ImmobilienReport

Metropolregion Rhein-Neckar | BR | KA

Ausgabe 90 8. Jahrgang www.immobilienreport-rhein-neckar.de 9. Juni 2016

Ein Lifestyle-Hotel und Büroflächen für junge Unternehmen:

Die Neuinterpretation einer Kaserne: „das E“

Noch ein Hotel für Mannheim. Noch einmal bis zu 130 Zimmer zusätzlich für die Quadratestadt. Einen Mangel an Übernachtungsmöglichkeiten für Mannheims Gäste, meist Geschäftsreisende oder Kongressteilnehmer, kann man eigentlich nicht feststellen, ganz im Gegenteil: Im Komplex Q 6 Q 7 entsteht bereits eine neue, zusätzliche Herberge, ebenso auf dem ehemaligen Postareal am Hauptbahnhof. Auf der anderen Seite der Gleise, im Glückstein-Quartier, baut die Gerchgroup ein Holiday Inn - Details auf Seite 4 dieser Ausgabe - und die spanische NH-Gruppe will ein Haus mit mehr als 220 Zimmern an der Ecke Seckenheimer Straße/Schlachthofstraße realisieren. Dazu kommen die Pläne von Projektentwickler Scheuermann und den aserbaidschanischen Investoren für eine 5-Sterne-Herberge in der Gottlieb-Daimler-Straße. Also noch ein neues Hotel für einen bereits mehr als gesättigten Markt? Klar doch, meint der Investor - und das Projekt „das E“, in dem zusätzlich loftartige Büros entstehen, hat auch hervorragende Chancen, erfolgreich am Markt zu bestehen. Ein Gespräch mit Davut Deletioglu, dem Geschäftsführer der Mannheim Taylor Hotel- und Büroentwicklungsgesellschaft, und Stephanie Herder von Ardeco Real Estate, zuständig für die Vermietung der Büroflächen.

Davut Deletioglu wurde durch Konrad Hummel, dem Geschäftsführer der Entwicklungsgesellschaft der Stadt Mannheim, der MWSP, auf das Gebäudeensemble aufmerksam. „Ich habe mich an diesen Standort gleich verliebt, aber es gibt auch rational viele gute Argumente für ihn. Die Arbeit der Konversionsstelle hier in Mannheim ist meiner Meinung nach sehr erfolgreich, sehr durchdacht. Man darf das Areal hier nicht isoliert sehen, sondern muss auch Franklin mitnehmen. Wenn man das Ganze als ein Konzept sieht, dann wird etwas entstehen, was Seinesgleichen sucht. Für mich war von Anfang an klar: Tausende von Hotels können in die Quadrate gehen. Diese Mannheimer Ecke braucht aber auch ein Hotel. Und hier ist nichts“, so der Geschäftsführer.

Wer wird das Hotel betreiben? „Für den Erfolg eines Hotels sind zwei Dinge entscheidend: die Lage und das Konzept. ▶

Mannheim

Lesen Sie u.a. in dieser Ausgabe:

Gerchgroup und Holiday Inn:
Die „No 1“ im Glückstein-Quartier Seite 4

Sieger des Realisierungswettbewerbs:
Klares Ergebnis für moderne Arbeitsplatzkonzepte Seite 5

Langjährige Erfahrung gebündelt:
Vertraulichkeit und Konzentration Seite 6

Ideenwettbewerb Bahnhofsvorplätze:
Dreiklang aus Hochpunkten Seite 7

Einkommensabhängige Mietpreise:
MTV-Wohnungen gehen in Vermietung Seite 8

Franklin ergänzt Mannheimer Wohnungsmarkt
Media Markt im Fachmarktzentrum Seite 9

Bau- und Immobilienrecht Seite 11

Es hat seinen Namen vom Grundriss der Gebäude, „das E“, die diesen Buchstaben bilden, und liegt auf dem Gelände der ehemaligen Taylor Barracks in Mannheims Nord-Osten. Direkt an der B38 im Stadtteil Vogelstang, in unmittelbarer Nähe zu den Autobahnen A6, A67 und A659 gelegen, beherbergten die Taylor Barracks während des Dritten Reichs eine Flakscheinwerferabteilung der Luftwaffe, die den Großraum Mannheim vor Luftangriffen schützen sollte. In den letzten Jahren nach der Übernahme durch die US-Army waren hier überwiegend Einheiten der Fernmeldetruppe und der Militärpolizei sowie Verwaltungsstellen und eine Einheit der US-Militärjustiz stationiert. 2011 gaben die US-Streitkräfte das 46 Hektar große Gelände der Taylor Barracks an die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) zurück, von der es die Stadt Mannheim erwarb.

Ich habe Speicher 7 kennengelernt und ich muss sagen, die beiden, Jürgen Tekath und Thorsten Kraft, machen es einfach toll. Dass ich die als Partner habe, ist für mich ein riesen Ding! Damit kommt noch einmal ein spezieller Charakter hinzu.“

Neben einer riesigen Grünfläche wird das Hotel, dessen Name noch nicht bekannt gegeben wird, einen offenen Pool bekommen. Dazu kommen die Außengastronomie und ein Biergarten. Von einer nach Westen ausgerichteten Cocktailbar kann man die Sonne hinter der Mannheimer Innenstadt verschwinden sehen.

Davut Deletioglu zur Lage: „Wenn man sich vorstellt, dass Franklin ausgebaut wird, wird es irgendwann 9.000 Menschen geben, die dort leben. Dazu kommt der älteste 18-Loch-Golfplatz Deutschlands schräg gegenüber. Da gehen Bundesligamannschaften hin, die bis jetzt hier keine Übernachtungsmöglichkeiten hatten. Dann haben wir hier das neue Gewerbegebiet, in dem 1.000 Arbeitsplätze entstehen; dazu kommen die bereits existierenden Gewerbe im Umfeld. Wir fühlen uns hier pudelwohl!“

Gibt es ein Problem mit der Lautstärke der vorbeiführenden B38? „Da haben sich die beiden Betreiber etwas überlegt: Maisonette-Zimmer. Der Wohnbereich hier hat schallisolierte Fenster zur B38, eine Treppe höher liegt der Schlafbereich mit Fenstern ▶

Unsere Medienpartner

Die Rhein-Neckar Region ist unser Markt!
Rhein-Neckar
Tel. +49-(0)621-400 407-0
www.engelvoelkers.de/mannheimcommercial
ENGEL&VÖLKERS COMMERCIAL

LANG IMMOBILIEN

RICH
Gewerbeimmobilien Investment
Gewerbeimmobilien in der Metropolregion Rhein-Neckar
Tel. 06221 / 750 42 40
www.rich-immobilien.de

Mannheim

zum Innenhof. Mit diesem Konzept haben wir von den 130 nur noch sechs Räume mit Fenstern zur B38.“

Für die Entwicklung des „E-Gebäudes“ wurde die Mannheim Tylor Hotel- und Büroentwicklungsgesellschaft gegründet. „Die Planer sind als Gesellschafter dabei, also die bb22 Architekten und Stadtplaner aus Frankfurt, und verschiedene Investoren. Das Investitionsvolumen beträgt 30 Millionen Euro“, erklärt Davut Deletioglu. Ende Juni wird der Bauantrag eingereicht. Das gesamte Grundstück umfasst knapp 30.000 Quadratmeter, in einer Tiefgarage entstehen mindestens 125 Stellplätze.

