Gewerbemakler- und Beratungsunternehmen in der Metropolregion Rhein-Neckar. Schwerpunkt ist die Vermittlung von Büroflächen, Hallen- und Verkaufsflächen und Investmentobjekten.

Die Aufgabe des Steuerkreises des Immobiliennetzwerkes Rhein-Neckar sieht Rich in der inhaltlichen Schwerpunktsetzung und der Steuerung und Weiterentwicklung des Netzwerks zu einer anerkannten Plattform des gesamten gewerblichen Immobilienbereichs der Metropolregion Rhein-Neckar.

Eine repräsentative Vertretung aller Segmente des gewerblichen Immobilienbereichs und weitere Impulse für die Aktivitäten des Netzwerkes sind zudem die Gründe, warum sich der Immobilienfachmann für die Erweiterung des Steuerkreises einsetzt.

„Ich sehe viele Vorteile durch eine Mitgliedschaft im Immobiliennetzwerk Rhein-Neckar - wie zum Beispiel die Verbesser-

ung der Zusammenarbeit zwischen den Netzwerkpartnern, der systematische Ausbau des Informationsaustausches und Wissenstransfers sowie die Intensivierung



der Öffentlichkeitsarbeit und des Marketings für die gewerbliche Immobilienbranche innerhalb und außerhalb der Metropolregion“, so Rich, der sich für die nähere Zukunft den Aufbau einer eigenen Website und Datenbank, branchenspezifische Fortbildungsveranstaltungen und schließlich einen als gesellschaftliches Highlight einen Immobilienball vorstellen kann. ■

Württembergische kauft Fachmärkte

Die Württembergische Lebensversicherung hat von Metro Properties zwei Fachmarktzentren erworben. Eine der Liegenschaften befindet sich in Dortmund, die andere mit 27.000 Quadratmetern ist das Kurpfalz Center in Mannheim-Vogelstang. Beide Immobilien sind voll vermietet, Ankermieter ist mit jeweils rund 13.000 Quadratmetern Real. Zu den weiteren Mietern zählen Filialisten wie Aldi, dm Drogeriemarkt, Adler, Takko und Deichmann. Beide Objekte werden von Metro Properties seit 2011 saniert, im 3. Quartal 2013 sollen die Arbeiten komplett abgeschlossen sein. (Der ImmobilienReport berichtete in Ausgabe 55 unter dem Titel: „Lücken im Branchenmix geschlossen“) Greif & Contzen Immobilien war vermittelnd tätig.

Aachener Grund erwirbt Passage

Und noch ein Deal erregte in der Quadratestadt Aufmerksamkeit: Nach Berichten hat die Aachener Grundvermögen Kapitalanlagegesellschaft die denkmalgeschützte ÖVA-Passage im Mannheimer Innenstadtquadrat P7 von der SV Sparkassenversicherung erworben. Der Kaufpreis betrug nach Angaben des Investors mehr als 30 Millionen Euro, vermittelt hat Comfort. Die Immobilie umfasst unter anderem 20 Ladeneinheiten mit 5.500 Quadratmetern, Praxen und Büros in der Größenordnung von 4.000 Quadratmetern sowie fünf Wohneinheiten mit insgesamt 400 Quadratmeter. Hauptmieter ist die Douglas Holding AG mit einer Thalia-Buchhandlung, weitere Ankermieter sind das Modeunternehmen von Drahten und der Porzellananbieter Rosenthal.

Heidelberg

DIC-Spezialfonds erwirbt Stadttor Heidelberg für rund 32 Millionen Euro:

Veräußerung vor Eröffnung



Sie war noch nicht einmal offiziell eröffnet, schon hatte sie einen Käufer gefunden: Die Büroimmobilie Stadttor Heidelberg am Langen Anger / Ecke Speyerer Straße wurde jetzt von der Unmüssig-Gruppe an den DIC-Spezialfonds „DIC Office Balance I“ verkauft; mit diesem Investitionsvolumen von rund 32 Millionen Euro wächst der Fonds auf ein Volumen von 370 Millionen Euro. „Das Stadttor Heidelberg erfüllt die hohen Qualitätsanforderungen, die wir an unsere Fonds-Immobilien stellen. Es ergänzt unser diversifiziertes Portfolio sehr gut“, so Ulrich Höller, Vorstandsvorsitzender der DIC Asset AG.

