

ImmobilienReport

Metropolregion Rhein-Neckar



Ausgabe 52

5. Jahrgang

www.immobilienreport-rhein-neckar.de

17. Januar 2013

Das aktuelle Thema

Regionale Wirtschaftsförderung Bruchsal GmbH ist neues Mitglied im Zukunft Metropolregion Rhein-Neckar e.V.:

Die Regionen rücken zusammen



Logistik und Produktion mit bester Verkehrsanbindung: John Deere Werk Bruchsal und DHL-Logistikzentrum an der europäischen Nord-Süd-Achse A 5

"Hinter'm Horizont geht's weiter..." wusste schon Udo Lindenberg und endete die Liedzeile mit "gemeinsam sind wir stark!" Das wissen natürlich auch die rund 700 institutionellen Mitglieder aus Verwaltung, Wirtschaft und Wissenschaft des Zukunft Metropolregion Rhein-Neckar (ZMRN) e.V.. Und so kommt das neuste Mitglied auch von jenseits der tra-

dierten Grenzen der Metropolregion Rhein-Neckar: Die Wirtschaftsregion Bruchsal, vertreten durch deren Geschäftsführer Stefan Huber, dem ehemaligen Projektleiter Gewerbeimmobilien bei der Wirtschaftsförderung der Metropolregion Rhein-Neckar GmbH, unterzeichnete jetzt den Mitgliedsantrag im Verein Zukunft Metropolregion Rhein-Neckar. ►

Metropolregion Rhein-Neckar

Lesen Sie in dieser Ausgabe:

Für die optimale Vernetzung:

Immobiliennetzwerk Rhein- Neckar gegründet

Seite 3

Auf dem Taylor-Gelände:

E-Mobility-Teststrecke

Seite 4

Beschleunigte Preisentwicklung:

Anzeichen von Überhitzung

Seite 5

Wieblingen Ost ausgezeichnet:

Wie wir wohnen (wollen)

Seite 6

Personalberater Peter Fronzek:

Auf der Suche...

Seite 7

Das ändert sich 2013:

Vom Schornsteinfeger zur Trinkwasserverordnung

Seite 9

kurz & fündig

Seite 11 bis 12

Die Wirtschaftsregion Bruchsal sieht sich schon immer als Schnittstelle zwischen der Technologieregion Karlsruhe und der Metropolregion Rhein-Neckar. „Die Regionsgrenze wird von vielen Menschen gar nicht wahrgenommen“, meint Huber. Über 11.000 Menschen pendeln laut amtlicher Statistik Tag für Tag zum Arbeiten aus der Region Bruchsal in die Metropolregion Rhein-Neckar. „Unternehmen wie SAP und Heidelberger Druck sind für die Menschen hier wichtige Arbeitgeber. Auch für die Unternehmen selbst spielt die administrative Zugehörigkeit eine untergeordnete Rolle“, so der Geschäftsführer. Dem trage die Wirtschaftsförderung mit der regionsübergreifenden Kooperation nun Rechnung.

Die Wirtschaftsregion Bruchsal will die Zusammenarbeit mit der Metropolregion Rhein-Neckar verstärken. Die Mitgliedschaft im ZMRN e.V. ist Voraussetzung dafür, dass Unternehmen aus dem Raum Bruchsal leichter und schneller Zugang zu Unternehmensnetzwerken der Metropolregion erhalten. Solche Cluster wurden beispielsweise in den Bereichen Biotechnologie, Energie- und Umwelttechnik sowie Nutzfahrzeugbau etabliert. „Die Wirtschaftsregion Bruchsal nimmt mit der Mitgliedschaft ihre besondere Rolle an der Schnittstelle zwischen Technologieregion und Metropolregion ernst“, so Cornelia Petzold-Schick, die als Bruchsaler Oberbürgermeisterin auch Aufsichtsratsvorsitzende der Regionalen Wirtschaftsförderung ist. Sie betont aber, dass der Schwerpunkt der Netzwerkarbeit weiterhin eindeutig innerhalb der Technologieregion Karlsruhe liegen werde: „Die Mitgliedschaft im ZMRN e.V. ergänzt die Schwerpunktarbeit ▶



Stefan Huber (rechts), Geschäftsführer der Regionalen Wirtschaftsförderung Bruchsal, unterzeichnet den Mitgliedsantrag im Beisein von Robert Kautzmann, Leiter Wirtschaftsförderung der Metropolregion Rhein-Neckar

MetropolRegion Rhein-Neckar

in der Technologieregion. Das eine tun, ohne das andere zu lassen“, laute die Devise.

Auch Robert Kautzmann, der Leiter der Wirtschaftsförderung und Innovation der Metropolregion Rhein-Neckar begrüßt den Beitritt der Wirtschaftsförderung Bruchsal zum ZMRN e.V.: „Hauptaufgabe der gemeinschaftlichen Regionalentwicklung ist es, die Kompetenzen verschiedener Partner in starken Allianzen zu bündeln. Administrative Grenzen sind dabei Nebensache. Wo eine Zusammenarbeit für beide Seiten Vorteile verspricht, suchen wir sie. Das gilt für die Technologieregion Karlsruhe im Süden genauso wie für die Westpfalz oder die Region Frankfurt-Rhein-Main im Norden. Mit der TechnologieRegion Karlsruhe kooperieren wir bereits

seit 2008 eng. Verschiedene Cluster-Initiativen, die gegenseitige Anerkennung der Handwerkerparkausweise oder jüngst auch die Partnerschaft beim Existenzgründungstag sind tolle Ergebnisse dieses Miteinanders. Wir freuen uns, dass das regionale Netzwerk mit dem Beitritt der Wirtschaftsregion Bruchsal zum Verein Zukunft Metropolregion Rhein-Neckar nun weiter wächst.

