

MTV - da ist Musik drin:

Konversion des Mark Twain Village startet

Noch im Sommer können die ersten Wohnungen bezogen werden



Sie machen den Weg frei: (von links) GGH-Geschäftsführer Peter Bresinski, Wolfgang Polivka, Geschäftsführer der Entwicklungsgesellschaft Campbell Barracks mbH, Peter Stammer, Vorstand Familienheim Heidelberg, Hans-Jürgen Heiß, Bürgermeister für Konversion und Finanzen, Oberbürgermeister Dr. Eckart Würzner, BlmA-Projektleiter Michael Scharf, Helmut Bangert (BlmA) und Bastian Memmeler, BlmA-Projektmanager, öffneten gemeinsam symbolisch die Schranke zu den Campbell Barracks

MTV – das war für eine ganze Generation in den 1980ern das Synonym für Hits auf der Mattscheibe, hier ging musikalisch die Post ab. Music Television schrieb Geschichte, indem es sich ausschließlich auf Musikvideos konzentrierte. Viele Karrieren begannen mit Auftritten bei MTV, auch Madonna wurde durch MTV bekannt.

Jetzt tritt MTV in Heidelberg an. Und auch hier ist Musik drin. Der Hit: dringend benötigter, bezahlbarer Wohnraum. Möglich macht's die MTV Bauen und Wohnen GmbH & Co. KG. Allerdings steht MTV nicht mehr für Video Clips - das Sanierungsgebiet des Mark Twain Village in der Heidelberger Südstadt war hierbei namensgebend.



Heidelberg

*Lesen Sie u.a. in
dieser Ausgabe:*

**Großes Interesse am Gewerbegebiet
Süd in Heppenheim**

Seite 4

Wohnimmobilien Marktbericht

Deutschland:

Verstärkte Nachfrage in der MRN

Seite 5

**Automotive-Unternehmen für den
Campus Stubenwald**

Seite 7

Mehr Einkaufs-Vielfalt in Weinheim:

**Neues Highlight für die
Weinheim Galerie**

Seite 8

Mix aus privater und öffentlicher

Nutzung in Speyer:

Ein Haus der Gemeinschaft

Seite 9

Bau- und Immobilienrecht:

Reform des Bauvertragsrechts

Seite 10

Prolog

Die Campbell Barracks und das Mark Twain Village nehmen mit rund 43 Hektar etwa ein Drittel der Fläche der Heidelberger Südstadt ein. Am 6. August vergangenen Jahres lud Oberbürgermeister Eckart Würzner in den Spiegelsaal des Heidelberger Palais Prinz Carl zur Beurkundung des Kaufvertrags der Konversionsflächen Mark Twain Village / Campbell Barracks ein. Die Stadt Heidelberg und ihre Partner im (damaligen) Bündnis für Wohnen hatten sich mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) nach langen Verhandlungen über den Verkauf geeinigt. „Die ehemaligen Liegenschaften der US-Armee bergen ein enormes Potential für die Stadtentwicklung. Insbesondere im ehemaligen Mark Twain Village wollen wir preiswerten Wohnraum schaffen, den Heidelberg dringend benötigt“, so OB Würzner in seiner damaligen Ansprache. ▶



Die Bürgermeister Bernd Stadel und Hans-Jürgen Heiß, BImA-Vorstand Axel Kunze, OB Eckart Würzner und Peter Bresinski für das Bündnis für Konversionsflächen anlässlich der Vorstellung des Kaufvertrages im Sommer 2015

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



Das Konversionsgebiet der MTV Bauen & Wohnen

Stichtag 1. Januar 2016

Allerdings musste der damals gefeierte Kaufvertrag noch den Haushaltsausschuss des Bundestags und den Finanzausschuss des Bundesrats passieren – mehr oder weniger eine Formalie, allerdings eine zeitraubende. Zum 1. Januar 2016 wechselte nun ganz offiziell das Gelände in der Südstadt die Besitzer. Die MTV Bauen & Wohnen GmbH & Co. KG übernahm als Nachfolgekonsortium des Bündnis für Wohnen etwa 14,2 Hektar Konversionsfläche auf dem Gelände des Mark Twain Village. Die MTV Bauen & Wohnen setzt sich zusammen aus fünf Gesellschaften: der GGH / Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH Heidelberg, der Baugenossenschaft Familienheim Heidelberg eG, der Baugenossenschaft Neu Heidelberg eG, der Heidelberger Volksbank eG sowie der Volksbank Kurpfalz eG.

Mit einem Investitionsvolumen von etwa 320 Millionen Euro wird die MTV Bauen & Wohnen Bestandsgebäude zur Schaffung von Wohn- und ergänzenden Gewerberäumen sanieren und Neu-

bauten zur Vermietung und zum Verkauf errichten. Es entstehen rund 114.000 Quadratmeter Wohn- und Gewerbefläche und bis zu 1.300 Wohneinheiten. Die MTV Bauen & Wohnen wird sich dafür einsetzen, dass auf den Konversionsflächen Wohnraum entsteht, der für einen Großteil der Gesellschaft bezahlbar ist. Daher werden auch zahlreiche Wohnungen für Menschen bereitgestellt, deren Einkommen sich in den Grenzen des Landeswohnraumförderungsprogramms bewegt; angestrebt wird eine sozial ausgewogene Differenzierung.

Mitte Januar beginnen die Sanierungsarbeiten an den ersten 80 Wohneinheiten, die bis Sommer 2016 abgeschlossen sein sollen. Die Vermietung dieser 98 Quadratmeter großen 3-Zimmer-Wohnungen bis hin zu 125 Quadratmeter großen 5-Zimmer-Wohnungen beginnt im ersten Quartal 2016.

