

ImmobilienReport

Metropolregion Rhein-Neckar | BR | KA

Ausgabe 75

7. Jahrgang

www.immobiliensreport-rhein-neckar.de

10. Februar 2015

Heidelberg holt Mannheim bei den Spitzenmieten im Segment Büro ein:

Überdurchschnittliche Umsätze, stabile Preise

Mietvertragsabschlüsse mit breiter Diversifizierung über mehrere Branchen



15,00 €/m²

- das sind die realisierten Spitzenmieten für die Bürostandorte Mannheim und Heidelberg. Doch während dieser Betrag in den besten Bürolagen der Mannheimer City aufgerufen wird, sind es in Heidelberg die an die Innenstadt angrenzenden Gebiete.

Die Büromärkte der drei Oberzentren der Region Rhein-Neckar - Heidelberg, Mannheim und Ludwigshafen - haben sich auch 2014, trotz etwas geringerem Flächenumsatz als im Vorjahr, dementsprechend gut

entwickelt. Dies belegen die Zahlen der gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V..

Die Heidelberger RICH Immobilien GmbH & Co. KG, die sich regelmäßig zusammen mit anderen großen Marktakteuren der Metropolregion Rhein-Neckar an der gif-Untersuchung beteiligt, veröffentlichte auch in diesem Jahr eine detaillierte Analyse der Mannheimer und Heidelberger Büromärkte. In dieser Ausgabe des ImmobilienReports wird Heidelberg beleuchtet, Mannheim und Ludwigshafen folgen im März. Alle Daten und Grafiken basieren auf der Rich-Studie. ►

Heidelberg

Lesen Sie u.a. in dieser Ausgabe:

S-Immobilien Heidelberg:

Fünftes Boom-Jahr

Seite 5

Wohnen am Lohgraben:

Landauer Pfahlbauten

Seite 7

Kaufen! Niedrige Zinsen und steigende Einkommen gleichen Preisanstieg aus

Seite 8

Logistikzentrum schafft Arbeitsplätze:

Bader kommt...

Seite 9

Immobiliennetzwerk Rhein-Neckar:

Vorsätze, Chancen, Visionen

Seite 10

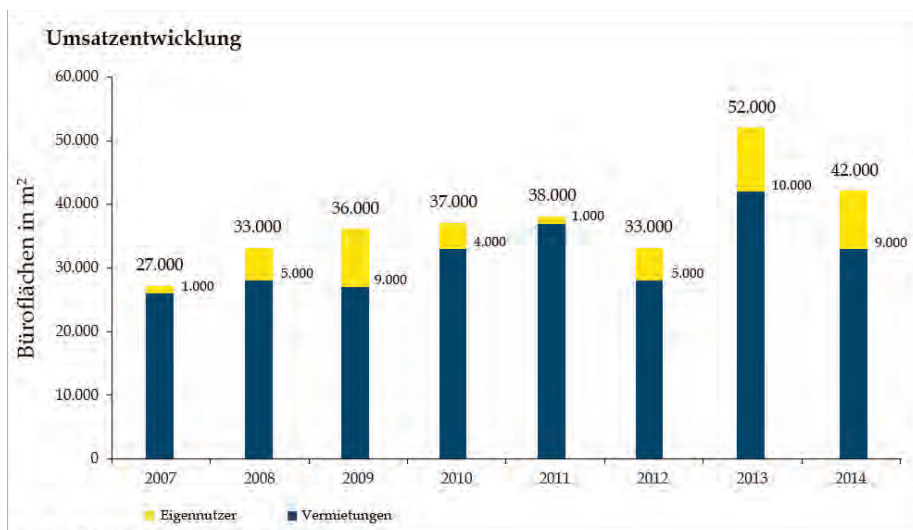
Neuer Partner des Immobiliennetzwerks Rhein-Neckar:

Die Kanzlei Melchers

Seite 11

kurz & fündig

Seite 12



Quelle: RICH Immobilien GmbH & Co. KG

Der Heidelberger Büromarkt zeichnete sich in den letzten Jahren durch eine konstant gute Entwicklung aus. Nach dem Rekordjahr 2013 kann auch für 2014 von überdurchschnittlichen Umsätzen, stabilen Mietpreisen und einem weiterhin geringen Leerstand berichtet werden.

Im Jahr 2014 wurde im Stadtgebiet Heidelberg ein Büroflächenumsatz von ca. 42.000 Quadratmetern erzielt. Das bedeutet einen Rückgang von ca. 19 Prozent gegenüber dem Rekordjahr 2013 mit ca. 52.000 Quadratmetern, aber ein Plus von ca. 18 Prozent gegenüber dem durchschnittlichen Umsatz der Jahre 2006 bis 2013 mit ca. 35.500 Quadratmetern. Der Vermietungsumsatz lag im Jahr 2014 bei ca. 33.000 Quadratmetern, was einen Rückgang von ca. 21 Prozent gegenüber 2013 darstellt, der Eigennutzeranteil betrug ca. 9.000 Quadratmeter. Etwa 43 Prozent des Gesamtumsatzes 2014 wurde mit Mietverträgen von Flächen über 1.000 Quadratmetern erreicht. Die Umsätze in den Marktsegmenten der Mietvertragsabschlüsse unter 1.000 Quadratmeter waren gewohnt stabil und trugen somit ebenfalls zum überdurchschnittlichen Umsatzergebnis bei. ▶