Bereits in den kommenden Wochen wollen wir gemeinsam ausloten, wo Synergien schlummern. Ich denke da insbesondere an die Netzwerke oder auch an gemeinsame Veranstaltungen. Ganz konkret fällt mir der Existenzgründungstag 2014 in Hockenheim ein. Warum sollte man da nicht Stände von Bruchsaler Unternehmen oder Institutionen sehen?“, so Kautzmann.

Für die optimale Vernetzung der regionalen Immobilienbranche:

Immobiliennetzwerk Rhein-Neckar gegründet

Er ist seit dem Jahre 2004 eine stets gut besuchte und mit aufschlussreichen Themen aus dem Bereich der lokalen und regionalen Gewerbeimmobilien bestückte Veranstaltungsreihe: Der Immobiliendialog Rhein-Neckar stellt zwei- bis dreimal im Jahr den Treffpunkt der Immobilienfachleute dar und bietet der Branche Gelegenheit zum get together und gemeinschaftlichem Interessenaustausch. Die Verantwortung zur Durchführung der Veranstaltung lag bis heute schwerpunktmäßig auf den Schultern einiger weniger Akteure: Volker Blum, Geschäftsführer der BIC Blum Immobilien Consulting GmbH, Wolfgang Wingendorf, Geschäftsführer der Treu Real GmbH und Stefan Huber, ehemals Projektleiter für den Bereich Gewerbeimmobilien bei der Wirtschaftsförderung der Metropolregion Rhein-Neckar, heute Geschäftsführer der Regionalen Wirtschaftsförderung Bruchsal, bildeten die treibenden Kräfte des Immobiliendialogs Rhein-Neckar.

Mit der Gründung des Immobiliennetzwerkes Rhein-Neckar am 13. Dezember vergangenen Jahres wird nicht nur der Immobiliendialog Rhein-Neckar neu belebt und seine Planung

und Durchführung auf mehrere Akteure verteilt. Hauptaufgabe des Immobiliennetzwerkes wird auch sein, die Wahrnehmung des Immobilienstandorts Rhein-Neckar zu verbessern und zu steigern. Dazu gehören unter anderem der Messeauftritt von Unternehmen und Kommunen als Gemeinschaftsstand auf der Expo Real, die Herausgabe des regionalen Immobilienmarktberichts, der Ausbau der Marketingaktivitäten, die Ergänzung der Immobiliendialoge durch weitere Veranstaltungen und Angebote bzw. die Koordination und Abstimmung der Angebote zum Thema Immobilien innerhalb der Region.

„Es ist ein starkes Signal, dass sich die Immobilienbranche der Metropolregion Rhein-Neckar so schlagkräftig formiert. Die Wirtschaftsförderung der MRN GmbH bietet hierfür gerne die Plattform. Denn durch ein gemeinsames Auftreten werden die vor uns liegenden Aufgaben für alle besser gemeistert werden“, erklärt Robert Kautzmann, der Leiter der Wirtschaftsförderung der Metropolregion Rhein-Neckar GmbH.



Metropolregion Rhein-Neckar

Gründungsmitglieder und Netzwerkpartner

Gründungsmitglieder des Immobiliennetzwerkes Rhein-Neckar sind Vertreter der BIC Blum Immobilien Consulting GmbH, der Treu Real GmbH, von Engel & Völkers Commercial, der RICH Immobilien GmbH & Co. KG, der DIC Onsite GmbH sowie der Deutschen Genossenschafts-Hypothekensbank AG. Weitere Netzwerkpartner sind die Metropolregion Rhein-Neckar GmbH (MRN) und der Verband Region Rhein-Neckar (VRRN).

Ein Steuerkreis soll die inhaltliche Arbeit des Immobiliennetzwerkes leisten. Dieser setzt sich zunächst zusammen aus den Gründungsmitgliedern und soll in seiner Zusammensetzung das gesamte Netzwerk präsentieren. Darüber hinaus sind Arbeitskreise zu netzwerkrelevanten Themen wie Veranstaltungen, Marketing und Kommunikation sowie Research angedacht.

Definierte Zielgruppen

Die geplante Zusammensetzung des Netzwerkes, das zunächst in die MRN GmbH integriert wird, umfasst neun Zielgruppen: Architekten und Stadtplaner, Versicherungen und Banken, Bauträger und Bauunternehmen, Projektentwickler, Immobilienmakler, Immobilieneigentümer, Facility Management, kommunale Vertreter und eine Sondergruppe für die Fachpresse und die Wissenschaft.

Die erste Veranstaltung des Immobiliennetzwerkes Rhein-Neckar in Form eines Immobiliendialogs ist für Ende Februar angedacht; Thema wird die Logistik sein. Gleichzeitig wird dieser Abend dazu genutzt werden, das Immobiliennetzwerk Rhein-Neckar den Vertretern der regionalen Immobilienbranche näher vorzustellen.