7.500 Quadratmeter von „das E“ sind für Hotel und Gastronomie vorgesehen, 9.500 Quadratmeter entfallen auf die Büroflächen. Stephanie Herder: „Ich glaube, dass es ein vergleichbares Angebot in Mannheim aktuell nicht gibt. Es ist diese Kombination aus den Einzelkomponenten Hotel, Gastronomie und Büroflächen, die sich gegenseitig zu gewinnbringenden Synergien führen werden. Man findet dort einfach eine tolle Vernetzung für die heutige Arbeitswelt und einen sehr charmanten, freigeistigen und kreativen Charakter vor. Die Büroflächen sind sehr modern ausgestattet, die Dachgeschosse beispielsweise werden zu Loft-Büros ausgebaut. Daher glaube ich, dass sich auch die Kreativfirmen und die IT-Branche dort sehr gut wiederfinden. Vom Standard her ist es „the state oft the art“. Dazu kommt ein sehr gutes Preis- Leistungsverhältnis. Der Standort am Viernheimer Dreieck ist sehr gut an die Autobahnen angebunden; über den ÖPNV ist man zudem in 15 Minuten in der Innenstadt.

Die Nutzung der Hotelbereiche ist möglich, Gastronomie ist von morgens bis abends vor Ort, es gibt Konferenz- und Meetingareale im Hotel, die auch extern von den Büronutzern angemietet werden können. Dazu kommen tolle Freiraum-Angebote wie die geplanten Dachterrassen-Türme am mittleren Flügel. Man findet auch Rückzugsorte, um mit seinen Kollegen eine andere Art der Arbeitsgestaltung zu genießen.“

Die Büroflächen können kleinteilig vermietet werden, es werden aber etagenweise auch Einheiten bis 1.000 Quadratmeter angeboten. „Das macht es attraktiv speziell für junge Unternehmen, die die Gründungsphase hinter sich haben und gerade ein Wachstum durchleben – genauso wie für mittelständische Unternehmen, die bereits eine gewisse Größe erreicht haben,“ so die Immobilienexpertin Herder. „Von den Büroformen lässt sich alles realisieren, vom Einzelzellenbüro bis zu Großraumlösungen. Der Architekt hat dort eine Meisterleistung vollbracht, was das Thema Mittelflure angeht. Es ist der Historie als Kaserne geschuldet, dass dort sehr lange Flure sind. Es war eine Herausforderung, damit umzugehen und Büroformen zu schaffen, die großzügiges Arbeitsgefühl vermittelt.“

Die Preise pro Quadratmeter liegen im „das E“ bei 11,50 Euro zuzüglich der Nebenkosten. Der Bezug ist ab 1. Juli 2017 geplant.

das E

Büroflächen und Loft-Büros
in modernem Ambiente.
Anmietbar ab 07 / 2017

Kontakt
Ardeco Real Estate GmbH
Tel. 0621 3288860
www.rhein-neckar-gewerbeimmobilien.de

Mannheim

GERCHGROUP schließt Pachtvertrag für Mannheimer Holiday Inn Hotel:

Die „No. 1“ im Glückstein-Quartier

„No.1“ - so betitelt die Düsseldorfer GERCHGROUP ihre Projektentwicklung im Mannheimer Glückstein-Quartier. Das entsprechende Grundstück wurde von GERCHGROUP Ende letzten Jahres von der Bilfinger SE erworben, die auf dem Areal ihren neuen Hauptsitz geplant hatte und diesen Neubau wieder verwarf. In unmittelbarer Nähe des Projektstandortes entsteht auch das neue technische Rathaus der Stadt Mannheim sowie ein modernes Mobilitätshaus.

Auf dem Grundstück soll eines der weltweit modernsten Holiday Inn Hotels mit neuen Standards im Designkonzept und Interieur entstehen. Hierzu wurde ein entsprechender Pachtvertrag unterzeichnet. Vertragspartner für das hochwertige 4-Sterne Hotel ist der Franchisenehmer GS Star GmbH, der Pachtvertrag hat eine Laufzeit über 25 Jahre.
Das Hotel wird mit ca. 150 Zimmern und entsprechenden Nebenflächen für Gastronomie und Konferenz ausgestattet sein. Nach derzeitigem Planungsstand soll die Eröffnung des Hotels im Sommer 2019 erfolgen. Das Holiday Inn wird ein Highlight auf dem Mannheimer Hotelmarkt und aufgrund des zu erwartenden Klientel die Internationalisierung Mannheims weiter vorantreiben.

Vom Mannheimer Architekturbüro Schmucker für Bilfinger als neue Unternehmenszentrale entworfen, wird das Gebäude von Gerchgroup mit neuem Nutzungskonzept realisiert

GERCHGROUP wird unter dem Projektnamen „No.1“ auf dem unmittelbar am Mannheimer Hauptbahnhof gelegenen Areal rund 21.000 Quadratmeter Bruttogeschossfläche in einem 13-geschossigen Turm und einem 6-geschossigen Sockelbau errichten. Neben der Hotelnutzung sind in dem Konzept ca. 14.000 Quadratmeter moderne Büroflächen im Top-Segment vorgesehen. Die Nachfrage bezüglich der Büroflächen ist groß, daher wird mit dem Bau dieser Flächen auch spekulativ begonnen. Bereits heute wird mit einer Handvoll Mietinteressenten gesprochen die großflächig anmieten möchten.
GERCHGROUP wird rund 70 Millionen Euro in das Projekt investieren.

Mathias Düsterdick, CEO der GERCHGROUP, zeigt sich erfreut, dass „zu diesem frühen Projektzeitpunkt bereits ein renommierter Hotelpächter für diesen tollen Standort gefunden wurde. Dies unterstreicht die Dynamik auf dem Gesamtareal des Glückstein-Quartiers, für den weiteren Projektverlauf sind wir sehr optimistisch. Durch den Pachtvertrag haben wir einen Vorvermietungsstand von ca. 35 Prozent für das Gesamtprojekt erreicht, somit ist auch die Finanzierung des Projektes gesichert. Die restlichen 65 Prozent der Flächen werden wir aufgrund der ausgezeichneten Marktlage spekulativ erstellen. Somit können wir nun zeitnah den Bauantrag für das Projekt einreichen und schnellstmöglich mit dem Bau beginnen.“
Michael Bungardt, Geschäftsführer der GS Star GmbH fügte hinzu: „Wir freuen uns sehr, dass wir mit der GERCHGROUP ein Holiday Inn der IHG Group in Mannheim umsetzen dürfen. Die Entwicklungsteams der GERCHGROUP und der GS Star haben ein Holiday Inn der neusten Generation entwickelt, was sich von der Lobby bis in die Zimmer wie ein roter Faden zieht. Beginnend mit der Empfangshalle die unsere Gäste mit einem neuen Konzept des Willkommens begrüßen wird, weiter mit der neuen Welcome-Philosophie über die neuste Generation der Zimmerausstattung bis hin zur neusten Technik für W-Lan und Systeme. Eben ein rundum gelungenes Hotelprodukt welches zum Übernachten, Tagen und Verweilen einlädt.“

Mannheim

Sieger des Realisierungswettbewerbs zeigen Neues Technisches Rathaus:

Klares Ergebnis für moderne Arbeitsplatzkonzepte

Die Fachjury des Realisierungswettbewerbs für das Neue Technische Rathaus hatte 19 innovative und architektonisch spannende Entwürfe für das neue Verwaltungsgebäude zu bewerten und ist zu einem klaren Ergebnis gekommen. Vergeben wurden ein erster Preis, ein zweiter und ein dritter Preis sowie zwei Anerkennungen. Sieger des nichtoffenen einphasigen Realisierungswettbewerbs sind die Arbeitsgemeinschaften schneider+schumacher aus Frankfurt am Main (1. Preis / Bild), Team GP aus Dresden (2. Preis) und TRM Bolwin Wulf mbH aus Berlin (3. Preis). Der Arbeitsgemeinschaft Dierks Blume Nasedy aus Darmstadt und der msm Planungsgesellschaft aus Düsseldorf wurde eine Anerkennung zuteil. Der Baubeginn soll im September 2017 erfolgen. Der Umzug in das Neue Technische Rathaus wird für Anfang 2020 angestrebt.