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

Heidelberg

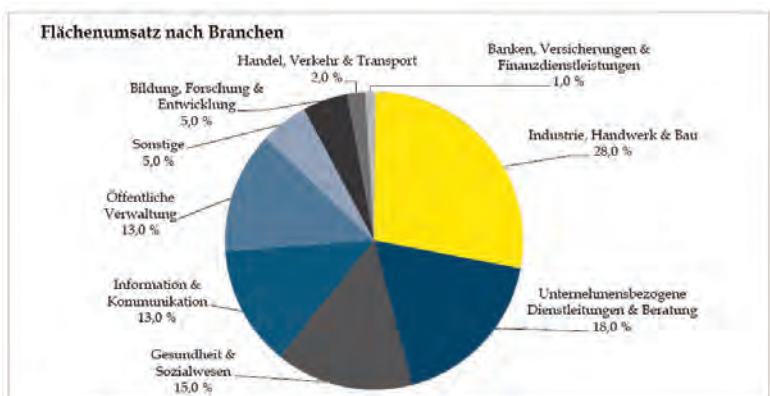
Für 2015 kann mindestens von einem leicht überdurchschnittlichen Büroflächenumsatz ausgegangen werden. Ob die Rekordwerte von 2013 nochmals erreicht werden können, hängt von der Umsetzung größerer Anmietungen bei Projekten vor allem in der Bahnstadt und Neuenheim, von weiteren Eigennutzer-Bauentscheidungen sowie eventuell ersten Umsätzen bei Konversionsprojekten ab.

Lagebedingte Mietpreisunterschiede

Die realisierte Durchschnittsmiete blieb 2014 unverändert bei 11,90 Euro pro Quadratmeter, die realisierte Spitzenmiete blieb ebenfalls konstant bei 14,00 Euro pro Quadratmeter. Die relativ hohe Durchschnittsmiete basiert vor allem auf dem hohen Umsatzanteil von größeren Mietvertragsabschlüssen für hochwertige Büroflächen.

Die Angebotsmietpreise für Büroflächen liegen in Heidelberg lage- und objektabhängig aktuell zwischen ca. 7,50 und 15,00 Euro pro Quadratmeter. Die lagebedingten Mietpreisunterschiede zwischen der Innenstadt, den Stadtteilen und den Gewerbegebieten sind in Heidelberg im Vergleich zu anderen Bürostandorten eher gering. Dies ist darauf zurückzuführen, dass die Gewerbegebiete und büromarktrelevanten Stadtteile relativ nahe am Stadtzentrum liegen und dass die Qualität aufgrund des niedrigen industriellen Anteils, der Infrastruktur und Verkehrsanbindung der Gewerbegebiete überdurchschnittlich gut ist. Einen weiteren Grund stellt das Angebot hochwertig ausgestatteter Bürohausprojekte im Passivhausstandard im neuen Stadtteil „Bahnstadt“ - wie z.B. „Stadttor“ und „COLOURS“ - sowie in Neuenheim mit dem „Mathematikon“ dar.

Aufgrund der stabilen Nachfrage und des begrenzten Angebotes an qualitativ hochwertigen Bestandsflächen dürften in 2015 die



Der Büroflächenumsatz in Bezug auf die Branchenherkunft zeichnete sich im Jahr 2014 durch eine breite Diversifizierung über mehrere Branchen aus.

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 13,50 und 15,00 Euro pro Quadratmeter bewegen.

Die Mietpreise in den Gewerbegebieten sollten sich in 2015 ebenfalls nur unwesentlich ändern.

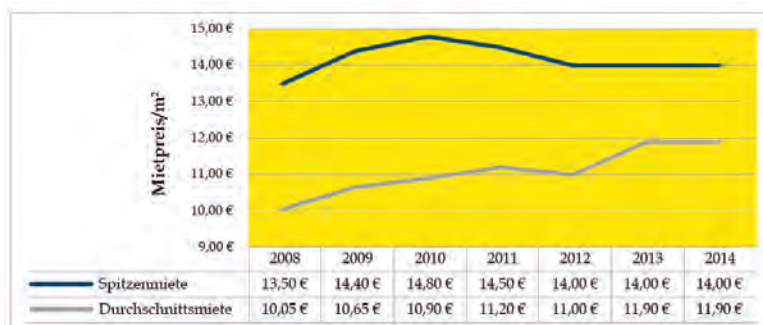
Der Büroflächenbestand in Heidelberg belief sich Ende 2014 unverändert auf ca. 935.000 Quadratmeter (MF/gif). Die Leerstandsquote sank von ca. 5,9 Prozent Ende 2013 auf ca. 5,0 Prozent Ende 2014, was einer Angebotsreserve von ca. 47.000 Quadratmetern Bürofläche entspricht.

Business Parc & Mathematikon

Nachdem im Jahr 2012 vor allem durch die Realisierung der Bahnstadtprojekte „Sky-Labs“ und „Stadttor“ ca. 34.000 Quadratmeter und im Jahr 2013 ca. 6.000 Quadratmeter Büroflächen fertiggestellt wurden, gab es im Jahr 2014 keine nennenswerten

Fertigstellungen.