Die GGH übernimmt die Vermietung der Wohnungen, für den Verkauf von Wohneinheiten sind die Volksbank Kurpfalz und die Heidelberger Volksbank zuständig. ►

Heidelberg / MRN

Andrang im Ballsaal

Am vergangenen Sonntag fand das Heidelberger Bürgerfest statt, erstmalig auf dem Konversionsgelände der Mark Twain Village / Campbell Barracks. Hier, im ehemaligen Ballsaal der Campbell Barracks, hatte die MTV Bauen & Wohnen einen Informationsstand aufgebaut, der an diesem Tag dicht umlagert war. Zahlreiche Bürgerinnen und Bürger Heidelbergs nutzten diese erste öffentliche Gelegenheit, sich aus erster Hand zu informieren.

Weitere Einzelheiten zur MTV Bauen & Wohnen, zu Vermietung und zum Verkauf auf der Homepage: www.mtv-hd.de

Kuthan Immobilien expandiert in der Pfalz

Nach Ludwigshafen, Mannheim und Bad Dürkheim hat Kuthan Immobilien Anfang Januar seine vierte Dependence eröffnet und erweitert damit seine Präsenz in der Region. Der Diplom Bankbetriebswirt AGD und geprüfte Immobilienmakler IHK Jürgen Boxheimer ist in Frankenthal, Europaring 15, Niederlassungsleiter und Ansprechpartner für den Verkauf oder die Vermietung von Immobilien.

16 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind für Kuthan Immobilien tätig und stehen den Kunden mit fachlichem Know-how neben Themen rund um die Immobilie auch bei deren Finanzierung bzw. Absicherung beratend zur Seite.



Dicht umlagert der Infostand der MTV Bauen & Wohnen beim Heidelberger Bürgerfest, an dem die Mitarbeiter den zahlreichen Interessierten Auskunft gaben über das Entwicklungsprojekt, das in der Südstadt frisches urbanes Leben realisieren und neuen, dringend benötigten Wohnraum schaffen wird

Großes Interesse am Gewerbegebiet Süd in Heppenheim

Fast die Hälfte des 22 Hektar großen Gewerbegebiets "Süd" an der Tiergartenstraße in Heppenheim ist bereits vermarktet. Nach 13 Monaten Bauzeit ist die Erschließung des Areals nun abgeschlossen. 4,2 Millionen Euro hat die Hessische Landgesellschaft (HLG), die von der Stadt Heppenheim mit der Projektumsetzung beauftragt ist, bereits in das insgesamt 25 Millionen Euro teure Projekt investiert.

Die Wirtschaftsregion Bergstraße / Wirtschaftsförderung Bergstraße GmbH (WFB) unterstützt die Stadt Heppenheim in Zusammenarbeit mit der Hessischen Landgesellschaft (HLG) bei der Vermarktung der Gewerbegrundstücke. So haben sich bereits mehrere Unternehmen für den Standort entschieden, darunter KLN Ultraschall, ESM Energie- und Schwingungstechnik Mitsch sowie Jäger Direkt. Rund 60.000 Quadratmeter Gewerbefläche sind bereits verkauft, weitere 40.000 Quadratmeter wurden reserviert. Das Interesse an dem Gewerbegebiet, das unmittelbar an der Bundesautobahn A5 liegt, ist groß. Die Stadt Heppenheim achtet bei dem Grundstücksverkauf vor allem darauf, dass die neuen Unternehmen in das Konzept des Gewerbegebiets passen und künftig ein bunter Branchenmix leistungsstarker Firmen entsteht. Durch die Ansiedlungen sollen insgesamt 1.000 neue Arbeitsplätze für die Kreisstadt gewonnen werden.

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

K KUTHAN
IMMOBILIEN

www.kuthan-immobilien.de

MetropolRegion Rhein-Neckar

Kaufpreise für Wohnimmobilien bleiben auf hohem Niveau stabil oder steigen leicht an:

Verstärkte Nachfrage in der Metropolregion

Die unsichere Situation an den Finanzmärkten und das niedrige Zinsumfeld verstärken die Nachfrage nach Wohneigentum zum Eigennutz oder als Kapitalanlage. Dieser Trend zeigt sich insbesondere in den Ballungsgebieten, in den Großstädten und den Universitätsstädten wie Mannheim und besonders Heidelberg. Der „Wohnimmobilien Marktbericht Deutschland“, von Engel & Völkers zum dritten Mal veröffentlicht, beleuchtet die Entwicklung der Lagen und Preise auch der Oberzentren der Metropolregion Rhein-Neckar.

Mannheim: Die ehemalige Residenzstadt bildet das kulturelle und wirtschaftliche Zentrum der Metropolregion Rhein-Neckar. Mit knapp 300.000 Einwohnern ist Mannheim die drittgrößte Stadt Baden-Württembergs. Als Universitätsstadt und Sitz vieler multinationaler Konzerne ist Mannheim zudem ein attraktiver Wohnstandort für Akademiker und Fachkräfte.

Eine hohe Neubauaktivität und eine konstante Nachfrage nach Wohnraum kennzeichnen den Immobilienmarkt. Die begehrten Toplagen sind die von Gründerzeitvillen geprägte Oststadt, Lindenhof sowie Feudenheim. Während bei Singles und Paaren zentrale Lagen wie die Neckarstadt-Ost und die Schwetzingen Vorstadt sehr gefragt sind, zieht es Familien verstärkt in Stadtteile wie Seckenheim, Feudenheim, Wallstadt und Niederfeld. Gesucht werden Häuser sowie Eigentumswohnungen mit moderner Ausstattung im Neubau oder auch sanierten Altbau. Best Ager bevorzugen barrierefreie Wohnungen in der Oststadt, Lindenhof oder Niederfeld. Durch die Realisierung des „Turley-Areals“, eines Neubauprojekts für urbanes Wohnen und Arbeiten auf dem ehemaligen Kasernengelände, entwickelt sich die Neckarstadt-Ost besonders positiv. Die Vielzahl an Studenten macht Mannheim auch für Kapitalanleger interessant, denn besonders die zentralen Lagen bieten eine attraktive Rendite und eine hohe Wertbeständigkeit.