„Die Entwürfe bieten dem kulturellen Wandel den nötigen Raum. Mit diesen neuen Büroflächen realisieren wir zeitgemäße Arbeitsplatzkonzepte in einem attraktiven bürgernahem Serviceumfeld“, so Oberbürgermeister Peter Kurz.

Rund 700 neue moderne Büroarbeitsplätze für die Verwaltung

„Für den Wettbewerb zum Neubau des Technischen Rathauses mit rund 700 Büroarbeitsplätzen und rund 26.000 Quadratmeter Bruttogeschoßfläche wurden in der Auslobung über die funktionalen Anforderungen hinausgehend auch kulturelle, soziale und strukturelle Objektziele definiert“, erläutert Karl-Heinz Frings, Geschäftsführer GBG - Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH, die als Bauherr gleichzeitig Ausloberin des Wettbewerbs ist. „Zugleich waren die wirtschaftlichen Ziele der Errichtung und des Betriebes zu beachten. Diese werden sich in den Baukosten, aber auch in den laufenden Betriebs- und Bewirtschaftungskosten auswirken. Deshalb wurden auch diese Kriterien im Wettbewerb intensiv betrachtet.“

Der Bau eines neuen Verwaltungsstandortes hat für die Stadt eine geradezu historische Dimension. Seit Anfang der 1930er Jahre hat die Stadt Mannheim kein eigenes Verwaltungsgebäude als Rathaus mehr errichtet. Organisationseinheiten der Stadtverwaltung Mannheim werden diesen Neubau als Mieter der GBG beziehen.

Heidelberg

Langjährige Erfehrung im Gewerbeimmobilienbereich jetzt gebündelt:

Vertraulichkeit und Konzentration als Basis

Beide verfügen seit über 20 Jahren als eigenständige Akteure im Gewerbeimmobilienbereich über fundierte Erfahrung: Jetzt entwickeln die Rainer Lang Immobilien Heidelberg und die WP Immobilien Ltd. Gaiberg von Helmut Weber als jeweils selbstständige inhabergeführte Unternehmen in einer Gemeinschaft neue Ansätze bei der Vermietung und dem Verkauf von Gewerbeimmobilien.

Die absolute Vertraulichkeit gegenüber ihren Auftraggebern auf der einen Seite und die Konzentration auf wenige Projekte andererseits bilden die Basis der Gewerbeimmobilienpartner (GIP), die mit räumlichen Schwerpunkten in der Region Rhein-Neckar, dem Rhein-Main-Gebiet und im Süden über Bruchsal bis Karlsruhe agieren.
Beide Unternehmen, die Rainer Lang Immobilien und WP Immobilien, sind auf Immobilien spezialisiert, für die eine professionell Beratung und Betreuung erwartet wird - gewerblich Objekte, Wohnanlage und Grundstücke. Hierbei agieren die Unternehmen als Gemeinschaft, die ihre Kunden diskret, aber mit gebündeltem Know-How und mehr zeitlichen Ressourcen bedienen kann.

Die persönliche Betreuung und vertrauliche Behandlung von Aufträgen bilden die Basis der Zusammenarbeit mit den jeweiligen Auftraggebern; alle Leistungen erfolgen nur nach Erteilung eines konkreten Mandats. Zwischen den Beteiligten gibt es eine allgemeine Vereinbarung, die den Umgang mit sensiblen Informationen regelt und automatisch auf alle Unternehmen ausweitet.

Über assoziierte Unternehmen bestehen weitere Kompetenzen in den Bereichen Abwicklung für Banken und Insolvenzverwalter. Damit ist auch die Beratung und Betreuung in rechtlich schwierigen Situationen darstellbar. Zudem kann über eine weitere Partnerschaft in vertraulichen, nur den eingeladenen Interessenten sichtbaren Auktionen, die Bestimmung eines bestmöglichen Preises für Immobilien, bei denen es mehrere Interessenten gibt, realisiert werden.

http://www.gewerbeimmobilienpartner.de/

Heidelberg

Ideenwettbewerb Bahnhofsvorplätze:

Dreiklang aus Hochpunkten

Das Landschaftsarchitekturbüro Bierbaum Aichele aus Mainz hat den ersten Preis beim Ideenwettbewerb Neugestaltung Bahnhofsvorplätze gewonnen. Das Preisgericht wählte den Entwurf unter den acht eingereichten Arbeiten als Sieger aus. Das Preisgeld für den Gewinner beträgt 32.000 Euro.

Der Bierbaum-Entwurf sieht ein oberirdisches Fahrradparkhaus auf dem südlichen Bahnhofsvorplatz vor. Damit soll mit den bestehenden prägenden Gebäuden im Umkreis – der Print Media Academy und der Berufsgenossenschaft Rohstoffe und chemische Industrie an der Kurfürsten-Anlage – ein „Dreiklang aus Hochpunkten“ entstehen. Das „Radhaus“ soll als fünfgeschossiges, offenes Regal mit Rampenbahn gestaltet werden und Platz für 910 bis 1.090 Fahrräder bieten. Im Erdgeschoss sollen die Tourist-Info sowie ein Café untergebracht werden, auf dem Dach soll eine Aussichtsplattform entstehen. Ferner sind auf dem südlichen Bahnhofsvorplatz Taxistände und Kurzzeitparkplätze sowie Behindertenstellplätze vorgesehen.

Der zentrale Bahnhofsvorplatz ist von Bierbaum Aichele als großzügige Freifläche geplant, mit einer hochwertigen Pflasterung sowie einer Bänderung aus Natursteinplatten, die den gestalterischen Bezug zum Bahnhofsgebäude herstellt. Großzügige Raseninseln mit Holzsitzauflagen sollen die Aufenthaltsqualität stärken. Die Platanen sollen so weit wie möglich erhalten und durch Nachpflanzungen ergänzt werden. Auf dem nördlichen Bahnhofsvorplatz an der Kurfürsten-Anlage sollen ein weiterer kleiner Vorplatz mit Aufenthaltscharakter, Kurzzeitparkplätzen sowie in der B-Ebene unter dem Vorplatz weitere Fahrradparkplätze vorgesehen werden.
Jetzt sollen die Wettbewerbsbeiträge in den gemeinderätlichen Gremien vorgestellt und diskutiert werden: im Juni zunächst in den Bezirksbeiräten Bergheim und Weststadt in einer gemeinsamen Sitzung sowie im Bau- und Umweltausschuss, im Juli im Gemeinderat. Für die bauliche Umsetzung stehen derzeit noch keine Haushaltsmittel zur Verfügung, sie müssen zum nächsten Doppelhaushalt 2017/2018 diskutiert werden.

