

# ImmobilienReport

## Metropolregion Rhein-Neckar



Ausgabe 2

www.immobilienreport-rhein-neckar.de

4. November 2008

### *Lesen Sie in dieser Ausgabe:*

Das Schwerpunktthema:  
Finanzkrise = Immobilienkrise?

Seite 1, 2, 3, 6 und 7

---

Ein Spezialist für  
die Region:

Diringer & Scheidel

Seite 4

---

ImmobilienDialog

Rhein-Neckar:

Finanzkrise mit Folgen?

Seite 8

---

Kurzer Rückblick in Bildern:

EXPO REAL '08

Seite 9

---

Kurznachrichten  
aus der Wirtschaft

Seite 10

Die Krise des Finanzmarktes und deren Auswirkung auf die Immobilien in der Metropolregion:

## Angst und Stillstand ?

Der Ton in den überregionalen Fachpublikationen ist zurzeit eindeutig: Dem deutschen Gewerbeimmobilienmarkt droht der Stillstand, es herrscht Angst. Der Investmentbereich ist nahezu zum Erliegen gekommen, zahlreiche Deals platzen aufgrund schwieriger Finanzierungen. Viele Investoren schrauben ihre Aktivitäten auf Null zurück, viele Makler haben das Jahr komplett abgeschrieben. Da der Immobilienmarkt stark mit dem Kapitalmarkt verflochten ist, schlägt jetzt die Krise auf dem Finanzmarkt auf die Branche durch - die Bereitschaft sinkt, Kredite für große Immobilienkäufe zur Verfügung zu stellen.

Analysten von Jones Lang LaSalle haben ihre Prognose für das Transaktionsvolumen mit deutschen Gewerbeimmobilien im Jahr 2008 von 30 Milliarden Euro auf leicht über 20 Mrd. Euro gesenkt - es habe auch im dritten Quartal kaum Großtransaktionen gegeben.

Nationale Schwarzmalerei, von der die Metropolregion Rhein-Neckar nicht oder nur am Rande tangiert wird?

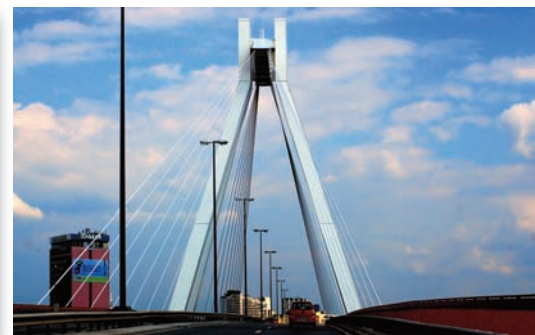
Hartmut Suckow vom ImmobilienReport fragte Fachleute, die's wissen müssen, die betroffen sind - oder nicht.

[Lesen Sie weiter auf Seite 2](#)

## Büroimmobilien: Noch stimmt die Nachfrage, aber die Unsicherheit wächst

Immerhin: Mannheim hält die Fahne hoch für die Metropolregion. Die Quadratestadt gilt als Top-Standort für Büroimmobilien, noch vor Düsseldorf, Frankfurt oder Hamburg - zumindest nach einer Studie der Bonner Marktforscher von EuPD Research.

[Lesen Sie weiter auf Seite 6](#)



## Metropolregion Rhein-Neckar

# Die Krise des Finanzmarktes: Angst und Stillstand ?

### Fortsetzung von Seite 1

Die Heidelberger Immobilienmakler Markus Rich und Rainer Lang sind bereits einige Jahre spezialisiert auf gewerbliche Vermietung im Bereich Büro und Retail sowie Immobilieninvestment. Ihr regionaler Schwerpunkt liegt dabei auf den Oberzentren der Metropolregion Rhein-Neckar - Mannheim, Heidelberg und Ludwigshafen.

*Herrscht aufgrund der Finanzmarktkrise Angst, kommt Stillstand, haben wir es mit einem Horrorszenario zu tun?*

**Rich:** „Von der Vermietungsseite her gesehen läuft's bei mir ganz normal. Ich habe in der letzten Woche eine einzige Absage gehabt, eine IT-Firma, die wollen nicht mehr. Da weiß ich nicht, ob es mit der gegenwärtigen Krise zu tun hat - das wäre Spekulation. Im Bereich der gewerblichen Vermietung sehe ich absolut keine Änderung“.