11.000 Quadratmeter Mietfläche

Das Stadttor Heidelberg, am Entree der Bahnstadt gelegen, besteht aus zwei Baukörpern auf einer gemeinsamen Parkgarage und verfügt über eine Gesamtmietfläche von rund 11.000 Quadratmetern. Bereits vor Eröffnung ist der Gebäudekomplex fast

vollständig vermietet; Mieter im Objekt sind io-consultants GmbH & Co. KG, EOS SAF Forderungsmanagement GmbH, pit-cup GmbH, der Büroeinrichter Gesellschaft für Raumkonzepte GmbH sowie der bilinguale Kindergarten First Steps Heidelberg e.V.

Bürostandort erster Güte

Das Stadttor Heidelberg bildet nicht nur das südliche Eingangstor zur Stadt Heidelberg, sondern weist auch den Weg zu einer neuen Generation von Gewerbeimmobilien – es setzt Standards in Energieeffizienz bei Büroliegenschaften.

Für die noch verfügbaren 1.000 Quadratmeter Fläche im Stadttor Heidelberg stehen die Vermietungspartner Sparkassen Immobilien Heidelberg, Ardeco Group Real Estate Marketing AG sowie die Heidelberger Rich Immobilien GmbH & Co. KG bereit.

Schwetzingen

Decathlon Logistikzentrum eröffnet:

Schwetzinger Zehnkampf

Ein Grundstück von zwölf Hektar, 30.000 Quadratmeter Lagerfläche in drei Lagerhallen, 25 Millionen Euro Investitionsvolumen (das im Endausbau auf 40 Millionen Euro angestiegen sein wird), derzeit 180 Mitarbeiter (300 werden es langfristig insgesamt sein) und 18 Filialen, die von hier aus beliefert werden: Decathlon hat seinen logistischen Zehnkampf bereits gewonnen.

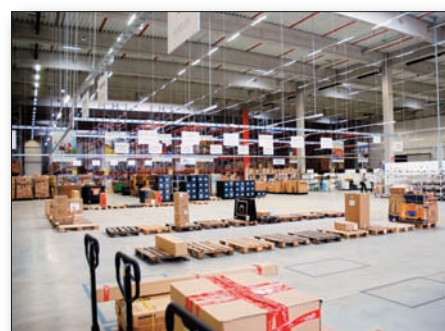
Mit der Eröffnung seines bislang einzigen deutschen Logistikzentrums in Schwetzingen positioniert sich das französische Unternehmen, das die Entwicklung, die Produktion und den Vertrieb von Sportartikeln betreibt und dessen Name sich aus dem griechischen Wort für Zehnkampf ableitet, in der Metropolregion Rhein-Neckar und damit mitten in seiner deutschen Expansionsregion - günstig gelegen in der Nähe wichtiger Straßenverkehrsachsen und Häfen. „Mit der Eröffnung dieses Logistikzentrums können wir die bessere und

schnellere Verfügbarkeit unserer Produkte für über 70 verschiedene Sportarten gewährleisten“, erklärt Javier Lopez, der Geschäftsführer von Decathlon Deutschland.

Lange Planungsphase

Begonnen hatte das Engagement bereits vor dreieinhalb Jahren; damals führte Decathlon erste Gespräche mit der Stadt Schwetzingen und Aurelis, dem Eigentümer des Areals des ehemaligen Ausbesserungswerkes der Bundesbahn. Im Februar 2012 erhielt das Unternehmen die Baugenehmigung, zwei Monate später begannen die Bauarbeiten.