Im Jahr 2015 ist dagegen ein sehr hohes Fertigstellungsvolumen von ca. 34.000 Quadratmetern Bürofläche zu erwarten. So wird im Frühjahr der bereits vollvermietete „Business Parc Heidelberg“ im Gewerbegebiet Wieblingen mit ca. 3.300 Quadratmetern Bürofläche bezugsfertig. Ende des Jahres wird dann



MetropolRegion Rhein-Neckar

der Neubau des „Mathematikon“ in Neuenheim abgeschlossen sein. Der erste Spatenstich für das „Mathematikon“ an der Berliner Straße auf dem dadurch erweiterten Campus der Universität Heidelberg „Im Neuenheimer Feld“ erfolgte bereits im Dezember 2012. Das „Mathematikon“ wird von der Klaus Tschira Stiftung realisiert und gliedert sich in drei Baukörper: Den südlichen Bauteil A, der als Schenkung an die Universität Heidelberg übergeben wird, sowie den mittleren und nördlichen Bauteilen B1 und B2, in deren Erdgeschoss jeweils Einzelhandels-, Gastronomie- und Gewerbeflächen entstehen und in deren Obergeschossen ca. 16.000 Quadratmeter Büro- und Laborflächen angemietet werden können.

Weiterhin werden in 2015 zwei größere Eigennutzerobjekte am Hauptbahnhof und im Gewerbegebiet Rohrbach-Süd bezugsfertig. Darüber hinaus befinden sich in der Bahnstadt mehrere Projekte in der Planungs- bzw. Vermarktungsphase. So wird

beispielsweise nach erfolgreichen Anmietungsgesprächen der Baubeginn des Geschäftshausprojekts „COLOURS“ der Deutschen Wohnwerte GmbH in diesem Jahr erfolgen, dazu projektiert die Skylabs S.a.r.l. weitere Büro- und Laborgebäude auf dem Areal des „Campus II“.

Eine weitere spannende Fragestellung wird den Heidelberger Büromarkt in den nächsten Jahren begleiten: Welches Büroflächenangebot wird als Bestandsentwicklung oder Neubau auf den ca. 180 Hektar Konversionsflächen in Heidelberg realisiert werden? Da die US-Armee einen großen Teil ihrer Flächen sehr viel früher als ursprünglich geplant bereits ab dem zweiten Halbjahr 2013 an die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) zurückgegeben hat, laufen aktuell Ankaufsgespräche der Stadt Heidelberg mit der BImA sowie die notwendigen Planungs- und Bürgerbeteiligungsverfahren auf Hochtouren.

Da ist was für Sie drin!

Der Immobilienmarkt der Metropolregion Rhein-Neckar.



www.standorte-rhein-neckar.de

Büromarktzahlen 2014
Metropolregion Rhein-Neckar



Heidelberg

S-Immobilien Heidelberg bilanziert eines der besten Ergebnisse:

Fünftes Boom-Jahr zum Geburtstag

Die Sparkassen Immobiliengesellschaft Heidelberg belegt zum vierten Mal in Folge den ersten Platz unter den Sparkassen in Baden-Württemberg: „Mit 495 vermittelten Immobilien und einem Objektumsatz von über 103 Millionen Euro war 2014 ein sehr gutes Immobilienjahr, das fünfte Boom-Jahr in Folge“, so Georg Breithecker, Geschäftsführer der S-Immobilien, über die Entwicklung in Heidelberg und der Region. Und die Nachfrage ist nach wie vor ungebrochen, größer als das Angebot.

Die S-Immobilien GmbH ist seit Ihrer Gründung am 1. Januar 1995 eine hundertprozentige Tochter der Sparkasse Heidelberg, sie feiert also in diesem Jahr ihren 20. Geburtstag. Neben der Zentrale in Heidelberg decken Büros in Wiesloch, Schwetzingen, Hockenheim und Neckargemünd die Region ab, unterstützt durch Berater in den Sparkassen-Filialen vor Ort. Rund 42 Prozent aller Maklertätigkeiten entfallen auf das Umland, 58 Prozent auf Heidelberg - die Bahnstadt gibt den Ausschlag. Zum Leistungsspektrum zählen die Vermittlung von Häusern und Wohnungen im Bestand, Gewerbeimmobilien, die Vermarktung großer Neubaugebiete sowie Neubau- und Sanierungsprojekte.

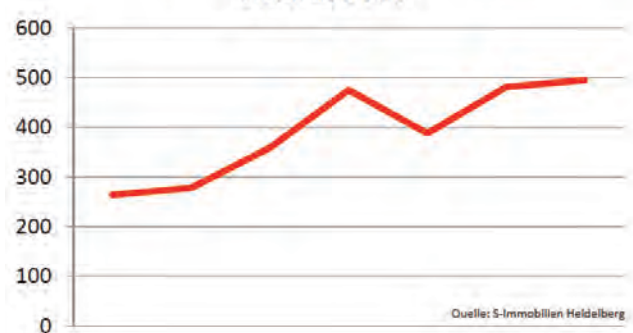
Jährlicher Objektumsatz in Tsd. €
2014: 103 Mio. €



Die Nachfrage im Markt ist gleichbleibend hoch, er lebt von Zuzug und Expansion, von Eigennutzern und Kapitalanlegern. Immer mehr solvente Mieter wechseln ins Eigentum, bedingt durch die hohen Mieten bei gleichzeitig niedrigen Finanzierungszinsen. Für die Stadt Heidelberg bedeute das eine Verschärfung der ohnehin schon angespannten Nachfragesituation.

„Es fehlen einfach Häuser und Wohnungen“, so Breithecker. Dazu kommt: Viele Eigentümer stellen den Verkauf zurück, obwohl gerade jetzt ein guter Zeitpunkt wäre. Von den großen Neubaugebieten der Region sei ebenfalls kaum Entspannung zu erwarten: „Nahezu alle Bauplätze sind verkauft.“

Jährlicher Objektverkauf in Stk.
2014: 495 Stk.