Kontakt und Informationen:

Metropolregion Rhein-Neckar GmbH
Wirtschaftsförderung / Innovation
Sabine Kapp
P 7 , 20-21 68161 Mannheim
Tel: 0621 | 10708-106
sabine.kapp@m-r-n.com

E-Mobility-Teststrecke auf Mannheimer Konversionsfläche

Die Taylor-Kasernen in Mannheim-Vogelstang werden einer Zwischennutzung zugeführt: Die Entwicklungsgesellschaft MWSP mietet eine Teilfläche an. Ab März werden dort Elektrofahrzeuge getestet, die mit einer drahtlosen Induktionstechnik dynamisch geladen werden. Erstmals in Mannheim wird im Dauertest ein Elektrobus erprobt, der im Zuge eines Bundesforschungsprojektes mehr Sauberkeit in den Innenstädten ermöglichen soll.

Der Einstieg in ein Gesamtkonzept für emissionsarme, so genannte „blaue“ Mobilität ist eine große Zukunftschance für die Stadt, denn im Zuge der Energiewende soll die Anzahl

elektrisch angetriebener, sauberer und leiser Fahrzeuge deutlich steigen. Die Verbindung unterschiedlicher Verkehrsmittel vom E-Bike über car-sharing Leihwagen und E-Bus im öffentlichen Nahverkehr bis hin zu veränderten Lastkraftwagen- und Versorgungsfahrtplanungen („green logistic“) erfordert sowohl neue Produkte und Techniken aber noch viel mehr eine umfassende Energie- und Stadtplanung.

Die e-Mobilität ist eines der regionalen Kompetenzfelder der Mannheimer Wirtschaftsförderung im Rahmen der wirtschaftspolitischen Strategie.

Metropolregion Rhein-Neckar

Beschleunigte Preisentwicklung bei „Betongold“:

Mannheim: Erste Anzeichen einer Überhitzung

Die Preisentwicklung bei Wohn- und Geschäftshäusern hat im Deutschlandtrend seit dem Frühjahr 2012 wieder an Dynamik gewonnen. „Günstige Finanzierungskosten bei gleichzeitiger hoher verfügbarer monetärer Liquidität und die steigende Unsicherheit bei alternativen Anlageprodukten sorgen für eine hohe Nachfrage, die in Einzelfällen spekulative Züge annehmen kann“, interpretiert Carsten Rieckhoff, Leiter Research bei Engel & Völkers Commercial, die aktuellen Ergebnisse des zum fünften Mal veröffentlichten Immobilien-Navigator Wohn- und Geschäftshäuser – „Immo-Navi WGH“.

Hohe Nachfrage treibt Preise

Im Vergleich zum ersten Halbjahr 2012 befinden sich die Märkte in der Mehrzahl der 24 von Engel & Völkers Commercial untersuchten Städte wieder in einer beschleunigten Preisentwicklung. Hierzu zählen insbesondere zahlreiche urbane Zentren in Nordrhein-Westfalen wie Düsseldorf und Köln, aber auch Stuttgart und Mannheim. In Mannheim zeigen sich jedoch bereits erste Anzeichen einer Überhitzung, die sich teilweise in übertriebenen Kaufpreiserwartungen der Verkäufer widerspiegeln. Lage, Gebäudezustand und die Mietrendite bzw. der Quadratmeterpreis müssen in einem nachvollziehbaren und finanzierbaren Verhältnis bleiben. Dies gilt insbesondere auch für Ludwigshafen, wo nicht mit so hohen Wertzuwächsen in der Zukunft kalkuliert wird und somit die laufende Rendite weiter im Vordergrund steht. Diese Städte können nicht mit München und auch nicht mit Heidelberg verglichen werden, wo in den begehrtesten Lagen Mietrenditen oft nur noch eine nachrangige Bedeutung haben.

Werthaltigkeit statt Rendite

Trotz der sehr hohen Preise besteht offensichtlich dennoch weiterer Spielraum nach oben. In München, dem teuersten Markt in Deutschland, werden bereits in den wenigen einfachen Lagen bis zu 20-Jahres-Nettokaltmieten für eine Anla-

geimmobilie bezahlt. „Mittlerweile steht bei vielen Abschlüssen, insbesondere in den Premiumlagen, nicht mehr die attraktive Rendite, sondern die Werthaltigkeit der Anlageentscheidung im Vordergrund“, verweist Rieckhoff auf einen Paradigmenwechsel auf Seiten der Privatinvestoren. Die aktuelle Preisentwicklung bildet dabei die vorhandene, realwirtschaftliche, Angebotsknappheit von Wohn- und Geschäftshäusern ab. In Heidelberg deutet sich aber eine ähnliche Entwicklung wie in Freiburg an, wo sich die Preisentwicklung stark verlangsamt, da Mieten und Quadratmeterpreise in den letzten Monaten bereits enorm angezogen haben. Ferner werden Großprojekte wie die Bahnstadt und die frei werdenden US-Flächen weitere Entspannung für den Wohnungsmarkt bedeuten.“

Privatinvestoren zahlen bar

„Da generell die Preise im Verhältnis zu den Mieten nicht überproportional steigen, kann man derzeit nur punktuell von einer Überhitzung des Marktes sprechen“, erläutert der Researcher. Auch die Gefahr der Bildung einer Preisblase, deren Platzen und die dann erfolgenden Preiskorrekturen Risiken für die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland bergen, sei derzeit nicht gegeben. Ein Risikofaktor wäre unter anderem die drohende Überschuldung der Investoren bei der Finanzierung mit Fremdkapital. „Der überwiegende Teil unserer Privatkunden zahlt das erworbene Wohn- und Geschäftshaus zu großen Teilen, manchmal zu 100 Prozent, mit Eigenmitteln. 40 bis 50 Prozent sind fast die Regel. Durch die hohen Eigenmittel kommen sie bei Angeboten auch schneller zum Zug als Immobilienunternehmen“, führt Rieckhoff aus.