Zur Zukunft des (potentiellen) Mannheimer Standortes in T1 war dem Unternehmen anlässlich der Eröffnung in Schwetzingen allerdings kein Kommentar abzuringen.



Bruchsal

Einstieg in die Realisierung der Bruchsaler Bahnstadt: ADAC baut Behördenzentrum

Der Einstieg in die Entwicklung der Bahnstadt West ist geschafft. Der ADAC Nordbaden investiert in ein großes Behördenzentrum, in dem eine ADAC-Geschäftsstelle, die Außenstelle des Landratsamt Karlsruhe sowie das Jobcenter des Landratsamtes untergebracht wird. Oberbürgermeisterin Cornelia Petzold-Schick: „Das ist ein großer Erfolg für die Stadt Bruchsal und das Projekt Bahnstadt.“

Der ADAC hat bereits im April 2013 von der Stadt Bruchsal ein ca. 5.700 Quadratmeter großes Schlüsselgrundstück westlich der Bahngleise erworben. Das Grundstück gehörte ursprünglich der Deutschen Bahn AG und wurde von der Stadt im Jahr 2009 von der aurelis Real Estate GmbH & Co. KG erworben. Unter Einbeziehung weiterer Flächen wurde die Vision von der Bahnstadt Bruchsal, bestehend aus Handel, Dienstleistung und Wohnen entwickelt.

Das rund 19 Millionen Euro teure Behördenzentrum wird einen wichtigen Beitrag zur Belebung der Bahnstadt leisten. Es ist zudem ein Signal für die Herstellung einer Bahnquerung, um zu-

künftigen Besucher- und Kundenströmen gerecht zu werden. Die Rathauschefin ist sicher, dass dieses auf die weitere Wohnungs- und Bürobauung im gesamten Bahnstadtareal positiv ausstrahlen und die Nachfrage nach Baugrundstücken in der Bahnstadt weiter beflügeln wird. Dies gilt insbesondere dann, wenn der Spatenstich erfolgt ist. Petzold-Schick ist zuversichtlich, dass dies noch im Spätjahr der Fall sein wird.

Der Kaufvertragsunterzeichnung zwischen ADAC und Stadt Bruchsal waren langwierige Verhandlungen vorausgegangen. Bereits am 3. Juli 2012 hatte der Gemeinderat dem ADAC eine Kaufoption eingeräumt. Verschiedene zwischenzeitlich noch zu klärende Fragen wie Bodenuntersuchungen sowie eine möglichst eindeutige Sicherstellung der Anbindung des Gebietes an den Bahnhof und die Innenstadt wurden für die Vertragspartner letztendlich zufriedenstellend geklärt, so dass der Gemeinderat der Stadt Bruchsal am 26. Februar 2013 einen endgültigen Beschluss fassen konnte, der Grundlage für die im April erfolgte Vertragsunterzeichnung war.



kurz & fündig

Mannheim: Die **Bibliographische Institut GmbH** hat 475 Quadratmeter Büroflächen im Bürogebäude Dudenstr. 46 im Stadtteil Wohlgelegen angemietet. Nach der Verlagerung des Unternehmenssitzes nach Berlin werden am Mannheimer Standort die Aktivitäten der Duden-Sprachtechnologie gebündelt. Die **RICH Immobilien GmbH & Co. KG** aus Heidelberg war vermittelnd tätig.

In **Ludwigshafen** entsteht am Rheinufer Süd ein neuer Bürokomplex für den Chemiekonzern **BASF**. Auf 38.000 Quadratmetern Geschossfläche werden künftig rund 1.500 Mitarbeiter des Unternehmens tätig sein, die bisher über 30 Einzelstandorte verteilt sind. **Bilfinger** übernimmt Entwicklung, Planung, Bauleistungen und Erstellung des lebenszyklusoptimierten Bürogebäudes. Die langfristigen Betriebskosten wurden bereits frühzeitig in der Planung berücksichtigt. Fertigstellung der Immobilie wird im Herbst 2014 sein. In Berlin Mitte errichtet Bilfinger unmittelbar am Hauptbahnhof den Bürokomplex

HumboldtHafenEins. Das Gebäude ist nach den höchsten Anforderungen der deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen (DGNB) konzipiert und soll die Zertifizierung DGNB Gold erhalten.