Anleger bevorzugen Sachwerte

Die Heidelberger Bahnstadt war auch in 2014 wieder ein Schwerpunkt der Vermittlungstätigkeit von S-Immobilien. In den vergangenen drei Jahren wurden hier allein 1.067 Eigentums- sowie 1.023 Mietwohnungen fertiggestellt oder stehen kurz davor. Damit wurde das gesamtstädtische Ziel von 650 neu geschaffenen Wohnungen pro Jahr deutlich übertroffen. Die Preise im Wohngebiet haben sich seit Ende 2010 moderat von durchschnittlich 3.200 auf 3.650 Euro pro Quadratmeter entwickelt. Teurer sind die Mikroapartments auf dem Bahnstadt Campus, die Vollmöblierung, Gemeinschaftsflächen und Serviceleistungen beinhalten. Sie liegen zwischen 4.500 und 5.000 Euro pro Quadratmeter. Die kalkulierbaren Einnahmen aus einem Mietpool bieten dem Kapitalanleger im Vergleich bessere Erträge, die Durchschnittsquote liegt laut Breithecker bei über 95 Prozent.

Die Rahmenbedingungen für den Erwerb von Wohneigentum sind gut, das Baugeld ist günstig. Viele Anleger bevorzugen daher Sachwerte, zumal das Vertrauen in die Finanzmärkte noch nicht wiederhergestellt ist.

Eine Immobilie wird heutzutage nicht unbedingt für ein ganzes Leben angeschafft und, so vorhanden, an die Kinder

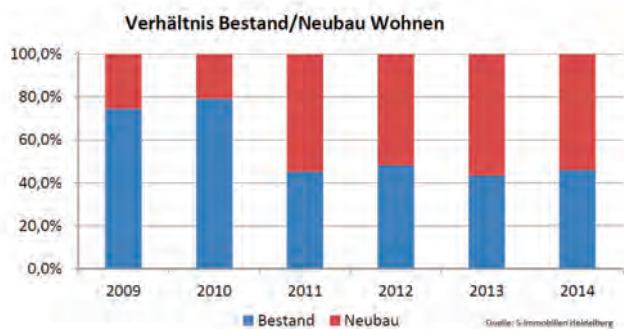
Heidelberg

vererbt. Dem Trend zur - beruflichen - Mobilität entspricht der Trend zur Lebensabschnittsimmobilie, was in Heidelberg und dem Umland für eine hohe Fluktuationsrate sorgt. Etwa 60 Prozent der neuen Bahnstadt-Bewohner kommen nicht aus Heidelberg. Neben berufsbedingten Neu-Zuzügen nutzten viele der nahezu 60.000 Pendler die Chance, in die Stadt zu ziehen. Die Urbanisierung erfasst zunehmend auch Ältere, die aus ihren Häusern innerhalb Heidelbergs und aus dem Umland in die City umsiedeln.

Bestandsimmobilien teurer

Die Entwicklung der Kaufpreise war 2014 mit plus drei Prozent im Neubaubereich in Heidelberg deutlich moderater als in anderen Großstädten oder vergleichbaren Universitätsstandorten. Und das Umland holt auf: In den Mittelzentren wie Wiesloch, haben die Preise für Neubauwohnungen in guten Lagen die 3.000-Euro-Marke inzwischen deutlich überschritten, in Schwetzingen werden in besonders attraktiven Lagen bis zu 3.500 Euro pro Quadratmeter fällig. Gründe hierfür sind das geringe Angebot bei gleichhohen Baupreisen wie in Heidelberg.

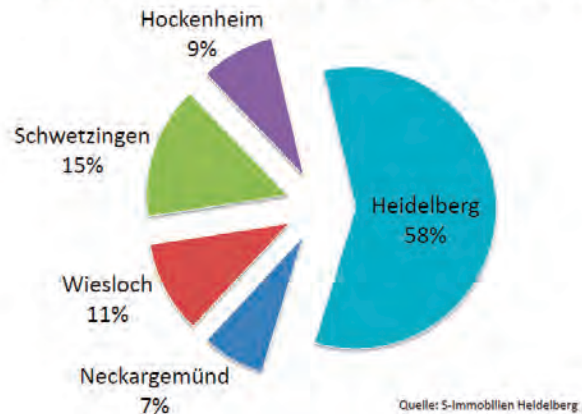
Bei den Bestandsimmobilien sind die Preise besonders in Heidelberg aufgrund des tendenziell sinkenden Angebots etwas stärker gestiegen; plus vier Prozent werden hier verzeichnet. Das gilt auch für die Mietpreise, die bei Erstvermietungen inzwischen bei durchschnittlich 11,90 Euro pro Quadratmeter liegen, bei einer Spanne von 9,70 bis 14,80 Euro pro Quadratmeter. Der Preisanstieg hat sich allerdings, bei den Kauf- wie den Mietpreisen, im zweiten Halbjahr verlangsamt.



Keine Blase in Heidelberg

Für eine Immobilienblase in Heidelberg sieht Breithecker derzeit keine Anzeichen, die Preissteigerung bei Neubauimmobilien führe erfahrungsgemäß nicht zu Wiederverkaufsproblemen. Die

% Anteil der Teilmärkte am Objektumsatz 2014



kontinuierliche Mietpreissteigerung spreche ebenfalls gegen eine Blasenbildung. „Die Käufer finanzieren meist mit sehr hoher Eigenkapitalquote, die Sparkasse vergibt keine Kredite, wenn die Bonität nicht stimmt“, betont Sparkassen-Vorstand Rainer Arens im Gespräch die Vorsorgemaßnahmen – dafür sei das gleichbleibende Baufinanzierungsvolumen ein deutlicher Indikator.