### Zurückhaltung und Unsicherheit

**Lang:** „Im Bereich Investment merke ich schon ein wenig Zurückhaltung. Sowohl bei den größeren als auch den kleineren Investoren ist eine gewisse Unsicherheit spürbar“.

**Rich:** „Beim Investment ist es bei mir genauso. Ich will keineswegs von Angst sprechen, die Leute wissen einfach nicht wie's weitergeht. In der realen Wirtschaft - das merken Sie ja als Privatmann - ist

das Ganze für uns noch nicht angekommen. Obwohl man die Entwicklung in den Medien verfolgt, ist einem die Problematik noch nicht bewusst - wie wirklich ist das eigentlich?“

### Die Blase ist geplatzt

**Rich:** „Wir dürfen ja auch nicht vergessen, dass in den Jahren zuvor - 2005 bis 2007 - eine Blase entstanden war“.

**Lang:** „Das waren keine normalen Jahre, der Markt war aufgebauscht. Das Geld war billig. Objekte, die vorher praktisch unverkäuflich waren, gingen jetzt weg“.

**Rich:** „Und jetzt kommt die Normalität!“

Keine Krise in der Vermietung, beim Investment abwartende Zurückhaltung, so das Resümee der beiden.



Eine Einschätzung, der sich auch Klaus Peter Muhlert anschließen kann. Der 58jährige ist geschäftsführender Gesellschafter von Muhlert Immobilien & Beratung in Ludwigshafen, einem Unterneh-

men, das mit 13 Mitarbeitern über 20 Millionen Euro Umsatz erwirtschaftet - mit Schwerpunkt im linksrheinischen Raum.

*Herr Muhlert, spüren Sie negative Auswirkungen der gegenwärtigen Finanzmarktkrise?*

**Muhlert:** „Beim gewerblichen Vermietungsgeschäft - ein ganz klares nein! Im Gegenteil, wir sehen dass die Firmen längerfristig und unabhängig von der aktuellen Konjunkturentwicklung planen. Die Nachfrage nach strategischen Standorten bleibt erhalten“.

*Und wie sieht's im privaten Immobilienbereich aus?*

**Muhlert:** „Wir sind in diesem Segment sehr gut vertreten, bei uns fallen 80 Prozent auf das klassische Regionalmaklergeschäft. Das Geschäft der günstigen Ein- und Zweifamilienhäuser läuft auf einer sehr realistischen Ebene. Und es wird dabei nach wie vor zügig vermarktet, wenn alles stimmt - wenn der

Makler seinen Job gemacht hat und nicht einfach jedes Objekt zu jedem Preis ins Angebot reinnimmt. Wir bewegen uns hier im Bereich von 100.000 bis 120.000 Euro. Es gehen auch nach wie

## Metropolregion Rhein-Neckar

vor normale Doppelhäuser, normale Reihenhäuser, die sich im Bereich von zwischen 160.000 und 250.000 Euro bewegen. Und in den 1A-Lagen gehen auch nach wie vor die Häuser in den mittleren Preiskategorien. Wenn ich am Ludwigshafener Ebertpark ein Einfamilienhaus habe, das im Sachwertbereich um die 300.000 Euro liegt, dann wird es auch verkauft. Natürlich müssen Wert und Leistung stimmen. Aber entscheidend ist dann, dass die Wohnlage einen entsprechenden Anreiz bietet. Das gilt genauso für Speyer, für Frankenthal, für andere

Lagen. Ein Thema ist allerdings auch, dass der Renovierungsstand oft nicht zeitgemäß ist. Diese Häuser, die zum Verkauf stehen, wurden meist in den 60er und 70er Jahren gebaut - das heißt, hier ist der aktuelle Stand der Technik und des Wohnens nicht gegeben. Das wird oftmals in den Werteschätzungen der Eigentümer, der Verkäufer und auch der Makler nicht angemessen berücksichtigt. Denn zum Kaufpreis kommt ein Renovierungsbedarf, der sich in Größenordnungen nicht unter 20.000 bis zu 80.000 Euro bewegt“.

### Eitel Sonnenschein?

Ist also die Metropolregion Rhein-Neckar das Land, in dem Milch und Honig fließen, in dem eitel Sonnenschein statt Angst und Stillstand vorherrschen? Wohl kaum. Die Menschen denken - gerade bei Immobilien - langfristiger. Anders beim Investment. Der schnelle Euro ist auch schnell verzockt, wie viele Große der Branche es vorgemacht haben. Da muss es niemanden wundern, wenn auch in der Region Zurückhaltung die Devise der Stunde heißt.



