

ImmobilienReport

Metropolregion Rhein-Neckar | BR | KA

Ausgabe 86

8. Jahrgang

www.immobilienreport-rhein-neckar.de

11. Februar 2016

Hohe Umsätze und ein Höchstwert bei der Spitzenmiete in Heidelberg: Büromarkt in gleichbleibend guter Verfassung

Leerstandsquote verringerte sich weiter



Das Heidelberger Mathematikon am Eingang zum Universitätscampus „Neuenheimer Feld“ vermietet Rich Immobilien im Alleinauftrag

Heidelberg ist nicht nur eines der wichtigsten Wissenschaftszentren, sondern gilt auch als eine der Städte mit hoher Lebensqualität. Dadurch ist Heidelberg für Dienstleistungsunternehmen und Forschungseinrichtungen ein interessanter Standort. Heute leben rund 150.000 Menschen in Heidelberg, darunter viele Familien sowie Akademikerinnen und Akademiker.

Der Heidelberger Büromarkt präsentiert sich seit einigen Jahren in einer gleichbleibend guten Verfassung. Das Jahr 2015 zeichnete sich aus durch hohe Umsätze, die fast wieder das Rekordniveau von 2013 erreichten, und einen Höchstwert bei der Spitzenmiete. Die Durchschnittsmiete blieb stabil und die Leerstandsquote verringerte sich weiter.

Jedes Jahr aufs Neue untersucht der Arbeitskreis Immobilienmarkt-Research der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. in seiner Büromarkterhebung die Entwicklung der bundesdeutschen Büromärkte. Die Ergebnisse der drei Oberzentren der Region Rhein-Neckar sind die Basis der Publikation „Büromarktzahlen“ der Abteilung Standortmarketings / Wirtschaftsförderung der Metropolregion Rhein-Neckar GmbH (MRN).

An der Erhebung für 2015 haben auf Initiative der MRN folgende regionale Unternehmen teilgenommen: Ascheberg Immobilien, BASF SE, DIC Onsite, DIRINGER & SCHEIDEL Wohn- und Gewerbebau, Eckstein Immobilien, Engel & Völkers Commercial Rhein Neckar, Jones Lang LaSalle, Metropolregion Rhein-Neckar, RICH Immobilien, Sparkassen Immobilien Heidelberg, Stadt Heidelberg, Stadt Mannheim, W.E.G Wirtschaftsentwicklungsgesellschaft Ludwigshafen a. Rh..



Heidelberg

Lesen Sie u.a. in dieser Ausgabe:

Neujahrsempfang des Immobiliennetzwerks

Seite 5

Urbanes Ambiente im Schwetzingenhaus:

Neues Wohnen in der Stadt

Seite 6

Gerchgroup statt Bilfinger

Seite 7

Startschuss für Umbau des Lokschuppens

Seite 7

MTV saniert ehemaliges Gebäude der US-Armee zum Ausbildungshaus

Seite 8

GGH entwickelt Kirchheimer Quartier:

Neue Mieter für den Höllenstein

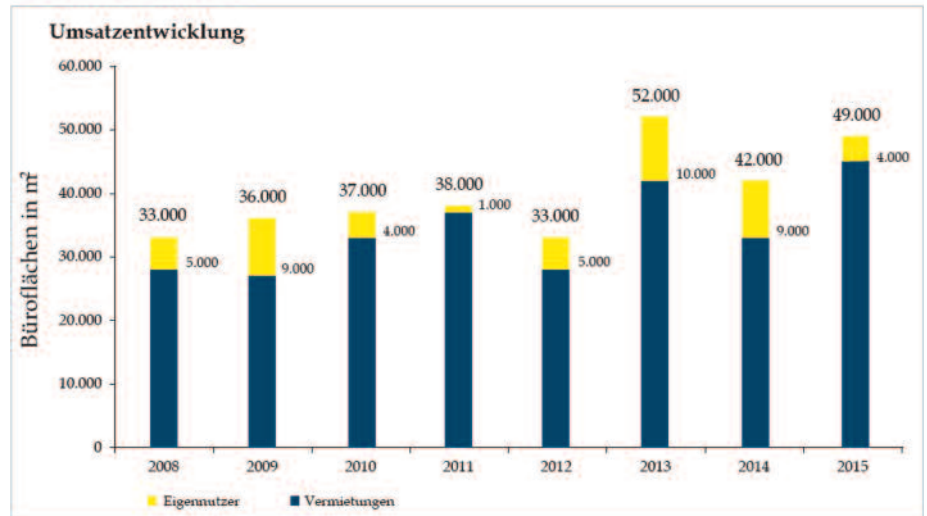
Seite 9

Heidelberger Bahnstadt:

Gefragteste kleine Schwarmstadt

Seite 10

■ Flächenumsatz



Die Heidelberger RICH Immobilien GmbH & Co. KG 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. Alle Daten und Grafiken basieren auf der Rich-Studie.

Im Jahr 2015 wurde im Stadtgebiet Heidelberg ein Büroflächenumsatz von ca. 49.000 Quadratmetern erzielt. Das bedeutet eine Steigerung von ca. 17 Prozent gegenüber dem Vorjahr und ein Plus von ca. 30 Prozent gegenüber dem zehnjährigen Durchschnitt der Jahre 2006 bis 2015. Der Vermietungsumsatz lag im Jahr 2015 bei ca. 45.000 Quadratmetern, was eine Steigerung von ca. 36 Prozent gegenüber 2014 bedeutet, der Eigennutzeranteil lag bei ca. 4.000 Quadratmetern. Der sehr hohe Vermietungsumsatz konnte trotz einer nur geringen Anzahl von größeren Mietvertragsabschlüssen erreicht werden.