Dynamik auf hohem Niveau gebremst

Das hohe Preisniveau entspricht der hohen Nachfrage nach Immobilien in Heidelberg. So wechseln solvente Mieter zunehmend ins Eigentum, zudem sind die Kapitalanleger am Markt zurück. Noch liegt Deutschland beim Wohneigentum unter EU-Durchschnitt: Sind es europaweit 60 Prozent, liegt die Bundesrepublik bei 46 Prozent und Heidelberg bei 41 Prozent, was auch der studentischen Ausprägung der Stadt geschuldet ist.

Die Dynamik des Preisanstiegs ist abgebremst, allerdings auf hohem Niveau. Daher erwarten die Makler der Sparkasse Heidelberg für 2015 keine großen Veränderungen. Das Kaufinteresse von Anlegern und Selbstnutzern wird aufgrund des niedrigen Zinsniveaus und hoher Mieten bestehen bleiben. Eine Schwierigkeit besteht allerdings darin, mehr Wohnobjekte in den Verkauf zu bringen und so dem Engpass entgegenzuwirken. Allerdings kann sich die Angebotssituation in Heidelberg durch neue Projekte in der Bahnstadt sowie durch die Konversionsflächen verbessern.



Landau

Wohnen am Lohgraben - Ruhe und Grün inmitten der Stadt

Landauer Pfahlbauten

Bernd Rose hatte keine Lust mehr, den Rasen zu mähen. Was also anfangen mit dem seinem Haus benachbarten, knapp 4.000 Quadratmeter großen, brach liegenden Grundstück in bester Lage Landaus? Der Geschäftsführer eines Druckunternehmens gründete die Rose Raum GmbH, suchte sich einen fähigen Baukünstler, wurde beim Herxheimer Architekturbüro Adolf Knoll fündig und realisiert jetzt fünf freistehende Wohnhäuser, nur wenige Gehminuten vom Marktplatz entfernt, dennoch absolut ruhig und mitten im Grünen gelegen.

Das Naherholungsquartier vor der Haustür, nur wenige Schritte vom Schwimmbad entfernt und ohne Durchgangsverkehr - das Projekt „Wohnen am Lohgraben“ zwischen den Nebenarmen der Queich verheißt für seine zukünftigen Bewohner exquisiten Aufenthalt. Die Gebäude werden entlang eines zentralen Stegs, der die Verbindung zum Zufahrts- und Parkbereiches bildet, so positioniert, dass sie den hier lebenden Menschen Raum, Licht und weite Ausblicke ins Grüne bieten. Die schwebende Bauweise erhält dabei den natürlichen Charakter des Areals, verbindet Architektur und Naturraum.

Dass die fünf Häuser in Pfahlbauweise errichtet werden, hat zudem einen ganz praktischen Grund: Sie bietet die Möglichkeit eines zukunftsweisenden Energiekonzepts, da die Pfähle für die Versorgung der Gebäude mit Erdwärme genutzt werden. Überhaupt ist die Nachhaltigkeit eines der durchgängigen Themen der architektonischen Gesamtüberlegung. So werden beispielsweise die Innenwände aus Tonstein gemauert und mit Mineralwolle gedämmt und der Carport, der für jedes Haus zur Verfügung steht, erhält optional einen Stromanschluss für das Aufladen von Elektrofahrzeugen.

Verschiedene Haustypen

Auf einer Grundfläche von je zehn mal zehn Metern entstehen zwei verschiedene Haustypen: „Family“ und „Grande“. Die Grundidee erlaubt dabei die jeweilige Nutzung von „Grande“ als Einfamilien- oder Zweiparteienhaus, wobei bei Letzterem getrennte Zugänge für das Erdgeschoss und die beiden oberen Etagen vorgesehen sind. ►



Landau / ImmobilienWirtschaft

Variabilität zieht sich auch bei der Gestaltung der Innenaufteilung durch das Konzept „Wohnen am Lohgraben“ - die zukünftigen Eigentümer können die Raumgestaltung durchaus mitentscheiden.

Der Haustyp „Family“ bietet auf zwei Ebenen rund 210 Quadratmeter Wohnfläche, „Grande“ mit circa 280 Quadratmeter Wohnfläche verfügt mit drei Etagen über ein zusätzliches Staffelgeschoss, auf dessen Dachterrasse die Bewohner einen Ausblick auf die Berge der Weinstraße genießen können.

Im vergangenen Dezember begann die Vermarktung der fünf Häuser „am Lohgraben“, die Quadratmeterpreise starten bei 3.000 Euro.

Die Baugenehmigung ist erteilt, der Baubeginn ist im März dieses Jahres vorgesehen, die Fertigstellung für das erste Quartal 2016 avisiert.

Weitere Informationen, Pläne und Kontakt unter:

<http://www.rose-raum.de>



Kaufen! Niedrige Zinsen und steigende Einkommen gleichen Preisanstiege aus

Die Erschwinglichkeit von selbstgenutztem Wohneigentum hat einen historischen Höchststand erreicht. "Trotz moderat steigender Preise sind Immobilien erschwinglicher als jemals zuvor", erklärt Jürgen Michael Schick, Vizepräsident des Immobilienverbands IVD. "Wichtig für die Betrachtung der Leistbarkeit einer Immobilie sind nicht nur die Preise. Erst mit der Hinzunahme der Faktoren Zinsen für Baukredite und verfügbares Einkommen wird das Gesamtbild deutlich." Die Bauzinsen sind im vergangenen Jahr nochmals deutlich gefallen und die Löhne vergleichsweise stark gestiegen, so dass die monatliche Belastung durch die Bedienung des Kredites geringer geworden ist.