Heidelberg

Einkommensabhängig gestaffelte Mietpreise:

MTV-Wohnungen gehen in die Vermietung

Ab Juni 2016 werden die ersten 80 von der MTV Bauen und Wohnen GmbH & Co. KG umfangreich sanierten Wohnungen im 14,2 Hektar großen ehemaligen Mark Twain Village vermietet, sodass die ersten Mieter ab 1. August hier einziehen und das Heidelberger Konversionsgebiet Stück für Stück wieder mit Leben erfüllen können.

Es gab und gibt noch viel zu tun, um die einst von Angehörigen der amerikanischen Streitkräfte bewohnten Gebäude dem deutschen Wohnstandard anzupassen. Es wurden neue Parkettböden verlegt und die gesamten Elektroinstallationen erneuert, die Bäder wurden renoviert und Tapezier- und Malerarbeiten ausgeführt, vorhandene Küchen wurden mit neuen Elektrogeräten ausgestattet.

Die geräumigen und hellen Drei- bis Fünf-Zimmer-Wohnungen östlich der Römerstraße verfügen zwischen 98 und 125 Quadratmeter Fläche und sind daher auch für Familien mit Kindern hervorragend geeignet. Die Mietpreise sind einkommensabhängig gestaffelt; die Vermietung erfolgt ausschließlich über die Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH Heidelberg (GGH).

Mit einem Investitionsvolumen von etwa 320 Millionen Euro saniert die MTV Bauen und Wohnen zur Schaffung von innenstadtnahen Wohn- und ergänzenden Gewerberäumen viele der Bestandsgebäude und errichtet zudem Neubauten mit Wohnungen zur Vermietung und zum Verkauf. Es entstehen insgesamt circa 114.000 Quadratmeter Wohn- und Gewerbefläche und bis zu 1.300 Wohneinheiten.

Wo bis vor Kurzem noch die Handwerker zugange waren, ziehen bald die ersten Mieter ein

Mannheim | Weinheim

FRANKLIN ergänzt Mannheims Wohnungsmarkt

FRANKLIN ist ein buntes und urbanes Quartier, welches mit seinem vielfältigen Wohnangebot unterschiedlichste Zielgruppen anspricht und am Ende zu einer buntgemischten Nachbarschaft zusammenwachsen wird. Der Prozess zur Entwicklung von FRANKLIN ist kommunalpolitisch tief und umfassend diskutiert worden. Gemeinderat und Aufsichtsrat der MWS Projektentwicklungsgesellschaft mbH (MWSP) haben die Entwicklungsziele für das neue Stadtquartier mitbestimmt und durch die entsprechenden Beschlüsse legitimiert.

Die soziale Mischung und anteilige Schaffung preiswerten Wohnraums stand dabei von Anfang an fest im Blick. Der Anteil preiswerter Wohnungen mit einer Miete bis maximal 7,50 Euro pro Quadratmeter wurde mit den Investoren auf 25 Prozent der Mietwohnungen auf FRANKLIN vereinbart. Darunter sind auch bis zu 100 große Wohnungen von mindestens 120 Quadratmeter vorgesehen. Um die Miethöhen trotz der anfallenden Baukosten (auch Modernisierungskosten bei Bestandsgebäuden) gewährleisten zu können, greifen die Investoren voraussichtlich auf das Landeswohnraumförderungsprogramm zurück. Somit werden auf FRANKLIN die ersten geförderten Wohnungen in Mannheim seit den 1990er Jahren entstehen.

Auch im Eigentumsbereich liegen rund 11 Prozent der Angebote unter 3.000 Euro pro Quadratmeter und mit dem bunten Reihenhauskonzept von Traumhaus auf Funari können auch attraktive Angebote für junge Familien geschaffen werden.

Damit ergänzt FRANKLIN Mannheims Wohnungsmarkt auf mehreren Ebenen und trägt einen Teil zum Wohn.Raum.Stadt-Programm bei. Die grundlegende Strategie zur Entwicklung der Fläche sieht eine frühzeitige und umfassende Bereitstellung der sozialen und technischen Infrastruktur vor, damit von Beginn an ein lebenswerter und gemischter Stadtteil entsteht. Sie wird durch ein buntes Kultur- Sport- und Freizeitangebot ergänzt sowie einer breiten sozialen Gemeinwesensstruktur. Zur Gegenfinanzierung der Infrastruktur-Maßnahmen ist der Verkauf der Baugrundstücke zum marktüblichen Wert notwendig.

Nach mehreren Jahren der Planung und öffentlichen Diskussion stehen die Verträge mit den Investoren kurz vor dem Abschluss. Grundlegende Änderungen der Entwicklungsziele sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht mehr möglich.

Baubeginn erfolgt in Kürze: Media Markt im Fachmarktzentrum

Der AVW Immobilien AG aus Hamburg ist es gelungen, mit Media Markt - Deutschlands Elektrofachhändler Nummer eins - einen langfristigen Mietvertrag für das Fachmarktzentrum in Weinheim auf dem Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs zu schließen. „Nachdem der ursprünglich geschlossene Mietvertrag mit dem Anbieter Expert nicht umzusetzen war, freuen wir uns, dass sich der Marktführer Media Markt ebenso für den Standort Weinheim begeistert wie wir, und dass wir Media Markt überzeugen konnten, ein wesentlicher Bestandteil der Erfolgsgeschichte des Fachmarktzentrums auf dem Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs in Weinheim zu werden“, so Willy Koch, verantwortliches Vorstandsmitglied für den Bereich Handelsimmobilien im Haus der AVW Immobilien AG.

Da die Baugenehmigung für die Ansiedlung eines Elektronikfachmarktes seitens der Stadt Weinheim bereits erteilt wurde, kann nach Abschluss der Vergabeverhandlungen kurzfristig mit dem Bau des letzten Bauabschnitts begonnen werden. Der Eröffnungstermin richtet sich nach dem weiteren Bauablauf.

Landau

Ruppert investiert fünf Millionen Euro in sozialen Wohnungsbau:

Zuhause mit sozialer Förderung

Menschen mit niedrigem Einkommen haben es heute oft schwer, eine bezahlbare Wohnung zu finden. Daher entwickelt das Bauunternehmen Matthias Ruppert aus dem Rheinland-Pfälzischen Esch eine Fläche in Landau, auf der zu 100 Prozent sozial geförderter Wohnraum entstehen soll.