So wurden nur fünf größere Mietverträge über 1.000 Quadratmetern Mietfläche registriert; Abschlüsse über 4.000 Quadratmetern Mietfläche gab es nicht. ▶

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

GEWERBEIMMOBILIEN INVESTMENT

Gewerbeimmobilien in der Metropolregion Rhein-Neckar

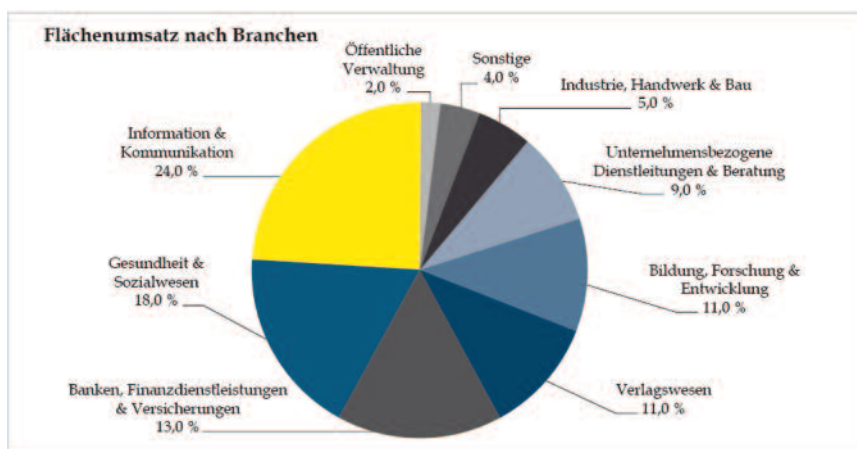
Tel. 06221 / 750 42 40

www.rich-immobilien.de

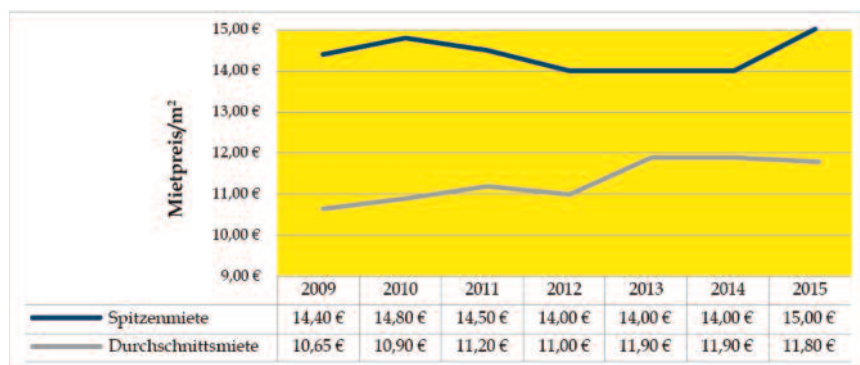
Heidelberg

Knapp 70 Prozent des Umsatzes wurden 2015 dagegen mit Mietverträgen von Flächen unter 1.000 Quadratmetern erzielt. Dies zeigt, dass der Büroflächenumsatz in Heidelberg durch eine große Anzahl von Unternehmen und Einrichtungen bestimmt wird und ein von Großanmietungen unabhängig stabiles Niveau ermöglicht.

Der Büroflächenumsatz in Bezug auf die Branchenherkunft zeichnete sich auch im Jahr 2015 durch eine breite Diversifizierung über mehrere Branchen aus.



Auch für 2016 ist von einem überdurchschnittlichen Büroflächenumsatz auszugehen. Neben der weiterhin guten Nachfragesituation entsteht größeres Umsatzpotential durch zu erwartende Mietvertragsabschlüsse bei Bürohaus-Projekten in der Bahnstadt, Abschlüsse bei Konversionsprojekten sowie Eigenutzern.



Mietpreise

Die Angebotsmietpreise für Büroflächen liegen in Heidelberg lage- und objektabhängig aktuell zwischen ca. 7,50 und 15,00 Euro pro Quadratmeter. Aufgrund der stabilen Nachfrage und des begrenzten Angebotes an hochwertigen Bestandsflächen dürften in 2016 die Mietpreise für Bestandsobjekte in zentralen In-

nenstadtlagen 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 2016 ebenfalls nur unwesentlich ändern.

Angebot & Leerstand

Der Büroflächenbestand in Heidelberg wuchs in 2015 auf ca. 966.000 Quadratmeter (MF/gif). Die Leerstandsquote sank von ca. 5,9 Prozent Ende 2013 über ca. 5,0 Prozent Ende 2014 auf ca. 4,6 Prozent Ende 2015, was einer Angebotsreserve von ca. 44.000 Quadratmetern Büroflächen entspricht.

Fertigstellungen & Projekte

Nachdem es im Jahr 2014 keine nennenswerten Fertigstellungen gab, konnten 2015 ca. 31.000 Quadratmeter Büroflächen in Heidelberg fertiggestellt werden. So wurde im Frühjahr der bereits vollvermietete „Business Parc Heidelberg“ im Gewerbegebiet Wieblingen mit ca. 3.000 Quadratmetern Büroflächen bezugsfertig. Zum Ende des Jahres waren auch die ersten Mieteinheiten im „Mathematikon“ am Eingang zum Universitätscampus „Neuenheimer Feld“ bezugsfertig. Das „Mathematikon“ wird von der Klaus Tschira Stiftung realisiert und gliedert sich in drei Baukörper. Der südliche Bauteil A wurde im Dezember 2015 als Schenkung an die Universität Heidelberg übergeben. Einzelhandel und Gastronomie in den Bauteilen B1 und B2 eröffnen im Februar 2016, dazu konnten ca. 16.000 Quadratmeter Büro- und Laborflächen in den Obergeschossen bereits zu einem großen Teil vermietet werden. Weiterhin wurde in 2015 ein größeres

Eigenutzerobjekt am Hauptbahnhof bezugsfertig.

Im Jahr 2016 wird in der Bahnstadt mit dem Bau mehrerer Projekte begonnen. So startet im Februar die Skylabs Development & Construction GmbH mit dem Bau des Büro- und Laborgebäude „SkyAngle“ mit ca. 17.000 Quadratmetern Büro- und



Heidelberg

Laborflächen, im April erfolgt der Baubeginn des Geschäfts-hausprojekts „COLOURS“ der Deutschen Wohnwerte GmbH mit ca. 7.000 Quadratmetern Büroflächen.

Eine spannende Fragestellung wird wohl im Laufe des Jahres 2016 auch beantwortet werden: Welches Büroflächenangebot wird in den nächsten Jahren als Bestandsentwicklung oder Neubau auf den ca. 180 Hektar Konversionsflächen in Heidelberg realisiert?

Nachdem die Stadt Heidelberg 2015 die ersten Flächen von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA) erworben hat, laufen aktuell die notwendigen Planungs- und Bürgerbeteiligungs-

verfahren sowie Investorenwettbewerbe auf Hochtouren. In den nächsten Monaten sollten dann die richtungweisenden Entscheidungen gefällt und die ersten Verträge mit Investoren geschlossen werden. Die Schwerpunkte der gewerblichen Nutzung liegen aus aktueller Sicht in den „Campbell Barracks“ in der Südstadt und in den „Patton Barracks“ an der Speyerer Straße in direkter Nachbarschaft zur Bahnstadt.