Metropolregion Rhein-Neckar  
Die Region der Energieeffizienz.

Informieren Sie sich schnell und einfach über gewerbliche Flächen und Objekte in der Metropolregion Rhein-Neckar: [www.standorte-rhein-neckar.de](http://www.standorte-rhein-neckar.de)

## Das Unternehmensportrait

# Die Unternehmensgruppe Diring & Scheidel: Ein Spezialist für die Region

Anno 1921 und damit vor genau 87 Jahren wagte Anton Diring in Mannheim die Gründung einer klassischen Bauunternehmung. Nach dem 2. Weltkrieg kamen den Firmennamen und die Familie ergänzend der Schwiegersohn Heinrich Scheidel hinzu. Heute wird die Unternehmensgruppe Diring & Scheidel (D&S) in der dritten Generation von Heinz Scheidel geleitet und beschäftigt rund 1.500 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die einen Umsatz von rund 200 Millionen Euro erwirtschaften.

### Homogener Kreislauf

Das mittelständische Unternehmen mit den Standorten Berlin, Dessau und Leipzig und der Zentrale in Mannheim-Neckarau gliedert sich in zwei maßgebliche Bereiche: Neben der klassischen Bautätigkeit ist auch die Projektentwicklung seit rund 30 Jahren ein wichtiges Standbein.

Der Bereich des klassischen Bauens umfasst den Hoch- und Tiefbau, wofür die D&S Bauunternehmung GmbH & Co., die D&S Wohn- und Gewerbebau GmbH und die D&S Wohnbau GmbH zuständig sind. Dazu kommen der Rohrleitungsbau und die Rohrsanierung sowie der Industrie-/Ingenieurbau.

Als zweite Disziplin kam das Unternehmen in den 80er Jahren zur Projektentwicklung - zur Entwicklung sowohl eigener als auch von Auftragsprojekten. Über die Schiene Vermarktung und Pro-

jektentwicklung entwickelte sich bei D&S auch der Bereich Dienstleistung, der beispielsweise die Immobilienverwaltung und das Gebäudemanagement umfasst. Zusätzlich ist D&S mit Serviceimmobilien wie Hotels oder ambulanten und stationären Pflegeeinrichtungen am Markt vertreten. Alexander Langendörfer, Geschäftsführer der D&S Wohn- und Gewerbebau GmbH, erklärt den homogenen Kreislauf der Unternehmensgruppe: „Damit die Kette von der Entwicklung bis zur Fertigstellung tatsächlich so lückenlos wie möglich geknüpft und der Kreislauf geschlossen ist, kommt sogar der Kies aus eigenen Werken - ebenso wie Transportbeton und Kalksandstein“.

### Zahlreiche regionale Bauobjekte

Den Schwerpunkt des baulichen Engagements von D&S - von der Planung bis zum Vertrieb - bildet die Metropolregion Rhein-Neckar. Im Edi-Wohnpark in Edingen-Neckarhausen entstanden als Beispiel eines Rekultivierungsobjekts auf 14.000 Quadratmetern einer ehemaligen Brotfabrik moderne Reihenhäuser, Doppelhaushälften und Eigentumswohnungen.

Da das Zusammenleben der einzelnen Generationen gefördert werden soll, damit Oma und Opa gemeinsam mit Kindern und Enkeln in einem Wohngebiet leben können, wurde ein Teil der Domizile als Senioren-Service-Eigentumswohnungen entsprechend den beson-

*Auf der Südseite des Hauptbahnhofes entsteht auf einer Gesamtfläche von rund 24 Hektar „Mannheim 21“*



## Das Unternehmensportrait

deren baulichen DIN-Erfordernissen angelegt; für das Frühjahr 2010 ist die Fertigstellung einer stationären Pflegeeinrichtung mit 65 Pflegeplätzen terminiert. Weitere Bauvorhaben von D&S entstehen derzeit beispielsweise am Wallstadter Bahnhof, im Schwetzinger Schälzig-Gebiet oder in Weinheim-Sulzbach.