Für die Jahre 2014 und 2015 rechnet Engel & Völkers mit steigenden Transaktionszahlen gegenüber 2013. Die Konversions-



Quelle: Gesamtmarktbericht Mannheim, Engel & Völkers Residential



Quelle: Gesamtmarktbericht Mannheim, Engel & Völkers Residential

entwicklung führte zu einem deutlichen Anstieg der Baugenehmigungen im Jahr 2014. Allein die Zahl der Baugenehmigungen für Eigentumswohnungen stieg 2014 auf 273 Wohnungen an, das sind rund 56 Prozent mehr als im Vorjahr. Auch im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser wurden mit 188 Wohnungen rund 32 Prozent mehr Wohnungen im Häusersegment genehmigt als 2013.

Preisentwicklung

Die Preise für Wohnimmobilien in Mannheim zeigen im ersten Halbjahr 2015 eine stabile bis leicht steigende Entwicklung. Im Segment der Eigentumswohnungen liegt das Preisniveau in den Toplagen wie der Oststadt weiterhin zwischen 3.000 und 6.300 Euro pro Quadratmeter. Lediglich in den mittleren Lagen ist die Preisuntergrenze leicht auf 1.750 Euro pro Quadratmeter gestiegen. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern hat die Preisuntergrenze in den sehr guten und guten Lagen angezogen. In Bestlagen wie Lindenhof liegen die Kaufpreise in der Spitze weiterhin bei 2,5 Euro pro Quadratmeter. Die Mieten halten sich auf einem konstanten Niveau. In den mittleren und einfachen Lagen wurde ein geringer Anstieg registriert.

Ausblick

Für das Jahr 2016 rechnet Engel & Völkers mit stabilen Preisen für Wohnimmobilien. Aktuelle Neubauprojekte auf dem mehr als 500 Hektar großen Konversionsareal schaffen neben Gewerbeflächen auch attraktive Wohnquartiere, die das Angebot an Wohnraum zukünftig erweitern. ►

MetropolRegion Rhein-Neckar

Heidelberg: Mit der ältesten Universität Deutschlands und einer Vielzahl an Forschungseinrichtungen nimmt die rund 154.000 Einwohner umfassende Stadt eine Spitzenstellung als Wissenschaftsstandort ein. Zu den begehrten Wohnlagen zählen Bergheim und die Weststadt. Auch die Toplage Neuenheim erfreut sich aufgrund der Nähe zum Neckar, den Universitätskliniken und zur Innenstadt einer anhaltend großen Nachfrage. Weitere beliebte Stadtteile sind Handschuhsheim und die Altstadt mit dem weltberühmten Schloss. Aufgrund der vielen Studenten, die eine konstante Nachfrage nach Mietwohnungen garantieren, ist Heidelberg auch für Kapitalanleger interessant – etwa 50 Prozent der Käufer sind Investoren. Um der hohen Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt entgegenzukommen, erschließt die Stadt verstärkt neue Wohngebiete. So nimmt auch die Entwicklung der Konversionsflächen, auf denen gemischte Quartiere geplant sind, zunehmend Gestalt an. Zunächst entsteht im südöstlichen Teil des Mark Twain Village, wie in unserem Aufmacher berichtet, vorwiegend bezahlbarer Wohnraum. Zudem schafft der Neubau des F+U Campus in Bergheim rund 280 Wohnungen für Studenten. Das hohe Preisniveau Heidelbergs spiegelt sich auch in den Transaktionszahlen wider. So zahlten Käufer 2014 für ein Haus durchschnittlich rund 562.600 Euro, das entspricht einer Steigerung gegenüber dem Vorjahr von 19 Prozent. Insgesamt wurden 177 Häuser mit einem Volumen von 99,6 Millionen Euro gehandelt. Im Wohnungssegment wurden 1.058 Wohnungen mit einem Gesamttransaktionsvolumen von 219,4 Millionen Euro verkauft. Die durchschnittlichen Erwerbskosten pro Objekt lagen bei ca. 207.400 Euro.

Preisentwicklung

Die in den Vorjahren anziehende Preisentwicklung auf dem Heidelberger Immobilienmarkt hat sich entspannt. Im ersten Halbjahr 2015 haben sich die Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser auf einem hohen Niveau eingependelt. So wurden für Häuser in den guten Lagen im Maximum weiterhin durchschnittlich 1,7 Millionen Euro aufgerufen. Auch die Quadratmeterpreise für Eigentumswohnungen sind stabil geblieben und erreichten in den sehr guten Lagen Höchstwerte von durchschnittlich 6.500 Euro. Die Mieten bewegten sich in den Toplagen unverändert zwischen 10,00 und 17,00 Euro pro Quadratmeter.



Quelle: Gräbters Immobilien Ludwigshafen, Engel & Völkers Real estate

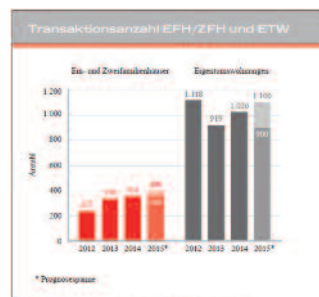


Quelle: Gräbters Immobilien Ludwigshafen, Engel & Völkers Real estate

Ausblick

Engel & Völkers erwartet für 2016 eine stabile Entwicklung der Wohnimmobilienpreise in allen Lagen und Segmenten. Die Schaffung von neuem Wohnraum auf dem Bahnstadt-Areal und den Konversionsflächen wird zukünftig für eine leichte Entspannung auf dem Wohnungsmarkt sorgen. Mittelfristig wird vor allem der Stadtteil Rohrbachdurch die Entwicklung der Konversionsflächen an Attraktivität gewinnen.