Sowohl wohlhabende Privatkäufer als auch professionelle Investoren setzen erst im Nachhinein gezielt Fremdkapital ein. „Sie nutzen dann den Leverage-Effekt, um bei den günstigen Finanzierungskosten ihre Rendite zu steigern“, ergänzt Rieckhoff. Da auch tendenziell langfristig finanziert wird, sind die Auswirkungen kurzfristig steigender Zinsen mit der Folge von Notverkäufen und stark sinkenden Preisen eher gering.

Heidelberg

Wieblingen Ost ausgezeichnet:

GGH weiß, wie wir wohnen (wollen)

Die Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH Heidelberg (GGH) wurde von der Initiative „So wollen wir wohnen!“ des Landes Baden-Württemberg und der Arbeitsgemeinschaft Baden-Württembergischer Bausparkassen ausgezeichnet: In der Kategorie „Nachhaltige Quartiere“ wurde sie für die Revitalisierung des Stadtteils Wieblingen Ost prämiert. 122 Wohnungen werden hier modernisiert, 218 neu errichtet.

Die Initiative unter der Schirmherrschaft von Ministerpräsident Winfried Kretschmann richtete sich an Projekte mit generationengerechten Wohnkonzepten für die veränderten Gesellschaftsstrukturen. Wieblingen Ost wurde bereits vor seiner Gesamtfertigstellung ausgezeichnet: Die Modernisierungen und die Errichtung von 136 Wohnungen sind abgeschlossen, der Bau der letzten 82 Wohnungen begonnen.

„Wir sind stolz darauf, dass wir mit der Revitalisierung eines ganz normalen Wohnquartiers diesen Zukunftspreis gewonnen haben“, sagt Peter Bresinski, Geschäftsführer der GGH. „Wieblingen Ost ist unser derzeit größtes Projekt, bei dem wir das Quartier eben nicht nur baulich erneuern, sondern mit unserem Konzept auch eine höhere Vielfalt unter den Bewohnern erreichen.“

Neubelebung eines Gebietes für mehr Bewohner...

Wieblingen Ost wird durch die bauliche Entwicklung neu belebt. Für Familien sind die großen Grundrisse und grünen Innenhöfe ideal. Mit Wohnungsgrößen zwischen 41 und 106

Quadratmetern und barrierefreien Erdgeschosswohnungen sind die Neubauten für Menschen in allen Lebenslagen attraktiv. Jung und Alt, Alleinstehende, Paare sowie Familien mit Kindern leben hier jetzt gemeinsam.

Den Mietparteien der abgerissenen Altbauten mit überwiegend zu kleinen und nicht mehr zeitgemäßen Wohnungen hat die GGH Wohnungen mit besserer Ausstattung angeboten. Über 80 Prozent von ihnen sind im Quartier bzw. in Wieblingen geblieben.

... bei deutlich geringerem Energiebedarf

„Um hier etwas Neues in Verbindung mit dem Alten zu schaffen, haben wir viel Zeit investiert, um die Bewohner und die für ein solches Projekt wesentlichen Akteure im Stadtteil und der Stadt insgesamt zu überzeugen. Wieblingen Ost ist ein gelungenes Beispiel für die erfolgreiche Zusammenarbeit all dieser Personen und Institutionen“, so Peter Bresinski.

Mit den Neubauten leistet die GGH auch einen Beitrag zum Klimaschutz in Heidelberg. Die Gebäude unterschreiten die Anforderungen des KfW-Effizienzhauses 70 nach der Energieeinsparverordnung 2009. Während der Primärenergiebedarf der Altbauten im Schnitt 102 kWh pro Quadratmeter und Jahr betrug, liegt er bei den Neubauten bei durchschnittlich 31 kWh pro Quadratmeter und Jahr. Damit wird der CO₂-Ausstoß um zirka zwei Drittel gesenkt; pro neuer Wohneinheit wird rund eine Tonne CO₂ im Jahr vermieden.



Berufe & Berufungen

Der Mannheimer Personalberater Peter Fronzek besetzt Positionen in der Bau- und Immobilienbranche:

Auf der Suche nach dem „perfect fit“

Wenn Peter Fronzek morgens sein Büro in der Mannheimer Innenstadt betritt, ist draußen das Leben schon voll im Gang. „Ich fange selten vor 9:00 Uhr morgens an. Meine Ansprechpartner haben mittags oder abends Zeit für mich, so dass ich oft erst ab 18 oder 19 Uhr Gespräche führen kann“. Seine Ansprechpartner sind qualifizierte Fach- oder Führungskräfte, die unter Umständen für einen beruflichen Wechsel interessieren. Sie arbeiten als Bauleiter, Projektsteuerer, Facility Manager, Projektentwickler, Architekten, Portfolio Manager oder Haustechnik-Ingenieure.