Der vom IVD berechnete Index fasst diese drei Faktoren zu einer Kennzahl zusammen und gibt Auskunft darüber, inwieweit es für einen durchschnittlichen Haushalt finanziell möglich ist, eine Immobilie zu erwerben. Ein hoher Wert zeigt eine gute, ein niedriger Wert eine schlechte Erschwinglichkeit an. Mit einem aktuellen Indexwert von 139 liegt sie noch über dem bisherigen Allzeithoch von Ende 2012, als der Index einen Wert von 134,6 erreicht hatte. "Der Höchststand ist ein guter Zeitpunkt für deutsche Mieterhaushalte, über den Erwerb ihrer vier Wände nachzudenken und damit einen zentralen Beitrag zum eigenen Vermögensaufbau und zur Versorgungssicherheit im Alter zu leisten", erklärt Schick.

Östringen / Bruchsal

Neues Logistikzentrum schafft rund 360 Arbeitsplätze:

Bader kommt...

Das Versandhaus Bader investiert 100 Millionen Euro in der Wirtschaftsregion Bruchsal. Das Pforzheimer Unternehmen schafft in der Stadt Östringen auf einer Grundstücksfläche von zirka 120.000 Quadratmetern rund 360 Arbeitsplätze. Das neue Bader-Logistikzentrum wird ab Mai 2015 gebaut und soll im Juni 2017 in Betrieb gehen.

Bader profitiert in Östringen von einer Reihe von Standortvorteilen. Dazu zählen die direkte Autobahnanbindung und die frei gestaltbare baurechtliche Situation (GI-Ausweisung mit 24/7-Betrieb).

Der Industriepark Östringen umfasst insgesamt knapp eine halbe Million Quadratmeter. Die Gesellschafter Rainer Rudolf, Geschäftsführer Aktiv Wohnbau aus Neckarsulm, Martin und Christian Rothermel sowie Reiner Murach von der ortsansässigen Edgar Rothermel Internationale Spedition und der Rothermel warehousing services, hatten im Jahr 2012 die damals brachliegende Liegenschaft vor den Toren der Kraichgaustadt gekauft und die IP Industriepark Östringen GmbH & Co. KG gegründet.

Mit der Bader-Ansiedlung setzt sich die positive Entwicklung der letzten Monate im Industriepark fort. Die bereits ansässigen Firmen Cytec und Rothermel erweitern derzeit ihre Standorte. Darüber hinaus wurde erst vor wenigen Wochen die Neuansiedlung von Winkels Getränke Logistik bekannt gegeben, die ihre bishe-

rigen Standorte in Karlsruhe und Mannheim an einem zentralen Standort in Östringen bündeln wird. Im Zuge dieser Bauvorhaben werden in den nächsten drei Jahren insgesamt 150 Millionen Euro in den Industriepark Östringen investiert und 700 Arbeitsplätze geschaffen.

Intensive Suche in der Wirtschaftsregion

Für die Eigentümer des Industrieparks Östringen markiert die Ansiedlung einen wichtigen Meilenstein. Laut Geschäftsführung des Industriepark Östringens wird Bader dem Industriepark einen gewaltigen Schub verleihen. „Diesen wollen wir nutzen, um die Restflächen zeitnah und attraktiv am Markt zu platzieren“.

Der Erstkontakt und die Weitervermittlung des Interessenten erfolgten über die Regionale Wirtschaftsförderung Bruchsal GmbH (WFG). Nach einem intensiven Suchlauf in der gesamten Wirtschaftsregion Bruchsal hatte die WFG drei potenzielle Standorte identifiziert. „Wir freuen uns sehr, dass die Investition an einem der drei von uns vorgeschlagenen Standorte realisiert wird“, so WFG-Geschäftsführer Stefan Huber. „Bader ist ein Gewinn für Östringen und die gesamte Wirtschaftsregion Bruchsal.“

Die WFG unterstützt die Vermarktung der regionalen Gewerbegebiete, beispielsweise mit gezielter Pressearbeit und Messepräsenzen wie auf der Expo Real in München.



Künftiger Standort des Logistikzentrums des Versandhauses Bader: der Industriepark Östringen

ImmobilienNetzwerk

ImmobilienNetzwerk Rhein-Neckar: Volles Haus beim Neujahrsempfang Vorsätze, Chancen, Visionen fürs neue Jahr

Das neue Jahr ist schon ein paar Tage alt. Doch die Stimmung war erwartungsvoll, als sei es die Silvesternacht. Das Haus war proppenvoll, ein Ambiente, wengleich auch schon im 13. Jahr, so doch beeindruckend wie am ersten Tag. Den Neujahrsempfang des Immobiliennetzwerks Rhein-Neckar in den Räumen der Rechtsanwaltskanzlei Ritterhaus in der Eastsite wollte erleben, wer Rang und Namen in der Branche hat. Über 160 Teilnehmer begrüßte Hausherr, Professor Christoph Hettich, Partner der Sozietät, der sich allerdings nicht lange bei einer Rückschau aufhielt. Innovationsprojekte forderte er, die kraftvolle Standorte erschaffen und über das Morgen hinausführen und legte damit die Latte der guten Vorsätze an einem Neujahrsempfang entsprechend hoch. Er lenkte dabei den Blick auch auf die Arbeitsfelder, die es in Zukunft zu bewältigen gelte: sozi-kulturelle Themen, Verkehr der Zukunft, Veränderungen der Arbeitswelt. Zu deren Lösung forderte er von den Teilnehmern einen konstruktiven, zielführenden Dialog ein.