Heidelberg: **SOKA-BAU** beginnt mit der provisionsfreien Vermietung von 102 Neubauwohnungen in der Heidelberger Bahnstadt. Die im Passivhausstandard errichteten Wohnungen im Gebiet Langer Anger/Ecke Cambridgestraße werden Anfang 2014 bezugsfertig sein. Im Angebot sind 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen zwischen 54 und 139 Quadratmetern Wohnfläche mit vielen unterschiedlichen Zuschnitten.

Die Maisonette Wohnung erhalten als zusätzliche Besonderheit noch einen eigenen Garten. Liebhaber von Penthouse- oder Loftwohnungen können hier ebenfalls fündig werden. Das Angebot wird abgerundet durch barrierefreie Wohnungen mit ebenerdigen Duschen für Menschen mit Mobilitätseinschränkungen.

SOKA-BAU vermietet bereits 200 Wohnungen in der Furtwänglerstraße im Stadtteil Handschuhsheim. Derzeit in Planung befinden sich weitere 110 Wohnungen in der Bahnstadt direkt gegenüber dem aktuellen Baufeld.

MEDIA aktiv MA

Webdesign - Printdesign

Beratung - Realisierung

0621 33 6 33 11
info@ma16.de

DIC ONSITE vermietet mit drei Abschlüssen rund 2.700 Quadratmeter in Mannheim

In der Käfertaler Straße 258 konnte die DIC ONSITE 1.430 Quadratmeter Schulungsfläche an den privaten Bildungsträger „**Bernd-Blindow-Schulen gGmbH**“ vermieten. Seit über 40 Jahren bieten die Bernd-Blindow-Schulen Aus- und Weiterbildungen in bundesweit 12 Städten an. Die Bernd-Blindow-Schulen eröffnen mit Mannheim ihren ersten Standort in der Metropolregion Rhein-Neckar.

In Mannheims bester Bürolage, der Augustaanlage 54-56, hat die Marketingfirma „**Afrika! Zirkus- und Veranstaltungs GmbH & Co. KG**“ eine 260 Quadratmeter große Bürofläche angemietet. Damit hat die DIC ONSITE das Objekt voll vermietet.

Und schließlich hat die DIC ONSITE 1.030 Quadratmeter Büro- und Lagerfläche an die **Sonepar Deutschland GmbH** langfristig vermietet. Die DIC ONSITE gewinnt durch diese Vermietung ein sehr renommiertes und bonitätsstarkes Unternehmen. Sonepar Deutschland gehört zur Sonepar-Gruppe, einem familiengeführten Unternehmen mit Sitz in Paris. Sonepar ist weltweiter Marktführer im Elektrogroßhandel und verfügt über mehr als 2.000 Niederlassungen in 35 Ländern.

Aktuell betreut die für das operative Immobilienmanagement der DIC zuständige DIC ONSITE GmbH Region Süd 53 Objekte mit Gewerbeflächen von rund 289.000 Quadratmetern.