„Meine Mandanten leben vor allem von der Qualifikation und Motivation ihrer Mitarbeiter, arbeiten vor allem in der Bau- und Immobilienbranche, und kommen aus ganz Deutschland“. Darüber hinaus besetzt der studierte Architekt auch IT-Positionen mit Immobilienbezug.

Der Weg zum "Wunschmitarbeiter" ist in Zeiten des Fachkräftemangels in vielen Regionen steinig. Oft schalten Unternehmen bei der Suche nach Mitarbeitern Anzeigen und befragen Netzwerke. Während das persönliche Netzwerk nach wie vor ein Erfolg versprechendes Mittel ist, ziehen Print- oder Onlineanzeigen momentan nur wenige geeignete Bewerber an. Die Ursache hierfür liegt auf der Hand: „Bei der Auswahl einer neuen beruflichen Herausforderung sind erfolgreich beschäftigte Kandidaten anspruchsvoll, und sie beschäftigen sich kaum mit der Lektüre von Stellenanzeigen. Vielmehr möchten sie gefunden, angesprochen und umworben werden“. Bei der Entscheidung für eine neue Position spielen finanzielle Aspekte sicher eine Rolle, aber berufliche Perspektiven, interessante Projekte und die Unternehmenskultur sind von noch größerer Bedeutung“.

Für die Besetzung einer Fach- oder Führungsposition berechnet Fronzek in der Regel zwischen 20 und 30 Prozent des Jahreszielgehalts. Obwohl das für manchen auf den ers-

ten Blick viel erscheint, erkennen zunehmend gerade weniger bekannte Firmen den hohen Mehrwert dieser Dienstleistung. Die Vorteile liegen vor allem in der Besetzungsgeschwindigkeit bei hoher fachlicher und persönlicher Übereinstimmung der vorgestellten Kandidaten.



Fronzeks Büro wirkt schlicht und aufgeräumt. Helle Räume in einem sanierten Altbau aus der Gründerzeit, wenige Möbelstücke, abstrakte Kunst an den Wänden und klingelnde Telefone auf dem Schreibtisch. „Das Telefon ist neben dem Auto mein wichtigstes Arbeitsmittel. In meinen Suchprojekten telefoniere ich manchmal mit 50 bis 60 Ansprechpartnern. Einige von Ihnen treffe ich auch persönlich, wenn neben den vom Mandanten gesuchten fachlichen Anforderungen auch das persönliche Profil zu passen scheint“. In Zeiten des Fachkräftemangels hat Fronzek viel zu tun. Sein Arbeitstag ist von Gesprächen, Telefonaten, Recherchen und sehr viel Dokumentation geprägt. In den Projekten arbeitet er sich in Unternehmen und Produkte ein, lernt das relevante Marktumfeld kennen, und versucht die handelnden Personen auf Mandantenseite möglichst gut einzuschätzen.

Bevor er selbstständiger Personalberater wurde, war Peter Fronzek über zehn Jahre lang in verschiedenen Vertriebs- und Führungspositionen tätig. Bedingt durch seinen Studienabschluss als Diplom Ingenieur der Fachrichtung Architektur waren seine beruflichen Tätigkeiten immer mit den Themen Bauen, Facility Management, Immobilien und Informationstechnologie verbunden.



Berufe & Berufungen

Den Markt für Fach und Führungskräfte in seiner Branche bewertet Fronzek langfristig als interessantes und lukratives Betätigungsfeld. „Wir haben in Deutschland mit München, Frankfurt, Düsseldorf, Hamburg und Berlin einige hoch frequentierte Immobilien-Hochburgen. Wie in diesen Regionen, so werden nach meiner Überzeugung auch in der Metropolregion Rhein-Neckar weiterhin qualifizierte Mitarbeiter für Tätigkeiten in den Bereichen Bauen, Real Estate und Facility Management sehr gefragt sein“. Ein klarer Trend ist, dass die erfolgreiche Besetzung von Positionen immer anspruchsvoller wird.

„Das Geschäft eines Personalberaters ist stark vom persönlichen Kontakt zwischen Auftraggeber, Berater und Kandidaten geprägt. Zusätzlich zu spezifischen Branchenkenntnissen benötigt der Berater ein gutes Gespür für Menschen und funktionierende Konstellationen. Neben den fachlichen Kriterien entscheiden vor allem persönliche Faktoren über den „perfect fit“: Passen Unternehmensphilosophie und persönliche Erwartung des Kandidaten zusammen, bringt der Kandidat ein gewinnbringendes Netzwerk mit, stimmen die persönlichen Entwicklungschancen? Wenn ein Kandidat

nach Diskussion dieser Rahmenbedingungen weiterhin attraktiv und motiviert erscheint, könnte die Besetzung für alle Beteiligten ein Erfolg werden.

Peter Fronzek
Personalberater Bauen, Immobilien & IT
Senior Partner
Pape Consulting Group – create for recruiting!