### Wohnraum statt Traktoren...

Eines des ambitionierten Bauvorhaben dürfte zurzeit das LanzCarré sein, das als architektonisches Bindeglied zwischen der bestehenden Bebauung des Lindenhofs und dem benachbarten neuen Technologiezentrum Mafinex sowie zukünftigen Dienstleistern auf der Südseite des Mannheimer Hauptbahnhofes entsteht. „Mannheim 21“ heißt das 24 Hektar große, urban geprägte Stadtquartier mit Bürohäusern, Wissenschaftseinrichtungen und hochwertigen Wohnungen, dessen Startschuss bereits im Jahr 2001 mit der Fertigstellung des Victoria-Turms fiel. Das LanzCarré, geplant vom Mannheimer Architekturbüro Schmucker und Partner, schließt das Projekt in süd-

licher Richtung ab und bietet neben klassischen sowie Senioren-Service-Eigentumswohnungen ein Hotel mit 76 Zimmern und diverse Einzelhandelsflächen. Ein weiteres Engagement von D&S im Areal von „Mannheim 21“ betrifft ein Gebäude mit 10.000 Quadratmetern Bürofläche und Wohnungen, das benachbart dem Mafinex-Zentrum Ende 2010 fertig gestellt sein soll.

### ...und Wohnraum statt Klinik

Hochwertige Wohnbebauung und gewerbliche Nutzung stehen im Mittelpunkt eines neuen Wohngebietes, das auf dem Areal des nicht mehr genutzten Heinrich-Lanz-Krankenhauses innerhalb der nächsten fünf bis acht Jahre entsteht. D&S hat die Grundstücke, rund 25.000 Quadratmeter, erworben und gemeinsam mit der Stadt einen Architektenwettbewerb ausgeschrieben, dessen Preisgericht in diesen Tagen eine Entscheidung fällen wird. Fest steht, dass das Krankenhaus im kommenden Jahr der Abrissbirne zum Opfer fallen wird. Beim innerstädtischen Bauprojekt Q6/

Q7, das bei einer Bürgerversammlung vorgestellt wurde, hat sich D&S als Investor, Bauträger und Projektentwickler das Unternehmen Engelhorn als Projektpartner für den Einzelhandel gesichert. *(Über dieses Thema wird der ImmobilienReport gesondert berichten)*

### Fachmarktzentrum Casterfeld

Im nächsten Frühjahr fällt der Startschuss zu einem neuen Fachmarktzentrum für Handel und Dienstleistungen, das bereits Ende 2009 den Betrieb aufnehmen soll. Im Mannheimer Casterfeld mit direkter Anbindung an die B36 und die Autobahnen gelegen, bietet es bei einer Grundstücksgröße von 20.000 Quadratmetern rund 12.000 Quadratmeter Einzelhandelsflächen, die bereits zu 80 Prozent vermietet sind. Als Mieter werden von D&S der TÜV-Südwest sowie Gewerbe „rund ums Auto“, „rund ums Tier“ und „rund ums Entertainment“ genannt; das Investitionsvolumen für das Fachmarktzentrum Casterfeld liegt bei ca. 20 Millionen Euro.

Alexander Langendörfer sieht die Aufgabe des Unternehmens darin, möglichst viele Objekte zu entwickeln und zu realisieren - die Firma zu sichern und deren Beschäftigten ihren Arbeitsplatz. „Wenn wir mehr machen als andere, macht uns das natürlich stolz. Allerdings werden wir von niemandem bevorzugt - wir müssen wie jeder andere um die Aufträge kämpfen, uns bewerben. Nur - wir sind eben auf die Region spezialisiert!“ *(suc)*



Das zukünftige Fachmarktzentrum Casterfeld

## Metropolregion Rhein-Neckar

# Büroimmobilien: Noch stimmt die Nachfrage

### Fortsetzung von Seite 1

Mit den aktuellen Erfolgen im Clustermanagement der Region erhoffen sich Stadtentwickler und Wirtschaftsförderer in den Oberzentren zusätzliche Sogkraft auf die Serviceindustrie. Schließlich verlief das Jahr 2007 im Bereich der Büroimmobilien durchaus zufriedenstellend.

Die Mietpreise zeigten einen Hauch von Aufwärtstrend; mehr als 40 neue Büro- und Verwaltungsgebäude wurden fertig gestellt. Und daran hatten die Mittelzentren, dank ihrer teilweise ausgeprägten Fokussierung auf Serviceindustrien, einen nicht unerheblichen Anteil. Aber die Wellen der Subprime-Krise schwappen auch in die Immobilienmärkte der Metropolregion.