So plant die Stadt Heidelberg auf dem 14,8 Hektar großen, äußerst verkehrsgünstig gelegenen Gelände der „Patton Barracks“ unter anderem einen modernen IT- und Medienpark und ein Zentrum für organische Elektronik.

Die Ergebnisse der Büromarkterhebung 2015 für vierzehn deutsche Standorte können kostenfrei unter www.gif-ev.de abgerufen werden. Für die Büromarktzahlen der Metropolregion Rhein-Neckar klicken Sie einfach auf die unten stehende Anzeige.

Da ist was für Sie drin!

Der Immobilienmarkt der Metropolregion Rhein-Neckar.

Hier klicken
und herunter-
laden!



Büromarktzahlen 2015
Metropolregion Rhein-Neckar



ImmobilienNetzwerk Rhein-Neckar

Neujahrsempfang des Immobiliennetzwerks

Das Immobiliennetzwerk Rhein-Neckar hatte zu seinem zweiten Neujahrsempfang geladen: Rund 150 Gäste ließen sich das nicht zweimal sagen und trafen sich zum Branchenmeeting in der Heidelberger Print Media Academy. Britta Martensen vom Immobiliennetzwerk wartete zur Begrüßung mit allerlei Zahlenwerk auf. So berichtete sie, dass im vergangenen Jahr drei Immobiliendiologe durchgeführt wurden – jeweils gut besucht und mit interessanten Vorträgen zu Themen der Immobilienwirtschaft verbunden. 39 Partner umfasst derzeit das Immobiliennetzwerk, wobei allein 2015 elf Neuzugänge verzeichnet werden konnten.

Eine Arena für die Welt – die Erfolgsgeschichte der SAP Arena
Rainer Stockmann von der Immobilienkanzlei GSK Stockmann + Kollegen, die den Abend ausrichteten, oblag es, den vortragenden Gast einzuführen. Daniel Hopp, Geschäftsführer der SAP

Arena, stellte diesen multifunktionalen Veranstaltungsort als Erfolgsgeschichte und als Wirtschaftsfaktor für die Region vor. Die SAP Arena ist für Mannheim tierisch eng mit dem Sport verbunden; die Adler sehen sie genauso als Heimstätte wie die Löwen – Eishockey und Handball sind das „Brot- und Butter-Geschäft“, wie Hopp betonte.

Eine Region. Ein Team. Ein Ziel – Olympia 2016

Sportlich auch die sich anschließende Diskussionsrunde, in der die Leichtathletin Lisa Ryzih, der Paraleichtathlet Marc Schuh sowie der Sportdirektor des Bundesverbandes Deutscher Gewichtheber und sportlicher Leiter des Teams Rio Metropolregion Rhein-Neckar, Frank Mantek, ihr derzeitiges Ziel definierten: Olympia 2016.



Foto: Location-Shoot-Design Stefan Klübert, <http://www.location-shoot-design.com>

Mannheim

Urbanes Ambiente im Schwetzingerverhaus:

Neues Wohnen in der Stadt

Die Evangelische Stiftung Pflege Schönau (ESPS) aus Heidelberg realisiert derzeit ihren ersten Neubau seit 2005 und baut damit ihr Wohnungsportfolio weiter aus.

In der Schwetzingerverstadt, an der Ecke Windmühl- und Augartenstraße, wächst der Rohbau des Schwetzingerverhauses in die Höhe. In unmittelbarer Nähe zur Innenstadt entstehen hier auf 3.000 Quadratmetern Wohnfläche 36 seniorengerechte Mietwohnungen. Das Schwetzingerverhaus erhält fünf Vollgeschosse, ein Staffelgeschoss und eine ebenerdige Garage. Eine rund 85 Quadratmeter große Einheit an der Ecke des Gebäudes ist für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen.

Der Wohnungsmix besteht zur Hälfte aus Zwei-Zimmer-Wohnungen mit 55 bis 65 Quadratmetern Fläche. Die übrigen sind großzügige Drei- bzw. Vier-Zimmer-Wohnungen, die fünfte und die zurückgesetzte sechste Etage beherbergen drei Penthäuser mit bis zu 140 Quadratmetern Wohnfläche. Alle Wohnungen sind barrierefrei erreichbar und verfügen entweder über einen Balkon oder eine Loggia. Das macht das Wohnungsangebot nicht nur für Familien attraktiv, sondern ist auch eine Antwort auf den Trend der letzten Jahre, dass Senioren wieder verstärkt in die Innenstädte ziehen.

Knapp 800 Wohn- und Gewerbeeinheiten gehören derzeit zum Immobilienbestand der Evangelischen Stiftung Pflege Schönau. Die Bandbreite reicht von der Jugendstilvilla bis zum Neubau, vom Ein- bis zum Mehrfamilienhaus. Die ESPS konzentriert ihre Aktivitäten im Bereich Wohnimmobilien auf die vier großen badischen Zentren Heidelberg, Mannheim, Karlsruhe und Freiburg. Ziel der Stiftung ist es, ihren Immobilienbestand mittelfristig an den vorhandenen Standorten zu erweitern.

Errichtet wird der Komplex nach den Plänen der Severain Architekten aus Wiesbaden vom Projektentwickler Schwetzingerverhaus GmbH mit Sitz in Frankfurt am Main. Die ESPS hat die Immobilie erworben und begleitet den Baufortschritt. Der Rohbau soll Ende dieses Jahres fertiggestellt sein, die Mieter werden voraussichtlich Ende 2016 ihre neuen Wohnungen beziehen können.

Die Schwetzingerverstadt hat ihren Ursprung im Mittelalter, wurde aber erst während der Industrialisierung dicht bebaut. Im zweiten Weltkrieg wurden die Schwetzingerverstadt und ihre Industriebetriebe stark zerstört. Heute ist sie auch als Wohngebiet beliebt. Hier finden sich viele gemütliche Kneipen und Restaurants und fußläufig sind nicht nur der Hauptbahnhof, sondern auch zahlrei-

che städtische Kulturangebote in der Oststadt und der Innenstadt gut zu erreichen. Die Schwetzingerverstadt leistet einen großen Beitrag zur kulturellen Vielfalt in der Stadt. In den vergangenen Jahren hat sich eine rege Kultur- und Galerieszene entwickelt, die viele Kreative in den Stadtteil lockt.