Wolf-Rainer Lowack, Geschäftsführer der Metropolregion Rhein-Neckar GmbH, zündete der Veranstaltung gemäß ein Feuerwerk

an Erfolgsgeschichten der Region und zeichnete das Bild einer Allianz von starken Partnern. Bevor sich die Gäste jedoch davon wegtragen lassen konnten, erinnerte er an die Zielsetzungen, denen man sich verpflichtet habe. Etwa die Vision, im Jahr 2025 als eine der innovativsten Regionen bekannt und anerkannt zu sein. Dieses Ziel und den nahenden Festakt zum zehnjährigen Bestehen der Metropolregion Rhein-Neckar im September dieses Jahres vor Augen, forderte Lowack ein dreifaches Mehr: mehr Regionalentwicklung, mehr Öffentlichkeitsarbeit, mehr Leuchtturmprojekte.

Harald Alber, Direktor und Leiter des Immobilienzentrums Stuttgart der DG HYP, holte die Zuhörer wieder zurück in die Gegenwart. Er präsentierte aktuelle Ergebnisse aus dem Immobilienmarktbericht Baden-Württemberg, der erstmals auch einen Blick auf die gesamte, Ländergrenzen überschreitende Metropolregion eröffnet. Für die versammelte Fachwelt dabei nicht überraschend, dass sich die Schere zwischen Heidelberg und Mannheim auf der einen und Ludwigshafen auf der anderen (Rhein-) Seite immer weiter öffnet und die

Teilmärkte in den beiden badischen Zentren immer enger werden. Aber auch Alber weiß die Stimmung des Neujahrsempfangs zu beflügeln: die anhaltend positive Immobilienkonjunktur und die Chancen, die die Konversionsflächen in der Region für großflächige Projektentwicklungen bieten, lassen den Markt hier überdurchschnittlich profitieren. Spätestens an dieser Stelle wussten die Teilnehmer, dass sie an einem gelungenen Start ins neue Jahr des Immobiliennetzwerks Rhein-Neckar teilgenommen hatten.



Foto: MRN GmbH

ImmobilienNetzwerk

Neuer Partner des Immobiliennetzwerkes Rhein-Neckar: Die Kanzlei MELCHERS Kompetenz im Bau- und Immobilienrecht

Die Kanzlei MELCHERS Rechtsanwälte Partnerschaftsgesellschaft mbB vertritt seit Ihrer Gründung im Jahr 1973 mit derzeit ca. 35 Rechtsanwälten an den Standorten Heidelberg, Frankfurt und Berlin mittelständische Unternehmen und Unternehmer umfassend und kompetent in allen Bereichen des Wirtschaftsrechts. Da die Kanzlei aus der Steuerberatungs- und Wirtschaftsprüfungskanzlei Falk GmbH & Co. KG hervorgegangen ist, mit der sie noch heute eng kooperiert (so ist man z.B. gemeinsam an den Standorten in Heidelberg und Frankfurt tätig), wurde von Anfang an ein wirtschaftlicher und auf die Bedürfnisse von Unternehmen konzentrierter Beratungsansatz gewählt.

Entsprechend den Anforderungen eines mittelständischen Unternehmens werden alle für diese wesentlichen Rechtsgebiete abgedeckt. Neben dem „klassischen“ Gesellschaftsrecht gibt es z.B. Spezialisten für Arbeitsrecht, Gewerberaummietrecht, gewerblichen Rechtsschutz, Wirtschaftsstrafrecht und Compliance-Fragen.

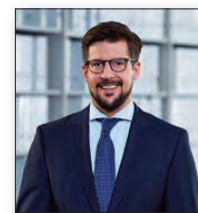
MELCHERS
RECHTSANWÄLTE

Ein besonderer Schwerpunkt von MELCHERS liegt in der Kompetenz bei der anwaltlichen Beratung im Bau-, Architekten-, Vergabe- und Immobilienrecht. Auch hier zeigt sich der fachübergreifende und auf den Mandanten abgestimmte Beratungsansatz der Kanzlei. Die Beratung beginnt im Bereich der Projektentwicklung und des Grundstückserwerbs, einschließlich einer immobilienrechtlichen Due Diligence. Aber auch bei Planung, Vergabe und schließlich Errichtung von Immobilien erfolgt eine umfassende rechtliche Betreuung. Hier verfügt MELCHERS über insgesamt sechs spezialisierte Rechtsanwälte, davon mit den Rechtsanwälten Wellensiek, Pauli und Jürgens drei als Fachanwälte für Bau- und Architektenrecht besonders fachkundig ausgewiesene Experten. Nach dem JUVE-Handbuch 2014/2015 gehört Rechtsanwalt Wellensiek zu den häufig empfohlenen Anwälten im Bau- und Immobilienrecht in Baden-Württemberg. Die Fachanwälte haben langjährige Erfahrung in der Zusammenarbeit mit Projektentwicklern, Architekten, Bauherren, Bauunternehmen und Auftraggebern sowie Auftragnehmern öffentlicher oder

privater Aufträge. Es bestehen langjährige Kontakte zu Sachverständigen im technischen und baubetrieblichen Bereich, die bei Bedarf beratend hinzugezogen werden können.