Untere Clignetstraße 3
D-68167 Mannheim
Tel.: +49 621 39155654
Mobil: +49 176 62649233

Headquarters:
Bavariaring 10
D-80336 München

peter.fronzek@pape.de
www.pape.de
<http://www.youtube.com/watch?v=6tPeO3jAkvs>
<http://www.pape.de/wirueberuns/pf.html>

Kommunikation & Design

marketingorientierte Presse- & Öffentlichkeitsarbeit

www.suckow-kommunikation.com

Die **expertum GmbH**, ehemals DID Deutsche Industriedienstleistungen GmbH, hat ca. 140 Quadratmeter Bürofläche in der Kurfürstenanlage 3 in Heidelberg angemietet. Der professionelle Personaldienstleister für spezialisierte Fach- und Führungskräfte in den Geschäftsfeldern „Personaldienstleistungen“ und „Engineering & IT-Dienstleistungen“, betreut die Überlassung, Vermittlung und Beratung qualifizierter Mitarbeiter für gewerbliche, technische und kaufmännische Einsatzbereiche sowie im Personal- und Projektmanagement. Mit fast 45 Niederlassungen deutschlandweit, ist die expertum GmbH eine der größten Personaldienstleistungen national. Der Eigentümer wird vertreten durch die DIC Onsite GmbH. Vermittelnd tätig war **Engel & Völkers Commercial Rhein-Neckar**.

ImmobilienRecht

Das ändert sich 2013 für Eigentümer, Vermieter und Verwalter:

Vom Schornsteinfegermonopol zur Trinkwasserverordnung

Wie zu Beginn jedes neuen Jahres sehen sich Hauseigentümer, Vermieter und Verwalter mit neuen gesetzlichen Bestimmungen konfrontiert. Die wichtigsten Änderungen beinhaltet das Mietrechtsänderungsgesetz, welches vorbehaltlich der Zustimmung durch den Bundesrat voraussichtlich im Frühjahr 2013 in Kraft treten wird. Mit den Änderungen soll unter anderem die energetische Modernisierung von Wohngebäuden erleichtert werden. So sollen die notwendigen Modernisierungsmaßnahmen für den Vermieter einfacher durchsetzbar werden. Zudem wird der Katalog an Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, die der Mieter dulden muss, erweitert. Ferner sollen energetische Modernisierungen für den Zeitraum von drei Monaten nicht mehr zu einer Mietminderung führen - allerdings nur dann, wenn durch die Sanierungsmaßnahme für den Mieter eine tatsächliche Kosteneinsparung eintritt.

Fristlose Kündigung bei nicht gezahlter Mietkaution

Das Mietverhältnis kann künftig auch ohne vorherige Abmahnung fristlos gekündigt werden, wenn der Mieter mit der Zahlung der Mietkaution im Verzug ist. Wie auch bei der fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzugs kann der Mieter die Kündigung allerdings unwirksam machen, wenn er die Kaution innerhalb von zwei Monaten ab Rechtshängigkeit der Räumungsklage nachzahlt.

Erleichterungen für den Vermieter gibt es bei der Räumung: Die so genannte Berliner Räumung wird als gleichberechtigte Alternative zur normalen Räumung ins Gesetz geschrieben. Bei der Berliner Räumung beschränkt der Vermieter den Räumungsauftrag auf die Besitzverschaffung an der Wohnung. An den in der Wohnung befindlichen Sachen des Mieters macht er sein Vermieterpfandrecht geltend.

Im Zuge des Mietänderungsgesetzes wurde eine Änderung beschlossen, wonach Mieten künftig stärker gedeckelt werden dürfen. Die Bundesländer können künftig für einen be-

grenzten Zeitraum von fünf Jahren per Rechtsverordnung vorschreiben, dass Mieten binnen drei Jahren nicht mehr um bis zu 20 Prozent, sondern nur um maximal 15 Prozent erhöht werden dürfen. Dies solle verhindern, dass in Regionen mit Wohnungsmangel die Mieten zu stark steigen.

Die erhoffte steuerliche Abschreibung von energetischen Sanierungsmaßnahmen an Wohngebäuden wird nicht kommen. Nach über einjähriger Diskussion im Vermittlungsausschuss haben sich Bund und Länder nicht einigen können und die strittigen Teile zur steuerlichen Abschreibung aus dem Jahressteuergesetz gestrichen. Statt der steuerlichen Förderung will die Bundesregierung nun die Mittel ab 2013 in ein KfW-Programm für energetische Modernisierungen in Höhe von 300 Millionen Euro jährlich auflegen.

Die Steuerspirale bei der Grunderwerbsteuer dreht sich auch 2013 weiter. Zum 1.1.2013 wurde die Grunderwerbsteuer nun auch in Hessen von 3,5 Prozent auf 5,0 Prozent angehoben. Damit hat bis auf Bayern und Baden-Württemberg jedes Bundesland die Grunderwerbsteuer erhöht. In der Mehrzahl der Länder liegt sie nun bei 5,0 Prozent, in den übrigen bei 4,5 Prozent.

Der Kaminfeger des Vertrauens

Die öffentlich-rechtlichen Rundfunkgebühren werden jetzt nicht mehr je Empfangsgerät erhoben, sondern durch eine Haushalts- und Firmenabgabe. Zur Erfassung der Haushalte wird die GEZ allerdings nicht auf öffentliche Register zugreifen. Stattdessen werden Immobilieneigentümer und Verwalter zur kostenlosen Auskunft verpflichtet.