Mannheim: Glückstein Quartier

Gerchgroup statt Bilfinger

Die Gerchgroup erwirbt ein Bau­feld in erstklassiger Lage am Mannheimer Hauptbahnhof. Entsprechende Verträge hat die Gerchgroup noch zum Jahresende 2015 mit dem Eigentümer, der Bilfinger SE, abgeschlossen. Bilfinger hatte das Grundstück im Mannheimer Glückstein-Quartier erworben, um dort ursprünglich seinen Hauptsitz zu errichten. Über den Kaufpreis wurde Stillschweigen vereinbart.

Die Stadt Mannheim verhandelt mit beiden Parteien zurzeit über einen Nachtragsvertrag zur Bebauung des Grundstücks. Im Wesentlichen geht es um die Anpassung der vereinbarten Termine. Gerchgroup plant auf dem 4.456 Quadratmeter großen Grundstück ein gewerblich genutztes Gebäude zu errichten. Hierfür möchte der Düsseldorfer Projektentwickler das Entwurfskonzept des Mannheimer Architekturbüros Schmucker weiterverfolgen. Bis Mitte 2016 soll der Bauantrag eingereicht und zum Jahresanfang 2017 mit dem Bau begonnen werden.

Gerchgroup wird auf dem unmittelbar am Mannheimer Hauptbahnhof gelegenen Areal rund 21.000 Quadratmeter Bruttogeschossfläche in einem 13-geschossigen Turm und einem 6-geschossigen Sockelbau unterbringen. Aktuell befindet man



sich mit diversen Mietinteressenten im Gespräch, darunter auch mit einer internationalen Hotelgruppe. Das Gebäude könnte somit ein reiner Büroneubau werden, gegebenenfalls aber auch in Teilen ein Hotel beherbergen. Gerchgroup wird rund 70 Millionen Euro in das Projekt investieren.

Rechtlich beraten wurde der Entwickler von dem juristischen Team von Dr. Wolfgang Scholl von Arnecke Sibeth Rechtsanwälten aus Frankfurt/M..

Startschuss für Umbau des Lokschuppens

Der Umbau des denkmalgeschützten Lokschuppen-Ensembles im Mannheimer Glückstein-Quartier hat begonnen. Die Investoren Matthias Jarcke, Dirk Kuchenbuch und Martin Köster erwecken das Ensemble zu neuem Leben. Sie haben die beiden ehemaligen Bahngelände aus rotem Sandstein im vergangenen Jahr von der Stadt erworben.

Als erstes wurde Anfang Januar der nachträglich an den Lokschuppen angebaute, nicht denkmalgeschützte Flachdachanbau an der Südseite des Gebäudes abgebrochen. Die zugemauerten Fensteröffnungen werden wieder geöffnet und die Fassade in Anlehnung an ihre ursprüngliche Form wieder hergestellt. Die eigentliche Sanierung der 52 Meter langen und 20 Meter breiten Halle soll im März beginnen. Die Arbeiten erfolgen in enger Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde. Das filigrane Holztragwerk und die großen grünen Metalltore bleiben erhalten.

Im Lokschuppen planen die Erwerber, die Büros für ihre beiden Unternehmen einzurichten. Matthias Jarcke betreibt in Mannheim ein Architekturbüro. Dirk Kuchenbuch ist Gesellschafter und Martin Köster Geschäftsführer der Mannheimer Firma Krücken Organic GmbH. Das Architekturbüro Jarcke hat ein innovatives Bürokonzept entwickelt, das sich mit dem offenen Hallencharakter des Lokschuppens auseinandersetzt und die historische Dachkonstruktion sichtbar lässt.

Das Werkstattgebäude, das dem Lindenhof und dem Hanns-Glückstein-Park zugewandt ist, soll für die Öffentlichkeit zugänglich werden. Vorge­sehen ist Gastronomie, die bei gutem Wetter ihre Gäste auch auf dem Platz zwischen den

Gebäuden bewirten kann. Gespräche mit möglichen Betreibern werden bereits geführt. Für die erforderlichen Parkplätze wird unter dem Platz eine Tiefgarage gebaut. Auch eine

Gebäuden bewirten kann. Gespräche mit möglichen Betreibern werden bereits geführt. Für die erforderlichen Parkplätze wird unter dem Platz eine Tiefgarage gebaut. Auch eine

WAS IST IHRE IMMOBILIE WERT?

JETZT GRATIS:

KOSTENLOSE VERKAUFSWERT-ERMITTLUNG

AKTUELLER HÖCHSTPREIS!

K KUTHAN IMMOBILIEN

T 0621 - 65 60 65



Mannheim: Glückstein Quartier / Heidelberg

ehemalige Schienenfahrzeughalle wird wieder aufgebaut. Sie musste der Fahrbahn der neuen Glücksteinallee weichen. Eine Bürgerinitiative aus dem Lindenhof hat das etwa 100 Quadratmeter große Gebäude aus Ziegeln und Sandstein sorgfältig dokumentiert, abgebaut und die Steine in Containern eingelagert.

Die fast 150 Jahre alten Gebäude sind der älteste Teil des Lindenhofs und prägen das Areal um den Hauptbahnhof. Mit der Verwirklichung der Pläne wird das neue Viertel belebt und bleibt auch nach Büroschluss attraktiv. 2017, so Architekt Matthias Jarcke, soll das Projekt abgeschlossen werden.



Stein für Stein wurde die alte Schienenfahrzeughalle im Herbst 2012 von den Mitgliedern einer Bürgerinitiative abgebaut und eingelagert, damit sie jetzt wieder entstehen kann

MTV saniert ehemaliges Gebäude der US-Armee zum Ausbildungshaus

Die MTV Bauen & Wohnen, die auf der Konversionsfläche in der Südstadt insgesamt rund 1.300 Wohneinheiten errichten wird, schafft ein erstes Wohnheim für Azubis in Heidelberg. Bei dem Gebäude 3736 an der Römerstraße handelt es sich um ein ehemaliges Wohn- und Bürogebäude der US-Armee im Mark Twain Village.

Die MTV Bauen & Wohnen ist ein Konsortium aus fünf Gesellschaftern: der Baugenossenschaft Familienheim Heidelberg eG, der Baugenossenschaft Neu Heidelberg eG, der GGH Heidelberg GmbH, der Heidelberger Volksbank eG und der Volksbank Kurpfalz eG. Die GGH geht nun im Auftrag der MTV die Sanierung des Ausbildungshauses an.