„In der Dörrenbergstraße errichten wir auf einem 3.500 Quadratmeter großen Grundstück 39 neue Wohnungen“, so Geschäftsführer Stephan Ruppert. „Wir freuen uns über den positiven Bescheid der Stadt Landau für unsere Planung und die bisher schon sehr erfolgreiche Zusammenarbeit.“ So habe das Bauunternehmen bereits bei mehreren Projekten in Landau, etwa dem Queich Quattro, einem neuen Wohnquartier mit Hotel am Ufer der Queich oder dem Parc Centrale im Wohnpark Am Ebenberg, positive Erfahrungen mit den städtischen Ansprechpartnern gemacht. „Dieses entstandene Vertrauen war für uns der ausschlaggebende Faktor, uns auch an diesem Projekt zu beteiligen.“

Das Ziel ist klar formuliert: Die Ein-, Zwei- und Drei-Zimmer-Wohnungen werden nach Abschluss der Bauarbeiten Menschen ein Zuhause geben, die aufgrund ihres geringen Einkommens einen Wohnberechtigungsschein vorweisen können und somit für eine soziale Förderung in Frage kommen. Eine Drei-Zimmer-Wohnung mit 80 Quadratmetern kann so für eine Nettokaltmiete von 425 Euro vergeben werden – eine Summe, die weit unter dem üblichen Mietniveau auf dem Landauer Wohnungsmarkt liegt.

Damit eine solche Planung für ein Unternehmen wirtschaftlich überhaupt möglich wird, stellt das Land Rheinland-Pfalz besondere Förderkonditionen wie verbilligte Darlehen und zusätzliche Tilgungszuschüsse bereit. Trotzdem bleibe ein Projekt dieser Art, so Geschäftsführer Stephan Ruppert, eine sehr große planerische Herausforderung für ein privatwirtschaftliches Unternehmen. Die immer wieder verschärften gesetzlichen Vorgaben, beispielsweise im Rahmen der Energieeinsparverordnung (EnEV), hätten die Kosten für das Bauen stark ansteigen lassen. Die soziale Bindung der Wohnungen ist auf 20 Jahre angelegt, sodass das Projekt auch langfristig dabei hilft, den angespannten Landauer Wohnungsmarkt im unteren Mietsegment zu entlasten. Gleichzeitig bedeutet diese langfristige Mietpreisbindung eine zusätzliche Hürde für die Wirtschaftlichkeit des Projekts, der sich das Unternehmen aber gemeinsam mit der Stadt gerne gestellt habe.

Auf dem Grundstück in der Dörrenbergstraße werden ein viergeschossiges und drei dreigeschossige Gebäude mit insgesamt acht Ein-, 13 Zwei- und 18 Drei-Zimmer-Wohnungen entstehen. Sämtliche Wohnungen sind im Erdgeschoss barrierefrei. Im nächsten Schritt wird der Bauantrag gestellt; mit den Bauarbeiten kann voraussichtlich im Herbst 2016 begonnen werden.

Bau- und Immobilienrecht

Wann verjähren Mängelansprüche einer Dach-Photovoltaikanlage?

Die hohe Vergütung für Strom aus Photovoltaikanlagen hat viele Immobilieneigentümer veranlasst, auf die Dächer ihrer Bestandsimmobilien Photovoltaikanlagen montieren zu lassen. Der Bedarf an Photovoltaikanlagen war immens, weshalb sich zahlreiche Unternehmen berufen fühlten, durch die Montage von Photovoltaikanlagen Geld zu verdienen. Die sukzessive zum jeweiligen Jahresende vorgenommene Verringerung der Einspeisevergütung führte dazu, dass zahlreiche Anlagen unter Zeitdruck errichtet und angeschlossen wurden. Der Zeitdruck und die zum Teil fehlende Erfahrung einiger Unternehmen waren Ursache zahlreicher Mängel bei der Montage der Photovoltaikanlagen. Daneben machten viele Unternehmen verbindliche Ertragszusagen, die nicht eingehalten wurden.

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

Entscheidung des VIII. Zivilsenats des Bundesgerichtshofs – 2 Jahre Verjährungsfrist

Die Frage der Verjährung von Mängelansprüchen einer Dach-Photovoltaikanlage schien mit der Entscheidung des VIII. Zivilsenats des Bundesgerichtshofs (Kaufrechtssenat) vom 09.10.2013 (Az.: VIII. ZR 318/12) geklärt. Die auf dem Dach montierte Photovoltaikanlage sei kein Bauwerk, weshalb – gleich ob Kauf- oder Werkvertragsrecht Anwendung finden würde – die Mängelansprüche innerhalb von 2 Jahren nach Abnahme oder Übergabe verjähren würden. Die Anlage habe keinerlei Zweck für das Gebäude, wenn der Strom nicht für den Betrieb des Gebäudes gewonnen würde. Die Montage der Photovoltaikanlage sei zudem keine Erneuerungs- oder Umbauarbeit am bestehenden Gebäude. Zeigten sich die Mängel erst 2 Jahre nach der Übergabe, konnte der Betreiber keine Mängelrechte mehr geltend machen.

Entscheidung des VII. Zivilsenats des Bundesgerichtshofs – 5 Jahre Verjährungsfrist

Mit seiner Entscheidung vom 02.06.2016 (Az.: VII ZR 348/13) erklärt nun der für das Baurecht zuständige VII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs in einer Pressemitteilung, dass die Mängelansprüche von Dach-Photovoltaikanlagen in fünf Jahren verjähren. In dem zugrundeliegenden Sachverhalt wurde die Unterkonstruktion der Solarmodule fest auf dem Dach verschraubt, die Kabel der Anlage durch die Gebäudeaußenhaut ins Innere geführt und der Zählerkasten befand sich außerhalb des Gebäudes, so dass die dort hinführenden Kabel eingegraben werden mussten. Die Anlage sei dadurch fest mit der Halle verbunden, eine Trennung vom Gebäude nur mit einem erheblichen Aufwand möglich. Darin läge zugleich eine grundlegende Erneuerung des Bestandsgebäudes, die einer Neuerrichtung gleich zu achten sei. Schließlich diene die Photovoltaikanlage auch dem Zweck des Gebäudes, nämlich Trägerobjekt einer solchen Anlage zu sein. Deshalb gälte die für Arbeiten an Bauwerken geltende lange Verjährungsfrist von 5 Jahren nach § 634 a Abs.1 Nr.2 BGB.

Praxishinweis

Die Entscheidung des Baurechtssenats stärkt die Rechte der Anlagenbetreiber. Oftmals zeigen sich Baumängel erst nach 2 Jahren, weshalb für diese Mängelrechte eine Verjährungsfrist von 5 Jahren gilt. Der Baurechtssenat hat seine Entscheidung zudem auf § 634 a BGB (Werkvertragsrecht) gestützt. Offensichtlich erachtet der Baurechtssenat konkret die Regelungen des Werkvertragsrechts für anwendbar. Somit dürfte auch die Frage geklärt sein, ob es sich bei der Montage einer Dach-Photovoltaikanlage um einen Werkvertrag oder einen Kaufvertrag mit Montageverpflichtung handelt.

Frederic Jürgens, Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

KoWo | BW

Geburtenstarken Jahrgänge haben keine Probleme, sie sind das Problem:

Mehr Verhältnismäßigkeit bei der Gesetzgebung

Der hohe Wohnraumbedarf in prosperierenden Städten und Gemeinden ist allgemein bekannt. Weniger bekannt ist der wesentliche Beitrag kommunaler Wohnungsunternehmen zur Wohnraumversorgung der Bevölkerung, der noch dazu höchste Anforderungen an Energieeffizienz und Barrierefreiheit erfüllt. 68 Vertreter kommunaler Wohnungsunternehmen diskutierten bei ihrer Frühjahrstagung in Böblingen mit Prof. Dr. Bernd Raffelhüschen und Vertretern der Landespolitik, wie hierfür die Rahmenbedingungen verbessert werden können.