### Spürbare Unsicherheit

Noch ist die Nachfrage nach Büroräumen gut. Makler in Heidelberg und Mannheim erwarten jedoch vor dem Hintergrund der Finanzkrise einen Rückgang. Die Unsicherheit sei bei Anfragen bereits spürbar, sagt Immobilienwirt Manfred Ruf, seit mehr als 40 Jahren in Heidelberg als Makler tätig und Vorsitzender des Gutachterausschusses bei der Stadt Heidelberg ist. Sein Mannheimer Kollege Jörg Ascheberg beobachtet seit zwei Monaten eine rückläufige Tendenz, die sich seiner Ansicht nach verstärken wird. Klaus Dillinger, Geschäftsführer der Wirtschaftsentwicklungsgesellschaft der Stadt Ludwigshafen, gibt

sich gelassen. Er rechnet mit einer „deutlichen Beruhigung“, aber nicht mit Leerständen.

Mannheim, Heidelberg und Ludwigshafen sind die drei großen Büromärkte der Region – und mit Mietpreisen zwischen acht und 13 Euro (ohne Nebenkosten) auch erheblich günstiger als Großstädte wie Frankfurt (bis 37 Euro) oder München (bis 32 Euro). Auch in Düsseldorf, Berlin oder Hamburg werden noch bis zu 22 Euro verlangt. In den Großstädten der Rhein-Neckar-Region liegen die Renditen nach Angaben der Metropolregion Rhein-Neckar GmbH derzeit zwischen sechs und knapp sieben Prozent und blieben in den vergangenen drei Jahren stabil.

### Zentren mit eigenen Profilen

Die Büroimmobilienmärkte der drei Großstädte der Rhein-Neckar-Region haben jeweils ihr eigenes Profil. Heidelberg zieht Wissenschafts- und Forschungsdienstleistungen besonders an, außerdem IT-Firmen. Der Flächenumsatz blieb in Heidelberg in den vergangenen drei Jahren stabil und lag 2007 bei 27.000 Quadratmetern, die Leerstandsquote ging etwas zurück. Als interessant für Investoren gelten die Bahnstadt mit einer Nutzfläche von voraussichtlich 200.000 Quadratmetern und das Behördenzentrum in der Kurfürstenanlage mit 30.000 Quadratmetern.

Gut sei die Nachfrage in Mannheim nach neuen Büros oder hochwertigen Altbau-

ten, berichtet Ascheberg. In Mannheim ist das Branchenspektrum breiter und reicht von Unternehmensberatungen über Versicherungen bis hin zur Kreativwirtschaft. Den größten Flächenumsatz im Jahr 2007 brachte die Abendakademie Mannheim, die 8.000 Quadratmeter im Quadrat U1 mietete. In Mannheim stieg der Flächenumsatz zwischen 2006 und 2007 deutlich an und blieb anschließend stabil mit 68.000 Quadratmetern (2008). Interessante Projekte sind hier Galilei3 (Investor Hochtief Projektentwicklung) oder die Gottlieb-Daimler-Straße 6-10/BA 2+3 mit einer Fläche von 16.000 Quadratmetern.

In Ludwigshafen sind inzwischen alle Leerstände wieder belegt, die die BASF hinterließ, als sie sich vor einigen Jahren aus den Büros außerhalb ihres Werks fast ganz zurückzog. Die Nachfrage besonders nach kleineren Flächen zwischen 300 und 500 Quadratmetern ist in Ludwigshafen groß. Interessenten stammen aus allen Branchen, vom IT-Unternehmen über Versicherungen oder Anwaltskanzleien bis hin zum Call Center. Für Investoren bietet das Stadtentwicklungsgebiet Rheinufer Süd gute Aussichten, außerdem die Technologie- meile nahe der Fachhochschule mit „Luteco2“. Über Flächenumsätze liegen allerdings für Ludwigshafen keine Angaben vor.

### Expansion treibt die Entwicklung

Auch in den Mittelzentren gibt es Bewegung, wenngleich die Anziehungskraft

## Metropolregion Rhein-Neckar

der Oberzentren in diesen Märkten deutlich spürbar ist. Dabei spielt die existierende Unternehmensstruktur eine wesentliche Rolle. Expansion treibt die Entwicklung, gleich ob in Walldorf, wo die fortschreitende Globalisierung des Software-Riesen SAP enormen Bürobedarf gerade auch am Zentralstandort erfordert. Oder aktuell Weinheim: Dort soll künftig die Weltzentrale der Haushaltsproduktsparte von Freudenberg auf adäquaten Ambiente siedeln.