„Mit einem Auszubildendengehalt ist es in Heidelberg oft schwer, passenden Wohnraum zu finden. Ich freue mich daher sehr, dass mit dem Ausbildungshaus nun ein erstes Angebot für diese Zielgruppe entsteht. Das entspricht genau unserer Strategie: Wir wollen mehr bezahlbaren Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten entwickeln“, so Oberbürgermeister Eckart Würzner. Die Zielgruppe sind junge Erwachsene, die außerhalb ihres Heimatortes in Heidelberg oder dem Rhein-Neckar-Kreis ihre Ausbildung absolvieren. Jeder der 66 Auszubildenden wird ein eigenes, rund 23 Quadratmeter großes Zimmer mit kleiner Küchenzeile bewohnen. Jeweils zwei Personen teilen sich ein Badezimmer.

Heidelberg

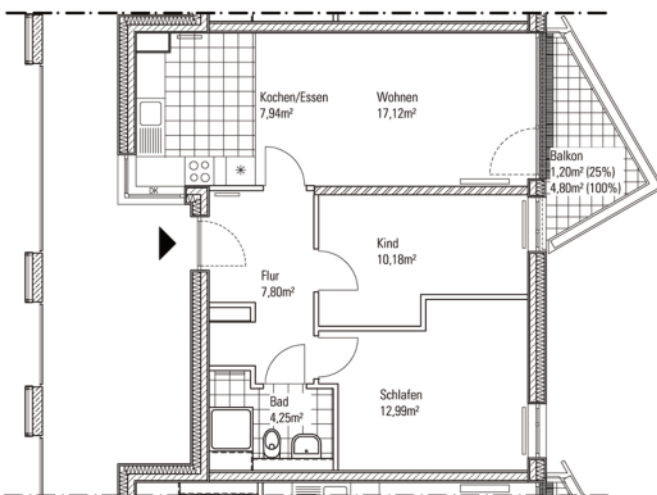
Seit 2013 entwickelt die GGH das Kirchheimer Quartier neu:

Neue Mieter für den Höllenstein

Ab Mai können die ersten 110 Neubauwohnungen bezogen werden: 250 Wohnungen für unterschiedliche Zielgruppen werden im Höllenstein errichtet, darunter ein Wohnungsangebot mit 85 Einheiten speziell für Senioren.

„Von der Ein-Zimmer-Wohnung für Singles bis zur Vier- und Fünf-Zimmer-Wohnung für Familien ist für jeden etwas dabei“, so Projektleiter Sebastian Streckel. Die Wohnungsgrößen liegen zwischen 35 und 150 Quadratmetern; der Anteil von Drei- und Vier-Zimmer-Wohnungen beträgt rund 60 Prozent.

Alle Wohnungen sind barrierefrei erschlossen. 212 Wohnungen sind altersgerecht mit schwellenarmen Zugängen und ausreichenden Bewegungsflächen in der Wohnung. 22 Wohnungen sind darüber hinaus barrierefrei mit bodengleichen Duschen. Eine weitere Besonderheit sind kompakte Drei-Zimmer-Wohnungen, die sowohl die Bedürfnisse von Alleinerziehenden mit einem Kind als auch die Größenvorgaben der Wohnraumförderung berücksichtigen. Für insgesamt 60 Wohnungen wurden Mittel aus dem Landeswohnraumförderungsprogramm bewilligt.



Es gibt drei verschiedene Haustypen: Punkthäuser sowie langgestreckte Häuser in Ost-West-Ausrichtung mit unterschiedlichen Gebäudetiefen und solche in Nord-Süd-Ausrichtung mit einer Laubengangschließung. Durch ihre Anordnung entstehen sozusagen Quartiere innerhalb des Quartiers. Halböffentliche Freiräume bie-

ten Spielplätze, überdachte Fahrradabstellplätze und Aufenthaltsflächen für die Bewohner.

Große Nachfrage

„Wir haben im Januar mit der Vermietung der ersten 110 Wohnungen begonnen“, sagt Markus Bernock vom Vermietungsteam. „Die Nachfrage ist groß; viele Interessenten haben darauf gewartet, dass es losgeht.“ Sie können im Mai einziehen.



Die Wohnungen sind mit Eichenparkett, dreifach verglasten Fenstern, Rollläden und Multimediasteckdosen ausgestattet. Jedes Haus hat einen Aufzug. Im Keller stehen Wasch-, Trocken-, Fahrrad- und Abstellräume für Kinderwagen zur Verfügung. In der Tiefgarage gibt es 104 Stellplätze, von denen zwei bis drei mit einem Anschluss für das Laden von Elektrofahrzeugen vorgerüstet sind. Im Außenbereich befinden sich sechs barrierefreie Stellplätze.

Der erste Bauabschnitt mit 110 Wohnungen wird im April fertiggestellt. Der zweite Bauabschnitt mit 43 Wohnungen wird voraussichtlich im Herbst bezugsfertig, der dritte mit 97 Wohnungen voraussichtlich Ende 2017. Das Wohnungsangebot für Senioren im vierten Bauabschnitt mit 85 Einheiten ist noch in Planung. ►

Heidelberg

Nachhaltiges Quartier

Die Neubauten aus massivem Mauerwerk sind KfW-Effizienzhäuser 70 nach der Energieeinsparverordnung 2014. Sie benötigen 70 Prozent der Energie, die ein Neubau nach der Energieeinsparverordnung maximal verbrauchen darf. Sie werden an das Fernwärmenetz der Stadtwerke Heidelberg angeschlossen.

Kennzeichnend für den neuen Höllenstein ist auch ein Freiflächen- und Verkehrskonzept mit wenig Autoverkehr innerhalb des Wohnumfelds. Die Straßen Im Höllenstein und Buchenweg sind für den motorisierten Verkehr gesperrte Spielstraßen.

Das Wegenetz im Inneren des Quartiers ist Fußgängern und Fahrradfahrern vorbehalten. Der Grünflächenanteil ist hoch.

Ein Quartiersplatz und ein Gemeinschaftstreff im vierten Bauabschnitt fördern ein lebendiges Miteinander. Zu der sehr guten Nahversorgung in Quartiersnähe mit Anschlüssen an den Nah- und Regionalverkehr, Einkaufsmöglichkeiten sowie Bildungs- und medizinischen Einrichtungen kommen zwei Praxen direkt im Höllenstein hinzu.