Andreas Pauli



Frederic Jürgens



Tobias Wellensiek

Ein in der Metropolregion besonders bekanntes Projekt von MELCHERS ist die umfassende rechtliche Beratung der EGH Entwicklungsgesellschaft Heidelberg in allen Rechtsfragen bei der Entwicklung des Stadtteils „Bahnstadt“ in Heidelberg. Das Transaktionsvolumen der Flurstücke und damit der beratenen Grundstückskaufverträge beträgt etwa 150 Millionen Euro. Das Gesamtinvestitionsvolumen in dem Gebiet beläuft sich auf mehr als zwei Milliarden Euro. Es handelt sich um eines der drei größten Entwicklungsgebiete in Deutschland und nach Einschätzung der Stadt Heidelberg um die größte Passivhaus-Siedlung der Welt.

Zu den Mandanten gehören u.a. zwei der fünf größten Baukonzerne Deutschlands, bundesweit agierende Architekturbüros und mehrere Kommunen der Metropolregion. Aber auch viele namhafte Unternehmen, die nicht selbst im Baubereich tätig sind, lassen sich von MELCHERS bei der Errichtung ihrer Immobilien und Anlagenbauwerke auftraggeberseitig beraten, um eine vertragsgemäße und dem Budget entsprechende Bauausführung juristisch abzusichern.

Durch die Mitgliedschaft im Immobiliennetzwerk möchte MELCHERS den regionalen Bezug seiner im Bau- und Immobilienrecht tätigen Rechtsanwälte und Fachanwälte weiter ausbauen und einen Beitrag leisten, die Region als Immobilienstandort mit seinen hervorragenden Randbedingungen wie die Hochschul Landschaft, die optimale Verkehrsanbindung und den zukunfts-trächtigen Unternehmen weiter voranzubringen.

kurz & fündig

Heppenheim: Eine Tochtergesellschaft der Investmentgesellschaft **MAS Real Estate** hat ein Fachmarktzentrum in Heppenheim erworben. Das Objekt an der Tiergartenstraße verfügt über circa 17.000 Quadratmeter Handelsfläche und ist langfristig an Bauhaus und Media Markt vermietet, so Thomas Daily. Zusätzlich gehören zur Liegenschaft noch knapp 7.500 Quadratmeter leerstehende Büro- und Lagerflächen, die zur Neuvermietung oder Neuentwicklung stehen. **Cushman & Wakefield** vermittelte die Transaktion, die rechtliche Beratung der Verkäuferseite erfolgte durch die **Anwaltskanzlei Heussen**, während die Käuferseite von **JLL** und **Hogan Lovells** beraten wurde.

SIE MÖCHTEN VERKAUFEN?!

**Meine Nr. 1
für tausende von Kunden**

Büro MA: 0621 – 54 100
Büro LU: 0621 – 65 60 65
Büro DÜW: 06322 – 40 90 030

KUTHAN
IMMOBILIEN

www.kuthan-immobilien.de

Mannheim: **Engel & Völkers Commercial Rhein-Neckar** hat die Servicestelle der **KKH Kaufmännische Krankenkasse Mannheim** auf ca. 270 Quadratmetern erfolgreich in das Büro- und Geschäftshaus in der Mannheimer Innenstadt, O 6, 2 vermittelt. Im Bereich überregionale Krankenversicherung darf die KKH Kaufmännische Krankenkasse Mannheim sich zu den großen gesetzlichen Krankenkassen in Deutschland zählen. Vermieter ist ein Privatinvestor aus der Region.

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

Mannheim: Der Rechtsanwalt **Manfred Wissmann** hat ca. 296 Quadratmeter Bürofläche in der Augustaanlage 54-56 in Mannheim angemietet. Die Augustaanlage zählt zu den gefragtesten Büroadressen in der Metropolregion Rhein-Neckar. Der Mieter wurde von der **Rich Immobilien GmbH & Co. KG** beratend begleitet, der Vermieter von **Engel & Völkers Commercial Rhein-Neckar**.

Heidelberg: Seit 1. Januar dieses Jahres verstärkt **Bernd Koch** – neben **Thomas Dorant** und **Thomas Esslinger** – die Geschäftsleitung der **Deutsche Wohnwerte**. Als studierter Architekt und erfahrener Projektentwickler ist er für die Bereiche Technik und Projektmanagement verantwortlich. Bisher war Bernd Koch als Projektleiter und Geschäftsführer diverser Projektgesellschaften der Wohnwerte-Gruppe tätig.

Mannheim: Die **Fuchs Europe Schmierstoffe GmbH**, eine hundertprozentige Tochter der FUCHS PETROLUB SE, hat über 700 Quadratmeter Büroflächen auf der Friesenheimer Insel angemietet. Das auf die Herstellung und den Vertrieb von Schmierstoffen und anderen verwandten Produkten spezialisierte Unternehmen wird die Büroflächen in der Friesenheimer Straße 18 im Frühjahr 2015 beziehen. Der Mietvertrag wurde durch die **RICH Immobilien GmbH & Co. KG**, Heidelberg vermittelt.

Mannheim: Das **Coleman-Gelände** wird nicht im Februar von den US-Streitkräften übergeben. Dies teilte die BImA mit. Das US-Militär benötige solange das Gelände, bis Ersatzflächen in Osteuropa gefunden sind. Die amerikanischen Streitkräfte werden auf Coleman Panzer und Ausrüstung lagern und warten. Es werden keine Soldaten stationiert sein und auch keinen Flugbetrieb und keine Aufbereitung von Fluggerät geben.

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:

anzeigen@immobilienreport-rhein-neckar.de

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 5. März 2015