kurz & fündig

Mannheim: Die **INTER Krankenversicherung aG** hat ca. 4.775 Quadratmeter Bürofläche und 57 Stellplätze in der Karl-Ludwig-Straße in Mannheim sowie 307 Quadratmeter Bürofläche in der Gottlieb-Daimler-Straße 10 in Mannheim als Vertriebsbüro angemietet. Die INTER Krankenversicherung aG ist die Konzernmutter der INTER Versicherungsgruppe. Tochterunternehmen sind unter anderem die INTER Lebensversicherung AG, die INTER Allgemeine Versicherung Aktiengesellschaft, die Bausparkasse Mainz AG und zwei polnischen Versicherungsgesellschaften. Die INTER Versicherungsgruppe beschäftigt konzernweit über 1.400 Mitarbeiter, davon rund 800 in der Direktion Mannheim. Der Umsatz des Konzerns belief sich im letzten Jahr auf über eine Milliarde Euro. Die Anmietung erfolgt nur zeitlich begrenzt, da die Unternehmenshäuser in der Erzbergerstraße 9-13 sowie in der Mollstraße 46-54 bis Ende 2014 entkernt und saniert werden. Der Eigentümer wurde vertreten durch den Komplementär Indigo Invest Netherlands Management B.V. in der Gottlieb-Daimler-Straße 10, sowie die GMG Generalmietgesellschaft mbH in der Karl-Ludwig-Straße. Vermittelnd tätig war **Engel & Völkers Commercial Rhein-Neckar**.

Mannheim: Der Aufsichtsrat der städtischen Tochter MVV GmbH hat dem Verkauf des Rheingoldhallenareals in Neckarau an die SMS Media GmbH seine Zu-

stimmung erteilt. Die SMS Media GmbH ist bereits seit einiger Zeit einer der Pächter der Rheingoldhalle und verantwortet den Veranstaltungsbetrieb. Daneben bestehen separate Pachtverträge mit anderen Pächtern über das Restaurant und separate Seminarräume sowie das als Golfplatz Außengelände.

Mannheim: Die **Minol Messtechnik GmbH & Co. KG** hat ein Bürogebäude mit ca. 3.766 Quadratmetern Fläche im Neubaugebiet Eastsite, Harrlachweg 2 gekauft. Die Unternehmensgruppe mit Hauptsitz in Leinfelden-Echterdingen ist einer der international führenden Energiedienstleister für die Immobilienwirtschaft. Kernkompetenz ist die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Betriebskosten. Das Schwesterunternehmen **ZENNER International GmbH & Co. KG** zieht ebenfalls in das neue Gebäude ein. Es entwickelt, produziert und vertreibt Messtechnik für globale Märkte. Minol und ZENNER haben weltweit über 2.000 Mitarbeiter und sind in mehr als 60 Ländern mit Tochtergesellschaften und Vertriebspartnern vor Ort. Am Standort Mannheim arbeiten rund 35 Mitarbeiter. Der Verkäufer ist die **LBBW Immobilien Management Gewerbe GmbH**. Vermittelnd tätig war **Engel & Völkers Commercial Rhein-Neckar**.

Mannheim: **Bilfinger** hat umfangreiche Rahmenverträge zur Wartung und Instandhaltung von Anlagen zur Öl- und Gasförderung in der Nordsee verlängert. Die Vereinbarungen mit den Energieunternehmen **Statoil und Marathon Oil** haben Laufzeiten von drei Jahren und ein Gesamtvolumen von 130 Millionen Euro.

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

Impressum

ImmobilienReport

Metropolregion Rhein-Neckar

Herausgeber:

Hartmut Suckow und
Michael Tschugg

Adresse:

Max-Frisch-Straße 28
68259 Mannheim
0621 | 717689-0

Texte:

Michael Tschugg,
Hartmut Suckow

Fotos:

Hartmut Suckow

Anzeigen:

Gerhard Loos
06232 / 29 14 75

Produktion:

Kommunikation & Design

Der ImmobilienReport
Metropolregion Rhein-Neckar
erscheint zurzeit monatlich.
Er wird kostenlos im Abonnement
per E-Mail als pdf-file verschickt.

Bei Verwendung der Texte oder
Textpassagen muss die Quelle
genannt werden; Nachdruck oder
gewerbliche Verwendung bedarf
der Genehmigung der Herausgeber.

Der nächste ImmobilienReport
Metropolregion Rhein-Neckar
erscheint am Dienstag,
den 17. September 2013