Einige der künftigen Mieter kennen das Quartier schon länger: Sie tauschen eine Wohnung in den abgerissenen bzw. noch abzureißenden Altbauten gegen eine Neubauwohnung. Umzugsmanager

der GGH betreuen die alteingesessenen Mieter. „Wir haben den Mietern individuell passende Wohnungen aus unserem Bestand angeboten. Die Umsetzungen verliefen sehr gut“, sagt Alexandra Feurer.

Die ehemaligen Bestandsmieter wohnen nun vor allem in Kirchheim und Rohrbach im Bestand der GGH. „Auch Mieter, die anfangs zum Teil skeptisch waren, fühlen sich jetzt richtig wohl. Einige werden in ihren neuen Wohnungen bleiben, weil es ihnen dort so gut gefällt“, so Alexandra Feurer. Andere möchten zurück in ihr angestammtes Quartier. Die GGH subventioniert ihnen hier die Miete, damit die Differenz zur vorherigen Altbauweise nur gering ausfällt.

Im „alten“ Höllenstein aus den 1920er- und 1950er-Jahren war kein Gebäude barrierefrei, sodass Mieter ihre Wohnung aufgeben mussten, sobald sie auf Hilfsmittel angewiesen waren. „Aus einem Quartier, das im bisherigen Zustand kaum noch den Ansprüchen der Bewohner gerecht wurde, wird wie in Wieblingen Ost eines für Menschen mit zeitgemäßem Wohnanspruch in unterschiedlichsten Haushaltstypen“, so Geschäftsführer Peter Bresinski. „Wir erreichen wieder eine soziale Durchmischung mit schwellenarmen Wohnungen, die gleichzeitig alters- und familiengerecht sind.“

Heidelerger Bahnstadt zieht verstärkt junge Menschen an: Gefragteste kleine Schwarmstadt

Heidelberg zählt zu den attraktivsten Schwarmstädten Deutschlands. Das bestätigt das jüngste „Schwarmstadt-Ranking“ des auf Wohnungsmärkte spezialisierten Instituts Empirica: Heidelberg liegt nach München, Leipzig und Frankfurt auf Rang vier und ist damit die am meisten begehrte kleinere Stadt Deutschlands. Schon seit jeher übt die Stadt am Neckar Anziehungskraft auf junge Menschen aus. Aktuell fördert sie dies unter anderem mit der Bahnstadt – einem der größten deutschen Stadtentwicklungsprojekte. Hier entsteht gerade ein Stadtteil der Zukunft. Das lockt besonders viele gut ausgebildete junge Männer und Frauen an.

Studenten und vor allem Berufseinsteiger aus der Generation der 20- bis 35-Jährigen zieht es seit einigen Jahren in ganz be-



stimte Städte. Es geht dieser zahlenmäßig eher kleinen „Schwarmgeneration“, von Forschern auch „Generation Y“ genannt, um Lebensqualität, treibend ist jedoch der Wunsch nach Gleichaltrigen. Um diese zu treffen, soll alles auf relativ engem Raum verfügbar sein. Heidelberg und die Bahnstadt bieten dafür die idealen Voraussetzungen.

Heidelberg / WirtschaftsRegion Bergstraße

Nahe der Innenstadt, auf dem Areal des ehemaligen Güter- und Rangierbahnhofs, wird derzeit ein kompletter Stadtteil gebaut. Es entstehen Wohnungen für insgesamt 5.500 Bewohnerinnen und Bewohner, großzügige Grünanlagen, Freiräume, Kulturangebote, Kindertagesstätten, eine Schule sowie Ressourcen und Flächen für wissensintensive Unternehmen und etwa 7.000 Berufstätige. Die Nachfrage ist so groß, dass das Projekt zwei Jahre vor Plan liegt.

Jüngster Stadtteil Heidelbergs

Im Jahr 2012 zogen die ersten Bewohnerinnen und Bewohner in die Bahnstadt. Heute leben in Heidelberg's jüngstem Stadtteil rund 2.600 Menschen. Das Konzept „Schwarmstadt“ bestätigt sich hier: Heidelberg hat im Bundesvergleich bereits einen niedrigeren Altersdurchschnitt – in der Bahnstadt ist er aber nochmals deutlich geringer. Fast 37 Prozent der Bahnstädter sind zwischen

18 und 30 Jahre alt. In ganz Heidelberg sind es knapp 25 Prozent. Auch der Anteil der 30- bis unter 45-Jährigen ist in der Bahnstadt mit 35 Prozent höher als in der gesamten Stadt (21 Prozent).

Heidelberg ist eine Bildungsstadt: Zuletzt schloss mehr als die Hälfte (54 Prozent) der Schülerinnen und Schüler eines Jahrgangs die Schulzeit mit dem Abitur ab – bundesweit gelang das im Schnitt 33 Prozent. Jeder Dritte (35 Prozent) in Heidelberg lebende Arbeitnehmer hat einen akademischen Abschluss. Der Bundesdurchschnitt liegt hier bei 12 Prozent.

Heidelberg ist eine der wenigen Städte in Deutschland, die wachsen: In den vergangenen zehn Jahren hat die Bevölkerung um circa 12.000 Bürgerinnen und Bürger zugenommen. Bis zum Jahr 2030 wird ein weiterer Zuwachs um rund 6.000 Einwohner erwartet.

Interkommunales Gewerbegebiet Weschnitztal geplant:

Zweckverband soll Fördermittel akquirieren

Interkommunale Gewerbegebiete bergen zahlreiche Chancen: Eine bessere insbesondere überregionale Vermarktung und Ansprache von Investoren, die Reduzierung und Teilung von Kosten und die Verminderung der Konkurrenzsituation zwischen den Kommunen sind nur Beispiele. Aus diesem Grund planen die Gemeinden Fürth, Mörlenbach und Rimbach sowie die Stadt Lindenfels gemeinsam ein interkommunales Gewerbegebiet zu realisieren. In den vergangenen Wochen haben die Kommunen in ihren Gremien einen Grundsatzbeschluss gefasst, um das Projekt weiter zu konkretisieren und ein Planungsbüro zu beauftragen. Mörlenbach hat dabei die Federführung übernommen. Die Wirtschaftsregion Bergstraße / Wirtschaftsförderung Bergstraße GmbH (WFB) unterstützt und begleitet die Kommunen bei ihrem Vorhaben.