Böblingens Oberbürgermeister Wolfgang Lützner begrüßte am 10. Mai die Gäste mit einer Vorstellung der Stadt und des auch hier herrschenden Mangels an Wohnraum sowie Flächen für den Wohnungsbau. „Ich freue mich, dass Sie hier tagen, und erhoffe mir, dass Lösungen aufgezeigt werden, die zu einer spürbaren Entlastung der kommunalen Wohnungsunternehmen führen. Sie sind auf dem richtigen Weg, indem Sie die Probleme auf dem Tisch tagtäglich unkompliziert angehen. Dabei brauchen Sie Hilfestellung."

Alternde Bevölkerung

Professor Bernd Raffelhüschen, Direktor des Instituts für Finanzwissenschaft I und des Forschungszentrums Generationenverträge an der Universität Freiburg, informierte über Demografie, Zuwanderung und Wohnraumbedarf. „Seit den 1980er-Jahren betonen Demografen, dass die Bevölkerung nicht abnimmt, sondern altert. Dies beruht auf der Projektion von langfristigen, statistischen Mustern in die Zukunft." Norbert Blüm habe damals gesagt, dass der Pillenknick schon wieder vorbei ginge. Die Demografen aber hätten Recht behalten – die Fertilitätsmuster der Jahrgänge verharren auf niedrigem Niveau. „Das Wegbrechen der jungen Generation hat sich fortgesetzt. Heute ist das Durchschnittsalter der Bevölkerung so hoch, dass der durchschnittliche Wähler bereits fast 55 Jahre alt ist."

Abnahme erst ab 2065

Die Bevölkerungspyramide hat sich nach unten halbiert. Erst im Jahr 2065 wird sie eine Urnenstruktur erreicht haben. „Dann nimmt die Bevölkerung wirklich ab. Bis dahin gibt es nur Altersstrukturverschiebungen, um die man sich kümmern muss. 2065 ist die soziale Katastrophe vorbei, in der wenige Junge immer mehr Alte immer länger versorgen müssen. Die geburtenstarken Jahrgänge haben keine Probleme, sie sind das Problem. Wir haben in den sozialen Sicherungssystemen einiges vor uns." Auch die Wohnungswirtschaft hat viel vor sich: Die Zahl der Haushalte steigt noch bis 2030 deutlich an und nimmt danach zunächst auch nur leicht ab. Erst 2055 wird die Haushaltszahl von 2015 wieder erreicht. Dies liegt an den Singularisierungs- und Remanenzeffekten – also daran, dass es immer mehr Ein-Personen-Haushalte gibt und dass Personen in ihren Wohnungen bleiben, auch wenn sich durch familiäre Veränderungen der Wohnflächenbedarf eigentlich verringert. So hätten Witwen über 75 Jahren die höchsten Wohnflächen.

Immer weniger Arbeitszeit für die Miete

Gute Nachrichten hat er für die Diskussion um steigende Miet- und Kaufpreise. Zieht man einen Kaufkraftvergleich über lange Zeit, so sind sie gesunken. „Es ist ein Wohlstandsindikator, wenn ein Durchschnittsverdiener immer weniger Zeit benötigt, um ein bestimmtes Gut zu erwerben. In den 1960er-Jahren musste man durchschnittlich ein Drittel seiner Zeit für die Miete arbeiten. Heute ist es durchschnittlich nur noch ein Fünftel. Die Mieten sind in Zeiteinheiten gesehen so günstig, wie sie in der gesamten Nachkriegsgeschichte noch nie waren. Preisexplosionen gibt es nur in ganz kleinen Clustern."

Steuerung der Zuwanderung

Intensiv hat sich Professor Raffelhüschen mit der Zuwanderung beschäftigt. „Seit 150 Jahren ist Deutschland ein Zuwanderungsland. Wir sind aber das einzige ohne Regeln ▶

KoWo | BW

für die Zuwanderung. Wir brauchen ein Einwanderungsbegrenzungsgesetz. Wir müssen die Zuwanderung in die sozialen Sicherungssysteme begrenzen und diejenige fördern, die in den Arbeitsmarkt geht. Wir müssen nach Alter und Qualifikation steuern.“ Die jetzigen Zuwanderer sind im Durchschnitt 32 Jahre alt und benötigen mehrere Jahre, bis sie in den Arbeitsmarkt integriert werden können. „Unser Sozialsystem ist aber nicht darauf ausgelegt, dass Menschen erst mit deutlich über 30 Jahren zum Einzahler werden.“ Diese Zuwanderer zahlten ein Drittel ihrer Leistungen, zwei Drittel zahlten die Steuerzahler. Würde die Zuwanderung gesteuert, gäbe es ein Beitragsplus in den Systemen.

Viele Fördermittel für den Wohnungsbau

Bei der anschließenden Diskussion ging es um den Einfluss der Landespolitik auf die Tätigkeit der kommunalen Wohnungsunternehmen. Teilnehmer waren Jochen Haußmann, Landtagsabgeordneter und stellvertretender Fraktionsvorsitzender der FDP/DVP-Fraktion, Martin Körner, Parlamentarischer Berater für Wohnungspolitik der SPD, Peter Bresinski, Vorstand der KoWo, und Professor Bernd Raffelhüschen. Die angefragten Vertreter von CDU und Bündnis 90/Die Grünen entschuldigten sich kurzfristig.

Martin Körner betonte die Steigerung der Wohnungsbaumittel: „Wir geben in der Summe, inklusive der L-Bank, so viele Fördermittel aus wie kein anderes Bundesland. Zugleich haben wir das Landeswohnraumförderungsprogramm flexibler gestaltet und die mittelbare Belegung wieder ermöglicht. Bei den Wohnbauflächen haben wir allerdings zu wenig erreicht.“ Peter Bresinski ergänzte: „Das Programm war lenkungspolitisch am Anfang fatal, weil es im Grunde ein ökologisches Modernisierungsprogramm war. Nach den Überarbeitungen wird es gut angenommen, aber der schleppende Anfang hängt uns bei dem aktuellen starken Bedarf noch nach.“ Jochen Haußmann kritisiert, dass auf der einen Seite gefördert wird, auf der anderen aber Wohnungsbau und Mieter durch die Kostenentwicklung belastet werden. „Die gewaltigen Steigerungen bei den Baukosten können wir bei den Baupreisen nicht eingrenzen, aber sehr wohl bei denen, die durch politische Entscheidungen verursacht werden.“

„Ausweichmanöver wie bei VW“

Professor Bernd Raffelhüschen fordert auch in diesem Zusammenhang eine langfristige, zuverlässige Steuerpolitik. Die starke Erhöhung der Grunderwerbssteuer hält er ebenso wie Peter Bresinski und Jochen Haußmann für einen Fehler. Einigkeit herrscht ebenfalls beim Tempo der Gesetzgebung. „Es ist wichtig, dass die gesetzgeberische Hektik aufhört und man zufrieden ist mit dem, was man hat. Wir bauen schon auf hohem Niveau und mit hoher Energieeffizienz. Da können sich andere europäische Länder eine Scheibe abschneiden“, so Peter Bresinski. Professor Bernd Raffelhüschen ergänzte: „Wenn die Politik noch hektischer wird mit den Gesetzgebungsprozessen, erreicht man Ausweichmanöver wie bei VW.“