Ludwigshafen ist mit über 163.000 Einwohnern nach Mannheim die zweitgrößte Stadt der Metropolregion Rhein-Neckar. Der ansässige Chemiekonzern BASF ist von großer Bedeutung sowohl für die Wirtschaft als auch den Wohnimmobilienmarkt der rheinland-pfälzischen Stadt. Durch die geplante Sanierung der Verbindungsbrücke nach Mannheim hat die Nachfrage nach Immobilien spürbar zugenommen – zumal sich die Preise in Ludwigshafen im Vergleich zu Mannheim auf einem moderateren Niveau befinden. In den Toplagen kommen Immobilien nur selten auf den Markt, sodass die hohe Nachfrage hier auf ein begrenztes Angebot stößt.



Quelle: Gräbters Immobilien Ludwigshafen, Engel & Völkers Real estate



Quelle: Gräbters Immobilien Ludwigshafen, Engel & Völkers Real estate

Die Wohnlagen Süd mit dem neuen Wohnquartier „Rheinufer Süd“, Rheingönheim, Mundenheim und Stadtmitte sind besonders bei solventen älteren Käufern sehr begehrt. Durch zahlreiche in der Realisierung befindliche Wohnprojekte entsteht in Ludwigshafen zunehmend moderner und altersgerechter

MetropolRegion Rhein-Neckar

Wohnraum, so auch das neu erschlossene Baugebiet „Rheinufer Süd“, das derzeit auf großes Interesse stößt. Junge Paare und Familien suchen bevorzugt sanierte Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser in den Stadtteilen Oggersheim-Melm, Friesenheim, Gartenstadt, Mundenheim und Limburgerhof. Auch bei Investoren sind Immobilien in Ludwigshafen begehrt – rund 20 Prozent der Käufer erwerben ein Objekt als Kapitalanlage.

Im Jahr 2014 wurden mit 1.026 Transaktionen annähernd 12 Prozent mehr Eigentumswohnungen als im Vorjahr gehandelt. Durchschnittlich wurden 116.300 Euro für eine Wohnung gezahlt – das sind 5 Prozent bzw. rund 5.600 Euro mehr als im Vorjahr. Auch die Transaktionsanzahl sowie das Volumen von Ein- und Zweifamilienhäusern haben sich positiv entwickelt. Für diese Objektklasse wurden durchschnittlich 225.400 Euro gezahlt, was einer Steigerung um 7,1 Prozent gegenüber 2013 entspricht.

Preisentwicklung

Die Immobilienpreise in Ludwigshafen haben sich in den letzten zwei Jahren stabil entwickelt. Die hohe Nachfrage im oberen Marktsegment hat im ersten Halbjahr 2015 zu Preissteigerungen

in den sehr guten Lagen geführt. Für eine Eigentumswohnung zahlten Käufer hier einen Quadratmeterpreis von bis zu 3.800 Euro, das sind 300 Euro pro Quadratmeter mehr als im Vorjahr. Während die Kaufpreisuntergrenze für ein Einfamilienhaus in bester Lage leicht um 20.000 Euro auf 340.000 Euro gestiegen ist, wurden im Maximum nach wie vor 850.000 Euro aufgerufen. Die Mieten bewegen sich in allen Lagen auf einem konstanten Niveau.

Ausblick

Für das Jahr 2016 rechnet Engel & Völkers mit leicht steigenden Kaufpreisen. Besonders in den gefragten Lagen „Rheinufer Süd“ und Friesenheim werden Preiserhöhungen erwartet. Aufgrund des begrenzten Immobilienangebots in den Toplagen wird die Nachfrage in den mittleren Lagen deutlich anziehen, was langfristig auch hier zu Preissteigerungen führt.

Automotive-Unternehmen für den Campus Stubenwald

AVL Deutschland GmbH und AVL Zöllner GmbH planen den Neubau ihres neuen, gemeinsamen Firmensitzes im Bensheimer Gewerbegebiet Stubenwald II. Das Automotive-Unternehmen, das momentan bereits in Bensheim, am Berliner Ring, angesiedelt ist, hat kürzlich das erste Grundstück im neuen Gewerbegebiet gekauft.

Auf dem insgesamt 15.734 Quadratmeter großen Areal sollen ein Bürogebäude und eine Montagehalle errichtet werden. Der Einzug der 140 Mitarbeiter in die neuen Räumlichkeiten ist für September 2016 geplant. AVL möchte dabei weiter expandieren - so sollen in den kommenden Jahren weitere Arbeitsplätze am neuen Standort entstehen. 70 Prozent der Beschäftigten des Unternehmens sind Ingenieure, die unter anderem Hybridmotoren, Batten

und Elektromotoren für die führenden Automobilhersteller entwickeln.

Weltweit beschäftigt die AVL Group 7.470 Mitarbeiter. Der Umsatz des Konzerns betrug 2014 1,15 Milliarden Euro. Der Stammsitz des international agierenden Unternehmens unter dem Namen AVL List GmbH befindet sich im österreichischen Graz.



Weinheim

Mehr Einkaufs-Vielfalt in Weinheim:

Neues Highlight für die Weinheim Galerie

Modepark Röther ist neuer Mieter in der Weinheim Galerie. Auf etwa 4600 Quadratmetern wird das Familienunternehmen, das aktuell 36 Filialen betreibt, angesagte Modemarken präsentieren und das Shopping-Erlebnis der Galerie nachhaltig bereichern. Im Zuge der dafür nötigen Umbauten, die voraussichtlich zum Weihnachtsgeschäft 2016 abgeschlossen sein werden, realisiert DC Commercial als Projektentwickler und Eigentümer des Centers eine strukturelle Optimierung der Verkaufsflächen.