Hier wie dort zeigen sich die Makler jedoch einig: Investoren müssen nach Kundenwünschen bauen. Gefragt sind Büros mit guter Ausstattung inklusive Verkabelung und Klimatisierung. Genauso wichtig ist das Drumherum, Einkaufsmöglichkeiten für Mitarbeiter in der

Nähe oder gute Erreichbarkeit mit Bus oder Bahn müssen sein. „Schrott ist unvermietbar“, bringt es Jörg Ascheberg auf den Punkt.

### Spekulatives Bauen nicht üblich

Die Orientierung der Region an Schlagworten wie Energieeffizienz kommt dabei genau richtig. Mit Green Building, so zeigen sich die Fachleute sicher, eröffnen sich gerade in der Metropolregion für Nutzer und Investoren neue Perspektiven. Bei aller Zukunftsorientierung zeigt man sich in einem äußerst traditionell und konservativ: Spekulatives Bauen ist in der Region nicht üblich. Büroobjekte in Mannheim oder Heidelberg gehören zum Portfolio von Immobilienfonds oder

Pensionskassen. Spekulativ zu bauen kann sich nach Auffassung des Heidelbergers Manfred Ruf inzwischen auch kaum noch jemand leisten. Aber es kommt in der Region durchaus vor, berichtet Jörg Ascheberg und nennt als Beispiel aus Mannheim das Projekt Galilei 3.

Bei allen positiven Rahmenbedingungen, die Hände in den Schoß zu legen, gilt auch für die Region nicht. Vielmehr hat die Zukunft schon begonnen - und auch Vorsorge tut Not. Denn: Eine Wende auf dem Markt für Gewerbeimmobilien insgesamt kommt aus Sicht des Heidelberger Maklers Manfred Ruf voraussichtlich im Jahr 2010. Dann gibt es in ganz Deutschland einen Überhang, fürchtet er. *ac/mit*

## kurz & fündig

**Wirtschaft I** Die vorübergehenden Aussetzungen der Anteilrücknahme bei einigen Offenen Immobilienfonds in den vergangenen Tagen erfolgten allein zum Schutz der Anleger und stellen deren Gleichbehandlung sicher, erläutert der BVI Bundesverband Investment und Asset Management. Die Aussetzungen erfolgen nicht aufgrund einer Krise des Produkts Offene Immobilienfonds, sondern sind Folge der gegenwärtigen Finanzkrise und des damit verbundenen Verhaltens größerer Anleger und Vermögensverwalter, die infolge der Marktverwerfungen Liquidität beschaffen mussten. Dementsprechend sind Offene Immobilienfonds, in denen vorwiegend Privatanleger als Direktanleger investiert

sind, kaum betroffen. Der Gesetzgeber hat im Investmentgesetz die Möglichkeit zur Rücknahmeaussetzung geschaffen, die sich bereits bei der Aussetzung der Rücknahme einiger Offener Immobilienfonds vor knapp drei Jahren bewährt habe, da den Anlegern hieraus seinerzeit keine Nachteile entstanden waren.

**Mannheim** Neben München (3) und Stuttgart (6) finden sich drei weitere deutsche Städte und Ballungsräume unter den Top 20 im E-REGI des Jahres 2008 wieder: Frankfurt auf Rang 12, der Ballungsraum **Mannheim**-Karlsruhe auf Position 11 und Köln-Bonn auf Rang 13. Deutschland ist damit das einzige Land in Europa mit zwei Städten unter den

Top 10 und insgesamt fünf Städten unter den Top 20. Auch Berlin konnte sich um zwei Positionen leicht verbessern: von Rang 52 in 2007 auf Position 50 in 2008.

Der E-REGI (European Regional Growth Index) ist ein quantitatives Analysemodell, das als Hilfestellung zur Identifizierung derjenigen Städte und Regionen in Europa dient, die das größte kurz- bis mittelfristige Entwicklungspotential aufweisen und in denen daher die Nachfrage nach Immobilien besonders nachhaltig zu werden verspricht.

Wie schon in den Vorjahren wurden insgesamt 15 deutsche Städte und Ballungsräume beim E-REGI 2008 berücksichtigt.

## kurz & fündig

### **MRN** Immobiliendialog Rhein-Neckar: Finanzkrise mit Folgen?

Welche Folgen hat die weltweite Finanzkrise für den deutschen Immobilienmarkt? Wo liegen deren Ursachen und Wirkungen? Mit diesen Fragen und den Antworten beschäftigt sich der nächste Immobiliendialog Rhein-Neckar am Donnerstag, den 20. November 2008. Exklusiv für den Immobiliendialog wird Manfred Salber, Vorstand der DG HYP, Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG, Hamburg, zuständig für Kreditrisiko-Management, Treasury-Abwicklung sowie Finanzen und Control-

ling, zu den brisanten Themen Stellung beziehen.