Im Jahr 2012 beauftragten die beteiligten Kommunen das Büro PM & Partner Marketing Consulting GmbH mit einer Studie, die noch im selben Jahr Ergebnisse lieferte und die gemeinsame Entwicklung eines interkommunalen Gewerbegebiets empfahl. „2013 haben die Gemeindevertretungen der Gemeinden Fürth,

Rimbach und Mörlenbach und die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lindenfels die Prüfung der Umsetzung eines interkommunalen Gewerbegebiets beschlossen“, so Matthias Zürker, Geschäftsführer der WFB. Wie er weiter erklärte, folgten in den Jahren 2014 und 2015 Gespräche und Abstimmungstermine mit dem Regierungspräsidium Darmstadt und dem Verband Region Rhein-Neckar, die die Entwicklung eines interkommunalen Gewerbegebiets sehr befürworten. Nach Plan solle dieses bis 2018 realisiert werden.

Michael Schweiger, Inhaber der Schweiger+Scholz Ingenieurpartnerschaft, informierte über die potenziellen Standorte. „Es wurde je eine Fläche zwischen Fürth und Rimbach in Lörzenbach-Mitlechtern sowie zwischen Mörlenbach und Rimbach im Bereich Zotzenbach ausgelotet“, sagte er. Diese Standorte werden nun weiter untersucht und die planungsrechtlichen Schritte vorbereitet. Als weitere Schritte, so Zürker ergänzend, stünden die Ausgestaltung und Konkretisierung des Konzepts sowie die Vorbereitung der Umsetzung der Organisation der interkommunalen Kooperation an. Ziel sei zudem, einen Zweckverband zu gründen und Fördermittel zu akquirieren.

Speyer

Zuschlag für Projektentwicklung im Herzen von Speyer:

Ein Bistumshaus für Senioren und Familien

Das Bistum Speyer hat sich für die Diringe & Scheidel Wohn- und Gewerbebau GmbH als Investor für die Nachnutzung des ehemaligen Bistumshauses St. Ludwig in Speyer entschieden. Dem Beschluss war ein Planungs- und Investorenwettbewerb vorausgegangen, bei dem aus neun Konzepten zwei Favoriten ermittelt wurden. Die anschließenden Verhandlungen des Bistums mit beiden Interessenten haben jetzt zum Zuschlag für das Mannheimer Unternehmen geführt.

Die Diringe & Scheidel Wohn- und Gewerbebau GmbH möchte auf dem rund 7.000 Quadratmeter großen Areal zwischen Korn-gasse, Johannesstraße und Großer Greifengasse einen Entwurf des Stuttgarter und Mannheimer Architekturbüros Blocher Blocher Partners realisieren. Das Konzept, das wir bereits in der Januar-Ausgabe vorstellten, sieht ein gemeinschaftliches Wohnen für mehrere Generationen vor. Herzstück des Entwurfs sind rund 40 barrierefreie und altersgerechte Wohnungen für Seniorinnen und Senioren. Die ursprüngliche Idee eines Pflegeheims wurde zwischenzeitlich aufgegeben. Hinzu kommen rund 50 Wohneinheiten unterschiedlicher Größe, auch für Familien, und mehrere gemeinschaftlich genutzte Räume. Der ehemalige Kirchenraum soll künftig als Versammlungsraum dienen, verbunden mit einer gastronomischen Nutzung. In einer Tiefgarage unter dem Gebäude sind PKW-Stellplätze für die Bewohner eingeplant.

Aus Sicht des Bistums Speyer überzeugte an dem Konzept von Diringe & Scheidel vor allem, dass ältere Menschen die Möglichkeit erhalten, weiterhin im Zentrum der Stadt Speyer zu wohnen und damit kurze Wege zu Geschäften und Veranstaltungen haben. Die Teilhabe älterer Menschen am Leben in der Stadt wird dadurch deutlich verbessert. Ungestörtes Wohnen und Raum für den generationenübergreifenden Dialog werden zudem mit einer Würdigung des historischen Kirchenorts in Einklang gebracht. Der einstige Kirchenraum mit gastronomischer Nutzung sowie der grüne Innenhof stellen ganz besondere Orte der Begegnung dar.

Der Bedarf an barrierefreien und altersgerechten Wohnungen in der Speyerer Innenstadt war mehrfach festgestellt worden. Positiv wurde die gelungene Einbindung des ehemaligen Kreuzgangs im Innenhof als architektonischer Hinweis auf die kirchliche Tradition des Ortes bewertet. Der Erhalt der Optik der Außenfassaden und die durchgängig dreigeschossige Bauweise sorgen aus Sicht des Bistums für ein stimmiges Gesamtbild und fügen das Gebäude harmonisch in das bauliche Umfeld ein. Weitere Pluspunkte wurden in der Wiederherstellung des früheren Haupteingangs zur Großen Greifengasse sowie in der Schaffung eines Durchgangs für Fußgänger von der Korn-gasse über das Wormser Gässchen hin zur Johannesstraße und zur Großen Greifengasse gesehen. Geplant ist, dass der Investor das Projekt demnächst im Bauausschuss und im Stadtrat vorstellen wird.



„Der planerische Prozess muss nun weitergehen. Hierzu müssen wir zunächst gemeinsam mit Blocher Blocher Partners die erforderlichen Abstimmungen mit den Bau- und Denkmalschutzbehörden vornehmen. Auf Basis der Ergebnisse wird dann die Baueingabeplanung erfolgen,“ skizziert der planerische Geschäftsführer der Diringe & Scheidel Wohn- und Gewerbebau GmbH, Eberhard Klass, die kommenden Aufgaben des Bauträgers.

Bau- und Immobilienrecht

Reform des Bauvertragsrechts - Verbraucherbaupvertrag

CDU, CSU und SPD haben es sich für die 18. Legislaturperiode zur Aufgabe gemacht, den Verbraucherschutz bei Bau- und Dienstleistungen für Bauherren und Immobilieneigentümer auszubauen. Der bisherige Schutz über die Kontrolle Allgemeiner Geschäftsbedingungen (AGB) sei nicht ausreichend, da gesetzliche Leitbilder als Maßstab für diese Kontrolle fehlen würden. Die Reform sieht deshalb spezielle Regelungen zum Verbraucherbaupvertrag vor.

Wesentliche Inhalte

Der Unternehmer wird verpflichtet, dem Verbraucher vor Vertragsschluss eine **Baubeschreibung** auszuhändigen. Die Bau-

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

beschreibung muss dem Verbraucher in Textform zur Verfügung gestellt werden und sie muss die wesentlichen Eigenschaften des angebotenen Werks in klarer und verständlicher Weise darstellen. Im Zweifel ist die Baubeschreibung zugunsten des Verbrauchers auszulegen. Insbesondere muss die Baubeschreibung verbindliche Angaben zum Zeitpunkt der Vollendung des Baus enthalten.