Modepark Röther wird sein Sortiment auf insgesamt etwa 4.600 Quadratmetern präsentieren: ca. 800 Quadratmeter im Erdgeschoss der Galerie, zuvor von New Yorker und Madonna belegt, sowie 3.800 Quadratmeter im Obergeschoss, beide Ebenen durch eine Rolltreppe verbunden. „Wir werden den Einzug von Modepark Röther zum Anlass nehmen, noch einmal in die Galerie zu investieren und die Struktur der Verkaufsflächen weiter zu optimieren“, erläutert Lothar Schubert. „Auch im Erdgeschoss wird es dann eine größere Zahl kleiner Shops geben. So wird die

Vielfalt des Angebots, das schon jetzt die Galerie auszeichnet, noch besser erlebbar.“

Weitere Veränderungen sind bereits geplant und vertraglich abgesichert. Neuer Anbieter auf knapp 300 Quadratmetern wird der Schuhanbieter Schuh-Mann sein, mit Marken wie Adidas, Rieker und Tamaris im Sortiment. Auch bestehende Mieter nutzen die Chance zur Weiterentwicklung, die sich aus dem Umbau ergeben. Der Möbel- und Acces-



Mit Modepark Röther konnte DC Commercial, Hamburger Projektentwickler und Eigentümer des Shopping Centers, einen Anbieter von überregionaler Bedeutung gewinnen. Mit dem Einzug in die Weinheim Galerie verbessert sich die Präsenz international angesagter Modemarken in Weinheim. Zum Sortiment gehört unter anderem Mode von s.Oliver, Tom Tailor, Esprit, Jack & Jones, Vero Moda, Street One, Comma und Tally. Das Sortiment reicht von den aktuellen Modetrends der Topmarken bis zu einer Vielfalt an klassischer, zeitloser Mode, auch für Herren und Kinder. „Wir sind sehr zufrieden mit dieser Entwicklung“ sagt Lothar Schubert, Geschäftsführer von DC Commercial. „Modepark Röther ist ein großer Gewinn für die Weinheim Galerie und damit für das Zentrum Weinheims. Es wird die Ausstrahlung der Galerie bis in den Odenwald hinein verstärken.“

soires-Anbieter Depot zieht in den Eingangsbereich im Erdgeschoss und wird den Eingangsbereich der Galerie beleben. New York Nails verdoppelt seine Fläche von 40 auf 80 Quadratmeter und zieht ins Untergeschoss. Sie bieten erweitern ihr Leistungsangebot um die Pedicure. Auch die Citah Hair Lounge verdoppelt ihre Fläche. Sie zieht um ins Erdgeschoss und wird die Lounge mit Unterstützung von Wella hochwertig umgestalten. Lothar Schubert: „Wir sehen in der Expansion unserer aktuellen Mieter einen schönen Ausdruck des Vertrauens in die guten Perspektiven der Weinheim Galerie.“

Verbunden mit der Umstrukturierung des Shopping Centers sind umfangreiche Umbauten, die im Jahr 2016 über die Bühne gehen und voraussichtlich zum Weihnachtsgeschäft 2016 abgeschlossen sein werden.

Speyer

Mix aus privater und öffentlicher Nutzung:

Ein Haus der Gemeinschaft

Im Planungs- und Investorenwettbewerb zur Nachnutzung des ehemaligen Bistumshauses in der Johannesstraße 8 in Speyer wurde Blocher Blocher Partners mit dem ersten Preis ausgezeichnet. Die Leitidee des Entwurfs: das Ensemble aus Bistumshaus, Seminar-kirche und Außenanlagen zu stärken, das stadtbildprägende Erscheinungsbild zu erhalten und die Anlage für die Zukunft zu rüsten. Daran orientiert sich das Nutzungskonzept, das eine Mischung aus unterschiedlichen Wohnformen vorsieht, von Servicewohnen und betreutem Wohnen bis hin zu Mehrfamilienhäusern. Dieser gemeinschaftliche Aspekt begünstigt die Verwendung der Kirche als Veranstaltungsraum und trägt zur Nachhaltigkeit der Nutzungen bei. Dabei wird die städtebauliche Figur architektonisch behutsam ergänzt und auf einheitliche drei Geschosse plus Dach angeglichen. Der Entwurf wirkt so sehr homogen und passt sich in das Umfeld ein. Auch dank des Erhalts der Fassaden mit den sehr ruhigen und gut proportionierten Fenstergliederungen. Der Mix aus privater und öffentlicher Nutzung auf dem 7.000 Quadratmeter großen Grundstück schafft ein lebendiges Quartier, das sich an den Bedürfnissen der Bewohner orientiert – und zugleich an die geschichtliche Bedeutung des Ortes anknüpft. Bauherr ist das Bischöfliche Ordinariat Speyer.



Bau- und Immobilienrecht

Reform des Bauvertragsrechts

Am 24.09.2015 hat das Bundesministerium der Justiz und Verbraucherschutz (BMJV) den Entwurf eines Gesetzes zur Reform des Bauvertragsrechts und zur Änderung der kaufrechtlichen Mängelhaftung vorgelegt. Derzeit läuft die erste Anhörung der betroffenen Verbände und Institutionen. Schon jetzt ist absehbar, dass umfassende Änderungen für alle am Bau Beteiligten anstehen.

Das gesetzliche Werkvertragsrecht wurde im Zuge der Schuldrechtsmodernisierung bereits zum 01.01.2002 modifiziert. Im Wesentlichen blieb es aber eine universelle gesetzliche Regelung, welche sowohl für den Bau eines Einfamilienhauses, als auch für den Bau der Elbphilharmonie Anwendung fand. Die gesetzlichen Regelungen wurden insbesondere komplexen Bauvorhaben nicht gerecht, weshalb sich auch die Baupraxis regelmäßig zur Schlie-

Die Fachanwälte für Bau- und Architektenrecht der Heidelberger Kanzlei MELCHERS nehmen in dieser Kolumne regelmäßig Stellung zu aktuellen Problemen und erörtern entscheidende Beispiele. Wenn Sie aus diesem Bereich Fragen oder Anregungen haben – wir leiten diese gerne an die Experten weiter.