Für den nächsten Immobiliendialog Rhein-Neckar hat sich die Firma GOLD-BECK Süd GmbH, Goldbeckstraße 7 in 69493 Hirschberg a.d. Bergstraße zur Verfügung gestellt. Weitere Informationen hat [anita.busch@treureal.de](mailto:anita.busch@treureal.de)

**Heidelberg** Der US-amerikanische Accessoire-Hersteller Fossil hat ab 1. Oktober rund 120 Quadratmeter Verkaufsfläche in der Heidelberger 1A-Lage Hauptstraße 45/Ecke Brunnengasse gemietet. Vormieter war ein lokaler Einzel-

händler. Eröffnung des Shops wird nach dem Umbau im November sein. CB Richard Ellis Retail Agency Frankfurt war beratend für Fossil tätig.

Der nächste ImmobilienReport  
Metropolregion Rhein-Neckar  
erscheint am Dienstag, den  
2. Dezember 2008

## Mannheim 21.

# Wir sind dabei. Sie auch?

### Planen Sie mit uns Ihre unternehmerische Zukunft.

In neuen Räumen vor den Toren der Quadratestadt. An einem 1a-Standort. Nur wenige Gehminuten entfernt vom HBF. Hervorragende Anbindung an BAB.

### Wir bieten ca. **8.500m<sup>2</sup> Bürofläche zur Anmietung**, auch Teilflächen

Variabel aufteilbar. Modernste Ausstattung. Ausreichend Stellplätze vorhanden. Hotel der Kategorie 3 - 4 Sterne für Firmengäste direkt nebenan.

Wilhelm-Wundt-Str.19 · 68199 Mannheim  
[info@dus.de](mailto:info@dus.de) · Tel. 0621-8607-167

**DIRINGER&SCHEIDEL** WOHN- UND GEWERBEBAU



[www.dus.de](http://www.dus.de)

## Metropolregion Rhein-Neckar

# Kurzer Rückblick in Bildern: EXPO REAL '08



*Wolf-Rainer Lowack und Stefan Dallinger begrüßten die Gäste auf dem Stand der Metropolregion Rhein-Neckar; stets mit von der Partie: die „Metropolitana“.*

*Blickpunkt, Anziehungspunkt, Ruhepunkt - der neue Auftritt der Metropolregion (Bild unten).*



*Der Messestand der Metropolregion - stets gut besucht.*



*Dr. Eva Lohse, Oberbürgermeisterin von Ludwigshafen, Dr. Eckart Würzner, Oberbürgermeister von Heidelberg und Lothar Quast, Bürgermeister für Bauen, Planung, Umweltschutz und Verkehr von Mannheim bewiesen ihre Kompetenz beim Thema „Klima sucht Schutz“.*



*Der Moderator Jens Friedemann konnte den Bürgermeister von Viernheim, Matthias Baaß, mit seinen engagierten Kommentaren offensichtlich erfreuen.*



*OB Würzner erläutert das Modell der zukünftigen Heidelberger Bahnstadt (Bild links).*



*Lothar Quast (links) und Dr. Michael Denkel, der beim Impulsvortrag den kurzfristig erkrankten Prof. Albert Speer fachkundig vertrat.*

**D**ie Expo Real brach in diesem Jahr alle Rekorde. Rund 44.000 Besucher aus 77 Ländern informierten sich über neueste Trends und Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt. Mittendrin die Metropolregion Rhein-Neckar, auf deren ohnehin schon vergrößertem Stand sich das Publikum ebenfalls rekordverdächtig drängte. Dazu lockten Vorreiterthemen und spannende Diskussionen. Unter dem Titel "Klima sucht Schutz" präsentierte etwa Dr. Michael Denkel, Partner des Architekturbüros AS&P, ein gesellschaftliches Megathema, wie er es formulierte. Er skizzierte die Eckpunkte eines nachhaltigen Planens und Bauens: Dicht bauen, kurze Wege, Vermeidung von Mobilität und Nutzung von Kreislauftechniken im Bereich Energie. Klimaschutz ist ein strategisches Ziel, betonte Lothar Quast für Mannheim. Seine Kollegen aus Heidelberg und Ludwigshafen machten aber auch die Voraussetzungen dafür deutlich. Heidelbergs OB Eckhart Würzner wünschte sich noch mehr kompetente Fachkräfte in die Verwaltung. Und Ludwigshafens Eva Lohse schickte einen Appell nach Berlin, finanzielle Unterstützung zu leisten, "damit wir die zusätzlichen Aufgaben erfüllen können." (mit)

## kurz & fündig

**Heidelberg** Heidelberg ist bei nationalen und internationalen Investoren derzeit sehr beliebt. Eine hohe Nachfrage von Seiten der Mieter sowie stabile Mieterträge machen die Stadt zu einem äußerst attraktiven Standort.