Zum 1.1.2013 fiel in Deutschland das Schornsteinfegermonopol. Immobilieneigentümer und Verwalter können jetzt den Kaminkehrer ihres Vertrauens beauftragen. Mit dem Monopol fiel auch die Gebührenordnung, und die Kehrgebühr kann

ImmobilienRecht / Mannheim

frei verhandelt werden. Der Verwalter beziehungsweise Eigentümer ist verantwortlich, dass die nötigen Arbeiten durchgeführt werden. Der zuständige Bezirksschornsteinfeger bleibt als Aufsicht im Amt, nimmt neue Kamine ab, kontrolliert die Kehrbücher und nimmt die Feuerstättenschau an den Häusern vor. Zudem stellt er künftig den so genannten Feuerstättenbescheid aus, der die auszuführenden Kehrpflichten festlegt. Zusätzlich wird er die Einhaltung der Energieeinsparverordnung kontrollieren.

Trinkwasserverordnung

Gewerbliche Vermieter sind nach der seit fast einem Jahr geltenden Trinkwasserverordnung verpflichtet, eine Legio-

nellenuntersuchung durchzuführen, wenn der Warmwasserspeicher mehr als 400 Liter fasst oder Warmwasserleitungen mehr als drei Liter Volumen zwischen Speicher und Wasserhahn aufweisen. Damit fallen praktisch alle vermieteten Mehrfamilienhäuser unter die Verordnung. Ursprünglich hätte die Überprüfung bis zum 31.10.2012 erfolgen müssen. Die geltende Prüffrist in der Trinkwasserverordnung wurde aber durch einen Bundesratsbeschluss bis zum 31.12.2013 verlängert - und zwar rückwirkend. Auch neu ist, die Prüffristen generell auf alle drei Jahre festzusetzen. Vermieter und Verwalter haben also Zeit gewonnen. Dennoch sollten sie sich jetzt mit dem Thema intensiv beschäftigen, damit die Überprüfung bald erfolgen kann.

Erfolgreiche Vermarktung von städtischen Gewerbeflächen: Die Karl Berrang GmbH baut ihre neue Firmenzentrale in Mannheim Friedrichsfeld-West. Berrang erwarb das 52.000 Quadratmeter große Grundstück von der Stadt Mannheim. Auf der Fläche entstehen ein sechsstöckiger Rundbau für die Verwaltung, ein zweigeschossiger Verbindungsbau sowie ein Hochregallager und ein automatisches Kleinteilelager. 20 Millionen Euro wird das mittelständische Unternehmen hierfür investieren.

Berrang ist bereits der dritte große Investor auf dem Gelände in Friedrichsfeld-West. Das Penske Sportwagenzentrum errichtet auf einer Fläche von 18.000 Quadratmetern für 12 Millionen Euro ein Porschezentrum. Das Logistikunternehmen Dachser investierte bereits auf einer Fläche von 130.000 Quadratmetern in seine neue Mannheimer Niederlassung.

Mit der Entscheidung für Friedrichsfeld-West setzt Berrang bewusst auf weitere Expansion. Schließlich bietet das Gelände die Möglichkeit die Nutzfläche mehr als zu verdoppeln. Rund 170 der weltweit 470 Berrang-Mitarbeiter werden künftig hier arbeiten. Am bisherigen Firmensitz in Mannheim-Mallau war eine Erweiterung nicht möglich, was ein weiteres Wachstum verhinderte.

Die Karl Berrang GmbH ist ein weltweit agierender Spezialist für mechanische Verbindungstechnik. Von der Firmenzentrale in Mannheim wird das Netzwerk mit elf Standorten auf 3 Kontinenten gesteuert. Diese Filialen sichern den perfekten Service für die wichtigen, global agierenden Kunden ab. Engineering, Logistikdienstleistungen, anwendungstechnische Beratung und Qualitätsmanagement werden damit in direktem Kontakt mit führenden Unternehmen beispielsweise der Automobil- und Nutzfahrzeugbranche, der Elektroindustrie und des Maschinenbaus oder der Luft- und Raumfahrt durchgeführt.

Die Umsetzung des Bauvorhabens erfolgt durch die Mannheimer Unternehmensgruppe Diringer & Scheidel als Generalunternehmer.

kurz & fündig

Diringer & Scheidel (D&S) entscheidet sich für die Realisierung des Entwurfs von Blocher Blocher Partners:

Das Preisgericht hatte im Oktober 2012 im Fassadenwettbewerb zum D&S-Bauvorhaben in R 5 für die Entwürfe von Lengfeld & Wilisch Architekten BDA aus Darmstadt und von Blocher Blocher Partners aus Stuttgart zwei erste Preise vergeben (der ImmobilienReport stellte in der Ausgabe 50 die Gewinner vor).

Nach intensiver Prüfung beider Entwürfe hat sich die Bauherrin nun für die Realisierung des Entwurfs von Blocher Blocher Partners entschieden. „Wir sind sicher, damit die richtige Wahl getroffen zu haben - auch wenn es sich dabei um die kostspieligere Variante handelt“, ist sich Heinz Scheidel, geschäftsführender Gesellschafter der D&S Unternehmensgruppe sicher. Die von Blocher Blocher Partners vorgesehene Klinkerfassade korrespondiere gestalterisch sensibel mit dem denkmalgeschützten Nachbarenensemble auf der Rückseite von R 5, wo das Institut für deutsche Sprache untergebracht ist. Zudem stelle Klinker aus seiner Sicht das wertigere Material im Vergleich zu Metall im Sockelbereich dar und sei in Hinblick auf Beanspruchung und Verschmutzung langfristig widerstandsfähiger und besser im Unterhalt, so Heinz Scheidel weiter.