Mail: redaktion@immobilienreport-rhein-neckar.de

ßung der gesetzlichen Lücken der VOB/B bediente. Zugleich erschien dem Bundesministerium der Verbraucher bei dem Bau seines Eigenheims nicht ausreichend vor unerwarteten Mehrkosten und verspäteter Fertigstellung geschützt.

Alldem soll das Gesetz zur Reform des Bauvertragsrechts Abhilfe schaffen, welches fundamentale Änderungen und Neuerungen ggü. dem jetzigen Recht enthält.

Wesentliche Änderungen:

Die bisher bekannten gesetzlichen Regelungen werden im Wesentlichen im ersten Kapitel in den „Allgemeinen Vorschriften“ gefasst. Diese werden ergänzt durch ein Kündigungsrecht aus wichtigem Grund.

Im zweiten Kapitel sind unter dem Titel „Bauvertrag“ bauvertragspezifische Regelungen enthalten. Hier wurde das Anordnungsrecht des Bestellers für zusätzliche und geänderte Leistungen aufgenommen. Der Unternehmer kann für die daraus folgenden

Mehr- und Minderleistungen die tatsächlich erforderlichen Kosten zzgl. der Zuschläge für allg. Geschäftskosten, Wagnis und Gewinn berechnen. Dabei kann er auf die Urkalkulation zurückgreifen. Die Bauhandwerkersicherung ist bei vereinbarten oder geleisteten Abschlagszahlungen auf 20 % (statt bisher 100 %) der vereinbarten Vergütung gedeckelt. Die Abnahmefiktion wird insoweit erleichtert, als der Auftraggeber jetzt unter Angabe von Gründen die Abnahme innerhalb der gesetzten Abnahmefrist verweigern muss. Zur Kündigung des Bauvertrags bedarf es nunmehr der Schriftform.

Im dritten Kapitel sind die Regelungen zum „Verbraucherbauvertrag“ erfasst. Der Verbrauchervertrag muss neben der detaillierten Baubeschreibung, die bei Lücken zu Gunsten des Verbrauchers auszulegen ist, auch verbindliche Angaben über den Zeitpunkt der Vollendung des Werks enthalten. Der Entwurf sieht zudem die Einführung eines Widerrufsrechts vor. Dieses Widerrufsrecht soll mit der ersten Abschlagszahlung oder zwölf Monate und 14 Tage nach Vertragsschluss erlöschen. Die Obergrenze für Abschlagszahlungen liegt bei 90 % der vereinbarten Gesamtvergütung.

Im vierten und letzten Kapitel sind unter dem Titel „Unabdingbarkeit“ u.a. Regelungen zu Architekten- und Ingenieurverträgen sowie Bauträgerverträgen enthalten. Sofern im Architekten- und Ingenieurvertrag die Planungs- und Überwachungsziele nicht vereinbart wurden, kann der Vertrag innerhalb von zwei Wochen nach der Zielfindungsphase (Planung und Beratung) gekündigt werden. Nach Abnahme der letzten Leistung des bauausführenden Unternehmens soll der Architekt eine Teilabnahme seiner Leistungen verlangen können. Des Weiteren soll der Architekt erst dann gesamtschuldnerisch neben dem bauausführenden Unternehmen haften, wenn der Auftraggeber vorher erfolglos dem bauausführenden Unternehmen Frist zur Mängelbeseitigung gesetzt hat. Die Regelungen zum Bauträgervertrag sehen eine Differenzierung zwischen der werkvertraglichen Leistung (Werkvertragsrecht) und der Eigentumsübertragung des Grundstücks (Kaufvertragsrecht) vor.

Praxishinweis

Nach diesem ersten Überblick über die voraussichtlichen Änderungen des Werkvertragsrechts werden wir in den kommenden Ausgaben des ImmobilienReports auf die für Sie wesentlichen Änderungen und deren Konsequenzen eingehen.

Frederic Jürgens

Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Personalien

Metropolregion Rhein-Neckar GmbH und Verein Zukunft Metropolregion Rhein-Neckar: Christine Brockmann übernimmt Geschäftsführung



Dr. Christine Brockmann (48) wird zum 1. August 2016 neue Geschäftsführerin der Metropolregion Rhein-Neckar GmbH und des Vereins Zukunft Metropolregion Rhein-Neckar. Die promovierte Soziologin übernimmt beide Funktionen von Wolf-Rainer Lowack (59), der zu diesem Zeitpunkt in den Ruhestand tritt. Entsandt durch die BASF SE, lenkte Lowack die Geschicke der Regionalentwicklungsgesellschaft und des gemeinnützigen Vereins seit März 2012 und davor bereits zwischen 2006 und 2008.

„Wolf-Rainer Lowack hat die erste Dekade der Metropolregion Rhein-Neckar maßgeblich mitgeprägt. In den Anfangsjahren war er treibende Kraft beim Aufbau der schlagkräftigen Regionalentwicklungsstrukturen, um die wir heute vielerorts beneidet werden. Meilensteine wie der Doppelerfolg im Spitzencluster-Wettbewerb der Bundesregierung fallen ebenso in diesen Zeitraum“, sagt Luka Mucic, Vorsitzender des Vereins Zukunft Metropolregion Rhein-Neckar und Vorstandsmitglied der SAP SE. „In den vergangenen drei Jahren hat Wolf-Rainer Lowack die Projektarbeit konsequent auf die regionale Vision 2025 ausgerichtet. Gleichzeitig konnte er wichtige Unternehmen vom langfristigen Engagement für Rhein-Neckar überzeugen. Es ist auch sein Verdienst, dass die gemeinschaftliche Regionalentwicklungsarbeit heute auf einem soliden finanziellen Fundament steht und die regionalen Akteure aus Wirtschaft, Wissenschaft, Politik und Verwaltung wichtige Zukunftsthemen wie die Fachkräftesicherung im Schulterschluss angehen.“