Ein großer niederländischer Investor hat jetzt an der Hauptstraße 36-38 ein kombiniertes Wohn- und Geschäftshaus erworben. Vermittler des gepflegten Objekts aus der zweiten Hälfte des vorletzten Jahrhunderts, ist der auf 1A-Lagen spezialisierte Immobiliendienstleister Lührmann Frankfurt. Über den Kaufpreis der Immobilie wurde Stillschweigen vereinbart. Die Liegenschaft befindet sich in der Top-Lage der Heidelberger Fußgängerzone und verfügt über eine Gesamtnutzfläche von etwa 1.100 Quadratmetern. Die Ladenlokale sind derzeit an Vodafone und Tally Weijl vermietet.

**Mannheim** Der Aufsichtsrat der Bilfinger Berger AG hat den 49jährigen Joachim Müller mit Wirkung zum 1. November 2008 zum Mitglied des Vorstands bestellt.

Joachim Müller, derzeit Senior Vice President Corporate Finance der SAP Group, wird nach der Hauptversammlung der Bilfinger Berger AG im Mai 2009 die Nachfolge von Dr. Jürgen M. Schneider als Finanzvorstand antreten. Dr. Jürgen M. Schneider wird Mitte 2009

nach 19 Jahren erfolgreicher Vorstandstätigkeit mit Erreichen der Altersgrenze (62) aus dem Gremium ausscheiden.

**Mannheim** Der Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland veranstaltet am Dienstag, den 25. November 2008 von 10.00 bis 17.00 Uhr im Best Western Delta Parkhotel, Keplerstraße 24 in Mannheim, ein Verkaufstraining mit dem Mastertrainer Werner Schölgens. Das Programm umfasst den Ablauf einer Kaufentscheidung, die Einwandsbehandlung und die Abschlusstechnik. Die Seminargebühr beträgt 290 Euro pro Person, die Anmeldung muss bis 17. November in der Geschäftsstelle des Landesverbandes in Frankfurt eingegangen sein.

**Wirtschaft II** Ab Beginn des kommenden Jahres wird bei der Landesbank Baden-Württemberg (LBBW) nur noch die LBBW Immobilien GmbH für alle Dienstleistungen rund um Immobilien zuständig sein. Die bisher noch existierende BW-Immobilien GmbH mit insgesamt 180 Mitarbeitern soll dann im neuen Bereich „Asset Management Gewerbe“ der LBBW Immobilien GmbH aufgehen. Die Leitung des Bereichs wird Achim Kern, dem bisherigen Geschäftsführer der BW-Immobilien, übertragen. Die BW-Immobilien GmbH ist zurzeit für die Bewirtschaftung der Bankimmobilien bei der Landesbank und für das Facility Management weiterer Immobilien zuständig.

**Wirtschaft III** Bilfinger Berger hat am 20. Oktober 2008 sämtliche Aktien der

von ihr zu 100 Prozent gehaltenen französischen Ingenieurbaugesellschaft Razel S.A. an die Fayat S.A., Frankreich, veräußert. Bilfinger Berger erwartet einen Anstieg des Konzernergebnisses 2008 über die bisherige Prognose von 140 Mio. Euro hinaus auf eine Größenordnung von 185 Mio. Euro.

## Impressum

### ImmobilienReport Metropolregion Rhein-Neckar

**Herausgeber:**  
Hartmut Suckow und  
Michael Tschugg

**Adresse:**  
Max-Frisch-Straße 28  
68259 Mannheim

**Texte:**  
Michael Tschugg,  
Hartmut Suckow,  
Susanne Ackermann

**Fotos:**  
Hartmut Suckow,  
frei/pr

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.

Sie haben Tipps oder Termine, Anregungen oder Informationen für uns? Den Immobilien-Report Metropolregion Rhein-Neckar erreichen Sie unter: [redaktion@immobilienreport-rhein-neckar.de](mailto:redaktion@immobilienreport-rhein-neckar.de)