Verhältnismäßigkeit statt Ideologie

Er fuhr fort: „In den vergangenen fünfzehn Jahren sind wir komplett ideologisiert unterwegs gewesen – davon sollten wir uns verabschieden. Wir müssen nicht immer alles besser machen, sondern die Dinge auch mal ins Verhältnis setzen.“ Es gäbe nichts Besseres und Billigeres beim Bauen als billigen Grund. Auch urbanes Wohnen biete mehr Chancen: „Bei den Gründerzeitvierteln gab es viel mehr Mut zur Dichte als heute.“ Auch Peter Bresinski möchte das Prinzip der europäischen Stadt wieder stärker fördern und plädierte für eine stärkere Durchmischung von Wohnen und Arbeiten. Er befürchtete allerdings: „Wir werden unsere Luxusthemen weiter vorantreiben und erst dann aufhören, wenn der Druck so groß ist, dass es nicht mehr anders geht. Ich setze eher nicht auf große Sprünge.“

Jochen Haußmann sagte: „Mehr Flexibilität ist wünschenswert, so wie wir es jetzt in der Flüchtlingssituation handhaben. Auch die gut gemeinten Gesetze müssen stärker in der Praxis reflektiert werden.“ Martin Körner verwies auf die Aufgabe der Politik, verschiedene Interessen zu berücksichtigen und zusammenzuführen. „Wir müssen einen Ausgleich finden, dabei aber auch immer die Verhältnismäßigkeit berücksichtigen.“ Die Diskutanten sind sich einig, weiterhin ihre Stimmen für Rahmenbedingungen der Wohnungswirtschaft zu erheben, die nicht nur bedarfs- und zukunftsorientiert, sondern auch pragmatisch sind.

ImmobilienTechnik

Übergangsfrist für neue Betriebssicherheitsverordnung für Aufzüge endet:

Betreiber in der Pflicht

Eine Übergangsfrist für die neue Betriebssicherheitsverordnung für Aufzüge endete am 31. Mai 2016. Damit sind Immobilienbetreiber jetzt in der Verantwortung, alle bestehenden Aufzüge mit einem Notfallplan auszustatten. Neue Aufzüge benötigen den Notfallplan bereits zur Prüfung vor der Inbetriebnahme. Dies sieht die am 1. Juni 2015 in Kraft getretene Betriebssicherheitsverordnung vor. Die neuen Vorschriften dienen der beschleunigten und zuverlässigeren Befreiungen von Eingeschlossenen.

Ziel der neuen Regeln ist es, eingeschlossene Person in der vorgeschriebenen Zeit von maximal 30 Minuten befreien zu können. Handelt es sich um eine ständig besetzte Stelle, die den Notruf entgegennimmt, muss der Notfallplan dort hinterlegt sein. Ist die Anlage nur mit einem örtlichen Notruf ausgestattet, so muss der Notfallplan am Betriebsort vorhanden sein. Dem Dokument müssen der Standort der Aufzugsanlage, der Verantwortliche (z. B. Arbeitgeber), die Kontaktdaten der Personen, die Zugang zur Anlage haben sowie die Befreiung Eingeschlossener vornehmen können, die Kontaktdaten der Personen, die erste Hilfe leisten können und eine Notbefreiungsanleitung für die Aufzugsanlage zu entnehmen sein.

Dokumentierte Prüfungen

Eine weitere Übergangsfrist besteht bezüglich eines wirksamen Zweiwege-Kommunikationssystems. Dieses muss bis spätestens 31. Dezember 2020 in jedem Aufzug installiert sein, damit ein Notdienst ständig erreicht werden kann. Die Fristen für die wiederkehrenden Prüfungen sind vom Betreiber unter Berücksichtigung der erforderlichen Instandhaltungsmaßnahmen festzulegen. Die Prüffrist darf dabei zwei Jahre nicht überschreiten. Hinzu kommt eine Zwischenprüfung. Alle Prüfungen müssen seit 1. Juni 2015 verbindlich durch das Anbringen einer Plakette dokumentiert werden. „Die Prüfplakette des TÜV Rheinland weist auf das Datum der nächsten Prüfung hin und bietet unter anderem auch über einen QR-Code eine einfache Möglichkeit für Unternehmen und Insassen, den Prüfstand eines Aufzugs zu kontrollieren“, sagt Thomas Pfaff, bei TÜV Rheinland Geschäftsfeldleiter Deutschland für Aufzugsanlagen. „Keinesfalls sollten steckengebliebene Personen versuchen, sich selbst aus dem havarierten Aufzug zu befreien“, warnt Pfaff zudem. „Es besteht Lebensgefahr durch Absturz in den Aufzugsschacht oder falls sich der Fahrkorb unerwartet in Bewegung setzt. Eingeschlossene müssen Ruhe bewahren und den Notfallknopf länger als fünf Sekunden drücken, um den Notruf abzugeben. Anschließend sollte geduldig auf die Kontaktaufnahme von außen gewartet werden, um die Situation zu schildern“, so Pfaff weiter.

KurzMeldungen

TREUREAL Gebäudeservice baut Facility Management aus
Der TREUREAL Gebäudeservice (TGS) baut seine Kapazitäten im Facility Management sowie in der technischen Gebäudeführung aus. Hierzu wurde zum 1. Juni aus einem Insolvenzverfahren der Geschäftsbetrieb einer auf Haus- und Gebäudeleittechnik spezialisierten Firma in Alzey (Rheinland-Pfalz) übernommen. Die Übernahme umfasst Betriebsmittel und ein Auftragsvolumen von rund drei Millionen Euro (2015), das mit 35 Mitarbeitern realisiert wurde. Der Tätigkeitsschwerpunkt liegt im Rhein-Main-Gebiet und umfasst Gebäudeleittechnik sowie die Gewerke, Elektro, Heizung, Klima, Lüftung und Sanitär für Industriekunden sowie im Betrieb von Gewerbegebäuden. Der Betrieb wird unter der Firmierung TGS Seitner GmbH geführt und ist eine hundertprozentige Tochter der TREUREAL Gebäudeservice GmbH.

Dirk Tönges, Geschäftsführer der Muttergesellschaft TREUREAL GmbH sowie der TREUREAL Gebäudeservice GmbH: „Die Fortführung des Betriebes der Haustechnik Seitner GmbH ist für die TREUREAL ein strategischer Baustein. Wir sind seit Mitte 2015 Teil der Immobiliengruppe Rhein-Neckar unter der Führung der Familienheim Rhein-Neckar eG. und betreuen in der Gruppe deutschlandweit über 100.000 Wohneinheiten und mehr als zwei Millionen Quadratmeter Gewerbeflächen. Innerhalb der Gruppe und in von uns betreuten Mandaten gibt es einen hohen Bedarf an technischen Leistungen im Immobilienmanagement. Hier verbessern wir mit eigenen Kapazitäten unsere Leistungsfähigkeit, optimieren die technische Bewirtschaftung und erfüllen Facility-Management-Anforderungen unserer Auftraggeber. Gleichzeitig können wir im vollen Umfang auch die Altkunden der Haustechnik Seitner GmbH weiter betreuen."