Mit Christine Brockmann rückt eine erfahrene Führungskraft aus den eigenen Reihen an die Spitze der beiden Regionalentwicklungsinstitutionen. Brockmann gehört seit 2006 zum Team der Metropolregion Rhein-Neckar GmbH. Aktuell leitet sie den Fachbereich „Verwaltungsvereinfachung“, der auch das bundesweit beachtete Modellvorhaben „Kooperatives E-Government in föderalen Strukturen“ umsetzt. „Mit Christine Brockmann konnten wir eine erfahrene und anerkannte Persönlichkeit als Geschäftsführerin gewinnen. Sie kennt die Region und ist mit den Strukturen der Zusammenarbeit vertraut. Sie hat in den vergangenen

Jahren Akteure aus den verschiedensten Bereichen vom Nutzen des Miteinanders überzeugt und in fruchtbaren Kooperationen zusammengeführt. Ich freue mich sehr auf die Zusammenarbeit“, so Mucic.

Wie auch ihre Vorgänger wird Brockmann die Geschäftsführung der Metropolregion Rhein-Neckar GmbH gemeinsam mit dem Verbandsdirektor des Verbandes Region Rhein-Neckar, Ralph Schlusche, wahrnehmen. Die Geschäfte des Vereins Zukunft Metropolregion Rhein-Neckar wird Brockmann gemeinsam mit Kirsten Korte führen, die diese Aufgabe im September 2011 übernahm.

Diringer & Scheidel erweitert Dienstleistungsbereich für Gewerbeimmobilien

„Mit der OCC Management GmbH bieten wir unseren Kunden bei Modernisierungen, Umnutzungen und im Gebäudebetrieb sämtliche Planungsleistungen für zeitgemäße und nachhaltige Innenraumkonzepte für Büro- und Praxisflächen, die Projektsteuerung im Bestand und das erforderliche Flächen- und Umzugsmanagement,“ beschreibt Geschäftsführer Alexander Dech die Kompetenzen des neuen D&S-Tochterunternehmens, das aus der 1998 in Mannheim gegründeten OCC GmbH hervorgegangen ist.

Die Geschäftsführung liegt in den Händen von Achim Ihrig und Alexander Dech, zugleich Geschäftsführer des D&S Gebäudemanagements. Achim Ihrig verantwortet als Mitglied der D&S-Geschäftsleitung den Dienstleistungsbereich der eigentümergeführten Unternehmensgruppe mit insgesamt 2.600 Mitarbeitern: „Innerhalb unserer Gruppe arbeiten Planung, Haustechnik, das Gebäudemanagement und die Bauunternehmung eng zusammen. Die OCC Management GmbH ergänzt dieses Leistungsspektrum bestens. Der Kunde erhält damit aus unserem Haus eine auf seine räumlichen und wirtschaftlichen Bedürfnisse optimal ausgerichtete Gewerbeimmobilie aus einer Hand.“

Immobilien Deals

Engel & Völkers Commercial Rhein-Neckar:

Region ist attraktiver Markt für Anlageimmobilien

Worms: Bei fünf Immobilientransaktionen von Wohn- und Geschäftshäusern in Worms war Engel & Völkers Commercial Rhein-Neckar beratend und vermittelnd tätig. So hat eine Wormser Immobilieneigentümerin ihr 8-Familienhaus mit fünf Garagen in der Nähe des Wormser Bahnhofes mit insgesamt rd. 481 Quadratmetern Mietfläche an einen Schweizer IT-Unternehmer verkauft.

In der Nähe der Nibelungenbrücke erwarb ein Mannheimer Bestandshalter ein denkmalgeschütztes, sanierungsbedürftiges Wohn- und Geschäftshaus mit zehn Wohnungen, einem Laden und einer Garage. Verkäufer ist ein Wormser Bestandshalter.

Neuer Eigentümer einer Anlageimmobilie mit sieben Wohnungen und drei Gewerbeflächen in der Wormser Innenstadt ist ein privater Kapitalanleger aus Darmstadt. Angeboten wurde das Objekt von einer Erbengemeinschaft aus Worms.

Gekauft hat ein Wormser Handwerksbetrieb ein Mehrfamilienhaus mit fünf vermieteten Wohnungen. Bisheriger Eigentümer war eine Privatperson aus Wuppertal. Auch eine Immobilieneigentümerin aus Mainz hat ihr Wohn- und Geschäftshaus mit 669 Quadratmetern Mietfläche in unmittelbarer Nähe des St. Peter Doms an einen lokalen Privatinvestor das Mannheimer Büro von Engel & Völkers Commercial verkauft.

Viernheim: In Viernheim hat eine große Erbengemeinschaft ein alteingesessenes Ärztehaus mit 14 Einheiten und ca. 2.145 Quadratmetern Mietfläche sowie 45 Stellplätzen über Engel & Völkers an einen lokalen Projektentwickler verkauft. Das Haus soll saniert und teilweise in Wohnraum umgewandelt werden.

Riedstadt-Goddelau: Ebenfalls von einer Erbengemeinschaft aus dem Großraum München vermittelte das Gewerbebüro Mannheim deren Wohnanlage in Riedstadt-Goddelau mit 24 Wohnungen auf insgesamt ca. 2.184 Quadratmetern Mietfläche und sechs Garagen. Käufer ist ein institutioneller Immobilieninvestor aus Frankfurt.

Frankenthal: Zwei Privatpersonen haben ein Wohn- und Geschäftshaus mit zwei Wohnungen, einem Laden und einer Garage

in Frankenthal gekauft. Das Objekt soll teilweise selbst bezogen werden. Die Immobilie bietet insgesamt ca. 391 Quadratmeter Mietfläche.