Der Entwurf sieht zudem ein **Widerrufsrecht** des Verbrauchers vor. Dieser soll den Bauvertrag innerhalb von 14 Tagen nach Vertragsschluss frei widerrufen können. Der Unternehmer ist verpflichtet, den Verbraucher über dieses Widerrufsrecht zu informieren. Notariell beurkundete Verträge sind von dem Widerrufsrecht ausgenommen.

Der Verbraucher soll **Abschlagszahlungen** nur bis zu einer Obergrenze von 90 Prozent der vereinbarten Vergütung ein-

schließlich der Vergütung für Nachtragsleistungen zahlen müssen. Haben die Parteien Abschlagszahlungen vereinbart oder verlangt der Unternehmer diese, ist eine Vereinbarung unwirksam, durch die der Verbraucher verpflichtet wird, den Vergütungsanspruch des Unternehmers abzusichern, der die nächste Abschlagszahlung oder die vereinbarte Vergütung um 20 Prozent übersteigt.

Der Unternehmer wird verpflichtet, **Unterlagen** über das Bauwerk anzufertigen, die der Verbraucher zum Nachweis der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Vorschriften oder zur Erlangung eines Kredits benötigt. Diese Pflicht besteht nicht, soweit der Verbraucher selbst oder ein von ihm beauftragter Planer diese Vorgaben erstellt. Da insbesondere im Schlüsselfertigbau vertragliche Regelungen zur Herausgabe von Unterlagen fehlen, sieht der Entwurf die Verpflichtung des Unternehmers zur Herausgabe der Unterlagen vor. Die Herausgabe hat so rechtzeitig zu erfolgen, dass der Verbraucher die Unterlagen und Dokumente z.B. zur Krediterlangung verwenden kann.

Die Verbraucherschutzvorschriften sind **unabdingbar**.

Praxishinweis

Die Änderungen erscheinen insbesondere im Hinblick auf das Widerrufsrecht, die Abschlagszahlungen und die verbindliche Fertigstellungsfrist gravierend. Allerdings wird sich in der Praxis zeigen, ob es sich hierbei nicht um lösbare Probleme handelt. Es liegt in der Hand des Unternehmers, erst nach Ablauf der Widerrufsfrist Leistungen zu erbringen. Verbindliche Fertigstellungsfristen sind bereits jetzt üblich. Hier gilt es bei groß angelegten Bauträgerprojekten einen ausreichenden Puffer einzukalkulieren.

Frederic Jürgens

Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

kurz & fündig

Heidelberg: Die Suche nach dem Standort für ein **neues Konferenzzentrum** biegt auf die Zielgerade ein: Die Stadt Heidelberg ermittelt derzeit die voraussichtlichen Investitions- und Betriebskosten sowie zu erwartende Erlöse des Tagungshauses. Voraussichtlich Ende Februar sollen die neuen Ergebnisse der Machbarkeitsstudie bei einer öffentlichen Veranstaltung in der Stadthalle vorgestellt werden. Dann können die Bürgerinnen und Bürger ein weiteres Mal ihre Meinungen zu den fünf potenziellen Standorten einbringen.

Heidelberg: Zum 1. Januar dieses Jahres wurde **Sylvio Michelitsch** zum weiteren Geschäftsführer – neben Thomas Dorant, Thomas Esslinger und Bernd Koch – der **Deutschen Wohnwerte** berufen. Als studierter Dipl.-Betriebswirt und Immobilienökonom (ebs) sowie als Sales-Manager ist er vor allem für die Bereiche Vertrieb und Kundenmanagement verantwortlich. Seit über vier Jahren ist Sylvio Michelitsch bereits als Projektleiter und Geschäftsführer diverser Projektgesellschaften der Wohnwerte-Gruppe tätig.

Mannheim: **Bilfinger** modernisiert im Auftrag der Messe Essen große Teile des Messegeländes. Die Gesamtinvestition beläuft sich auf rund 90 Millionen Euro, davon realisiert Bilfinger ein Bauvolumen von rund 70 Millionen Euro. Dieses umfasst im Wesentlichen den Abbruch der zweigeschossigen Bestandshallen und die Sanierung und Modernisierung der übrigen Messehallen.

Heidelberg: **GSK Stockmann + Kollegen** hat die MLP AG beim Verkauf des MLP-Hochhauses in Heidelberg Emmertsgrund an den Projektentwickler Uwe Dieter Krück beraten. Über den Kaufpreis wurde Stillschweigen vereinbart.

Das 1992 erbaute, 18-stöckige Bürohochhaus umfasst rund 8.000 Quadratmeter Mietfläche und diente der MLP AG bis 2001 als Unternehmenszentrale. In den Jahren 2001 bis 2016 hatte die Heidelberger Lebensversicherung ihren Hauptsitz in dem Gebäude. Der Käufer beabsichtigt, eine Umgestaltung und Umnutzung des bestehenden Bürogebäudes in ein Wohngebäude mit kleinteiligen Apartments vorzunehmen. Der Verkauf erfolgte im Wege eines Asset Deals.

Mannheim: Das **Augusta Carree** ist vollvermietet: Die **TRIUVA Kapitalverwaltungsgesellschaft** mbH hat in der Büroimmobilie Mietverträge für Flächen von fast 1.500 Quadratmetern abschließen können. Die neuen Mieter sind das **Institut für deutsche Sprache** (IDS), das 760 Quadratmeter bezieht, sowie die **AppMe Creatives GmbH**, die eine Fläche von knapp 250 Quadratmetern belegt. Darüber hinaus verlängert die **Performance IMC Vermögensverwaltung AG** ihren Mietvertrag für eine über 450 Quadratmeter große Bürofläche. Der denkmalgeschützte Altbau in der Augustaanlage wurde im Jahr 1914 errichtet. Das Objekt verfügt über eine Gesamtfläche von gut 12.000 Quadratmetern sowie seine eigene Tiefgarage mit 144 PKW-Stellplätzen. Die Multi-Tenant-Immobilie hält ausschließlich Büroflächen vor. Die Maklergesellschaft **Huther Immobilien Commercial** aus Mannheim hat die Transaktion für das IDS begleitet. Die beiden anderen Verträge wurden direkt von TRIUVA abgeschlossen.

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 3. März 2016