Die Haustechnik Seitner GmbH arbeitet regional seit 1946. Im Februar 2015 wurde ein Insolvenzantrag gestellt.. Das Insolvenzverfahren wurde am 1. Mai mit dem Insolvenzverwalter Matthias Knaupe (Kallenberg, Knaupe und Tews Rechtsanwälte, Mainz) eröffnet. Am 31. Mai erhielt die Veräußerung im Rahmen einer übertragenden Sanierung in einer Gläubigerversammlung die Zustimmung der Gläubiger, womit die Treureal mit Wirkung zum 01.06. den Geschäftsbetrieb planmäßig übernehmen konnte. Die Transaktion wurde beratend von der auf Insolvenz- und Krisensituationen spezialisierten Restrukturierungsberatung Falkensteg GmbH aus Frankfurt begleitet.

Deals: In der Innenstadt von **Karlsruhe** wurde zum Jahresende 2015 ein Geschäftshaus mit ca. 2.300 Quadratmetern Mietfläche veräußert. Verkäufer war die **The Carlyle Group**. Die **SEEGER & RUSSWURM Immobilien GmbH** aus Karlsruhe war für den Käufer, die **AUTH REAL ESTATE ADVISORS GmbH & Co. KG** aus Hamburg war für den Verkäufer vermittelnd tätig.

Aberdeen kauft Wohnensemble in Ludwigshafen: Die Aberdeen Asset Management Deutschland AG gibt den Abschluss eines Kaufvertrages mit der **Weisenburger Projekt GmbH**, Rastatt für ein Wohnensemble in Ludwigshafen bekannt. Auf dem rund 6.663 Quadratmeter großen Grundstück im beliebten Neubaugebiet Rheinufer Süd entstehen im Bereich der Hafenmole insgesamt 9.373 Quadratmeter hochwertige Mietflächen. Diese verteilen sich auf einen Wohnriegel mit insgesamt 73 Mietwohnungen und 8 hybriden Gewerbeeinheiten sowie zwei freistehende Punkthäuser mit je fünf Mietwohnungen. Die hybriden Gewerbeeinheiten können flexibel mit Wohnungen kombiniert werden. Dazu kommt eine Tiefgarage mit 130 Stellplätzen. Die Baugenehmigung wird im Sommer 2016 erwartet. Aberdeen erwirbt die Gebäude für einen Immobilien-Spezialfonds. Die Fertigstellung ist für Anfang 2018 geplant.

Mannheim: URBAN ADVENTURE Am 11. Juni öffnet das FRANKLIN Field von 14 bis 18 Uhr mit einem Wiesenspektakel erstmals seine Tore zum PreOpening der Eventreihe URBAN ADVENTURE. Von Juni bis Oktober wird es jeden Monat eine Veranstaltung zu URBAN ADVENTURE geben.
Inmitten des FRANKLIN Fields gibt es einen ersten Vorgeschmack darauf, wie das vielfältige Areal zukünftig genutzt werden kann. Jeder ist eingeladen, seinen Picknickkorb zu packen und die Atmosphäre zu genießen. In der „PolyPlantschZone" darf jeder sein Schwimmbecken und Pumpe mitbringen – für ausreichend Wasser sorgt die Feuerwehr Käfertal. Wer es aktiver mag, kann an einem Bike-Polo-Turnier teilnehmen oder skaten. Für einen künstlerischen Akzent im Stadionturm wird die Künstlergruppe „Makanien" mit ihrer Installation sorgen. Nach 18 Uhr sind alle Besucher herzlich zum Stadtteilfest Käfertal ins Kulturhaus eingeladen.
Das FRANKLIN Field soll ab jetzt Treffpunkt für Akteure aus den Bereichen Sport, Kultur, Grün und Freiraum werden. Somit entwickelt sich sukzessiv die erste Freizeitfläche und wird ein Treffpunkt für alle Bewohner im neuen Quartier FRANKLIN und für alle Mannheimer.

kurz & fündig

Ludwigshafen: Die **HANSAINVEST** hat ca. 1.610 Quadratmeter Bürofläche am Rathausplatz 10-12 an die Stadt Ludwigshafen vermietet. Das Rathaus der Stadt Ludwigshafen soll saniert werden, die Bürofläche befindet sich in unmittelbarer Nähe zum jetzigen Gebäude und ist damit ein idealer Ausweichstandort. Der Mietvertrag mit einer Laufzeit von 5,5 Jahren beginnt ab dem 01. Juli 2016. Das Gebäude verfügt insgesamt über 8.936 Quadratmeter Mietfläche und ist mit Einzug des neuen Mieters voll vermietet.

Karlsruhe: Im Industriegebiet Karlsbad bei Karlsruhe wurde eine Industrieliegenschaft mit ca. 7.300 Quadratmetern Fläche an einen privaten Investor veräußert. Die Hallen, Büro und Freiflächen sind teilweise vermietet. Teilbereiche wird der Investor selbst nutzen. Die **SEEGER & RUSSWURM Immobilien GmbH** war beratend tätig.

Mannheim: **Bilfinger** errichtet für Uniper die Fernwärmeleitung von Datteln zum bestehenden Fernwärmeverbundsystem. Die 13,5 Kilometer lange Trasse führt vom Neubau des Kraftwerks Datteln 4 über Castrop-Rauxel nach Recklinghausen, wo sie an das Fernwärmenetz angeschlossen wird. Der Auftrag hat ein Volumen von 25 Millionen Euro und wird von der Gesellschaft Bilfinger VAM Anlagentechnik umgesetzt. Bilfinger verantwortet die Ausführungsplanung, die Lieferung und Verlegung der Rohrleitungen sowie die Anbindung an das Fernwärmenetz. Das Power-Geschäft, in dem 2015 mit rund 10.000 Mitarbeitern eine Leistung von 1,3 Milliarden Euro erbracht wurde, steht zum Verkauf und wird im Bilfinger Konzern als nicht fortzuführende Aktivität geführt.

Bilfinger hat zudem in einer Allianz mit **Accenture, Deloitte und IBM** einen Großauftrag von Thames Water erhalten. Der größte britische Wasserversorger will im Rahmen des Projekts die gesamte technologische Infrastruktur umfassend weiterentwickeln. Der Versorger hat dazu mit den Beratungs- und Serviceunternehmen eine „Technology and Transformation Alliance“ etabliert. Das Großprojekt hat in der Planung bis 2020 ein Volumen von rund 480 Millionen Euro. Davon entfallen rund 15 Prozent auf Automationstechnik als Bilfingers Aufgabenbereich.

Weinheim: Die **NAI apollo group** hat die Vermietung einer 3.300 Quadratmeter großen Gewerbefläche erfolgreich vermittelt. Mieter ist die **Interbran System AG**. Das Unternehmen bietet Lösungen für die Dämmung von Gebäuden und nutzt die neue Mietfläche als Produktionsstätte. Interbran will weiter expandieren und auf dem Grundstück zusätzliche Produktionskapazität errichten. Ebenso entstehen hier neue Arbeitsplätze in einer mittleren zweistelligen Größenordnung.

Das Objekt in der Daimlerstraße 16 im Industrieviertel von Weinheim befindet sich unmittelbar neben der Autobahn A5 und ist gut an den Fernverkehr angebunden. Vermieter ist die **Paul Fierek Spedition GmbH**, die auch eine Niederlassung auf dem Areal betreibt.

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

Impressum

ImmobilienReport
Metropolregion Rhein-Neckar

Herausgeber:
Hartmut Suckow und
Michael Tschugg

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

Texte:
Hartmut Suckow,
Michael Tschugg

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 14. Juli 2016