Heidelberg: Schließlich hat ein Bonner Privateigentümer sein Mehrfamilienhaus mit fünf Wohnungen, einer Garage und einem ca. 630 Quadratmeter großen Grundstück in Heidelberg-Rohrbach an einen Heidelberger Immobilienentwickler verkauft. Vermittelnd und beratend tätig war auch hier Engel & Völkers Commercial Rhein-Neckar.

Mannheim/Leimen: Russische Privatinvestoren haben ein saniertes Wohn- und Geschäftshaus in Mannheim-Neckarau mit insgesamt 1.185 Quadratmetern Mietfläche, 13 Wohnungen und drei Gewerbeeinheiten im EG gekauft sowie eine 1995 erbaute Wohnanlage mit 20 Wohneinheiten und 27 Stellplätzen in Leimen. Verkäufer waren jeweils regionale Immobilienentwickler. Dies waren bereits die Objekte vier und fünf, die Engel & Völkers Commercial Rhein-Neckar im exklusiven Suchauftrag an die russischen Käufer vermittelt hat.

Mannheim: Nach den Russen die Chinesen: Schließlich konnten die Anlagespezialisten von Engel & Völkers Commercial eine hochwertige Büro- und Wohnvilla in der Mannheimer Oststadt im Auftrag einer privaten Mannheimer Eigentümerin an ein chinesisches Import-/Exportunternehmen vermitteln. Der neue Eigentümer nutzt den Standort zur Erweiterung seines Geschäftsfeldes in der Region und wird selber die Büroräume im Erdgeschoss sowie eine Wohnung beziehen.

Für einen Münchner Immobilieneigentümer hat Engel & Völkers Commercial Rhein-Neckar zwei Mehrfamilienhäuser in den Stadtteilen "Schwetzingenstadt" und "Lindenhof" vermittelt. Käufer sind eine in der Schweiz lebende Mannheimerin sowie ein regional tätiger, großer Bestandshalter. Die hohen Kaufpreisfaktoren von dem rd. 16,5- und dem über 20-fachen der Jahresnettokaltmiete belegen die Attraktivität des Mannheimer Immobilienmarktes für Investoren.

kurz & fündig

Heidelberg: Die **Ciber AG** hat in der Speyerer Straße 12 – 14, ca. 925 Quadratmeter Bürofläche angemietet. Das IT-Unternehmen zog zum 1. Dezember 2015 aus der Mittermaierstraße in seine neue Heidelberger Niederlassung im „Stadtter Heidelberg“, Gebäudeteil A, um. Ciber vergrößert damit seine Flächen um ca. 600 Quadratmeter. Es handelt sich bei dem Mietvertragsabschluss um eine Untervermietung. Vermieter ist das Beratungs- und Planungsunternehmen **io-consultants**. Eigentümer des aus zwei Gebäudeteilen bestehenden Bürokomplexes mit insgesamt ca. 10.000 Quadratmetern ist ein Spezialfonds. **JLL** war bei dieser Anmietung beratend und vermittelnd für die Ciber AG tätig.

Mannheim: Die **Omexom Service GmbH** wird zum Februar 2016 ca. 340 Quadratmeter in der Dudenstraße 6 belegen. Der Energie-Infrastruktur-Dienstleister der **VINCI Energies** zieht damit von Heidelberg nach Mannheim. Es handelt sich bei dem Mietvertragsabschluss um eine Untervermietung in einem Bürogebäude der **Dr. Haas GmbH**. Vermieter ist die **Westinghouse Electric Germany GmbH**. Auch hier war **JLL** im Rahmen eines Alleinvermietungsauftrags vermittelnd und beratend für den Vermieter tätig.

Der weltweit tätige IT-Dienstleister **Tech Mahindra GmbH** bezieht zum Dezember 2015 ca. 260 Quadratmeter in der Landteilstraße 24. Es ist der erste Standort des Unterneh-

mens in der Rhein-Neckar-Region. **JLL** war für den Vermieter, ein Privatinvestor aus der Region, vermittelnd und beratend tätig.

Heidelberg: Die **doxx GmbH**, das qualifizierte Heidelberger Personaldienstleistungsunternehmen für die Medizinbranche, hat ca. 470 Quadratmeter Büroflächen im denkmalgeschützten Heinsteinwerk in Heidelberg angemietet. **doxx** wird das attraktive Loftbüro im März 2016 beziehen. Die **RICH Immobilien GmbH & Co. KG** war vermittelnd tätig.

Mannheim: **Bilfinger** hat seinen Rahmenvertrag mit **BP** für weitere drei Jahre verlängert. Der Vertrag mit einem Volumen von 140 Millionen Euro umfasst Instandhaltungsleistungen an zwei der größten Öl- und Gasterminals in Schottland: Forties Pipeline System (FPS), Grangemouth, und Sullom Voe Terminal (SVT), Shetland. Dort wird ein bedeutender Teil der Offshore Förderung in der Nordsee zusammengeführt, gelagert, weitertransportiert oder verarbeitet. Das Dienstleistungsspektrum beinhaltet im Wesentlichen Gerüstbau-, Isolier-, Korrosions- und Brandschutzarbeiten.

Heidelberg: Die **Instaffo GmbH**, IT-Startup einer innovativen Personalrecruiting-Plattform, hat ca. 273 Quadratmeter attraktive Büroflächen in Heidelberg-Kirchheim angemietet. **Instaffo** ist ein vollautomatisierter Recruiting- und Karriereservice für Unternehmen und ambitionierte Fach- und Führungskräfte aus den Sektoren IKT, Engineering und Finance. Die **Instaffo GmbH** wird das großzügige Loftbüro im März 2016 beziehen. Die **RICH Immobilien GmbH & Co. KG** war vermittelnd tätig.

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.

Meinungen, Kommentare

oder Leserbriefe an:

redaktion@immobilienreport-
rhein-neckar.de

Der nächste ImmobilienReport Metropolregion Rhein-Neckar erscheint am Donnerstag, den 11. Februar 2016