Im oberen Bereich nimmt aus D&S-Sicht der Entwurf Blocher Blocher Partners den städtebaulichen Kontext besonders gekonnt auf. Mit der ansprechenden Lösung einer großflächigen Verglasung in einem Metall-Passepartout, die

Tageslicht ins Parkhaus hineinlässt, abends jedoch eine Blendung der Nachbarschaft durch Kraftfahrzeuge ausschließen soll, verfügt die Fassade über eine besondere technische Raffinesse.

Im Neubauvorhaben R5 entstehen im Erdgeschoß auf ca. 3.000 Quadratmetern das neue Bauhaus-Fachzentrum, in den Obergeschossen das erste XXL-Parkhaus der Kurpfalzmetropole mit insgesamt 529 Parkplätzen. Das Projektvolumen beträgt insgesamt rund 25 Millionen Euro.

Die **Gateway Real Estate AG** verkauft ihr erst im August fertig gestelltes Distributionszentrum in Bad Dürkheim. Das circa 19.000 Quadratmeter umfassende Objekt wurde an den **Henderson German Logistics Fund** veräußert, mit Palmira Capital als exklusivem Investment Advisor.

Anfang Februar 2012 starteten die Bauarbeiten für das langfristig an die Uniwheels Gruppe, Europas führender Hersteller von Leichtmetallrädern, vermietete Distributionszentrum in Bad Dürkheim. Das Objekt konnte planmäßig im August fertig gestellt und übergeben werden. Damit gelang es dem Frankfurter Immobilienentwickler - im Rahmen der im November 2011 von den Aktionären beschlossenen Neuausrichtung - das Projekt innerhalb von nur rund 10 Monaten erfolgreich abzuschließen.

Die Postgalerie Speyer konnte einen weiteren bekannten Modemieter für ihre Einzelhandelsflächen gewinnen.

Im Untergeschoss wird ab dem Frühjahr 2013 die zur Görgens Gruppe gehörende **Modekette Kult** mit einem breiten Modesortiment auf rund 1.250 Quadratmetern vertreten sein.

Mit Kult wird den Besuchern der Postgalerie Speyer ein trendbewusstes und gut sortiertes Modeangebot präsentiert - mit Qualitätsmarken wie Bench, Diesel, Jack & Jones, Maison Scotch, Superdry, Tommy Hilfiger Denim sowie Tom Tailor Denim.

Stephan Fritsch, Sprecher des Investors Caposition: „Mit Kult konnten wir einen weiteren, vor allem bei der jungen

Bevölkerung beliebten Modeanbieter von der Standortattraktivität der Postgalerie Speyer überzeugen. Wir freuen uns, den Speyrern ab Frühjahr 2013 ein weiteres Shopping-Highlight anzubieten.“ Jürgen Ehlen, Centermanager von KOPRIAN iQ, ergänzt: „Allein in den ersten Tagen nach der Eröffnung konnten wir über 170.000 Besucher zählen“.

„Auch in der Weihnachtssaison 2012 zeigte sich die Postgalerie Speyer als Besuchermagnet. Wir sind daher mit dem Start und der laufenden Entwicklung sehr zufrieden und überzeugt, dass die Postgalerie wesentlich zur Attraktivität und Branchenvielfalt der Speyrer Innenstadt beiträgt“, so Ehlen.

kurz & fündig

Mannheim: Der Engineering- und Servicekonzern **Bilfinger** weitet sein Immobilienservicegeschäft nach Norditalien aus: Bilfinger übernimmt die in der Nähe von Venedig ansässige **S.I.E.L.V. S.p.A.**, einen etablierten Spezialisten für technisches Facility Management. „Als deutscher Marktführer für Facility Services wollen wir vor allem im europäischen Ausland wachsen. Die Region Norditalien eröffnet uns gute Entwicklungschancen“, betont Dr. Jochen Keysberg, Vorstandsmitglied von Bilfinger.

Bilfinger übernimmt zudem den Leitetnikspezialisten **Helmut Mauell GmbH**, der bei der prozesstechnischen Auslegung und Ausstattung moderner Kraftwerke eine führende Position einnimmt. Die Gesellschaft mit Sitz in Velbert/Wuppertal erbringt mit 460 Mitarbeitern eine Leistung von rund 60 Millionen Euro. Mauell erwirtschaftet den Großteil der Leistung in Deutschland, und verfügt darüber hinaus über Aktivitäten in den Vereinigten Staaten, Brasilien, den Niederlanden und der Schweiz. Das Unternehmen befand sich bisher in Besitz der Gründerfamilie, über den Kaufpreis wurde Stillschweigen vereinbart.

Zum 1. Januar 2013 hat **Bilfinger** seine Aktivitäten im Geschäftsfeld Industrial neu geordnet. Dem Segment gehören künftig zwei Teilkonzerne an: Die neu gegründete **Bilfinger Industrial Technologies** mit Sitz in Frankfurt am Main

legt den Schwerpunkt ihrer Geschäftstätigkeit auf Planung, Engineering und die Errichtung von Industrieanlagen. Die in München ansässige **Bilfinger Industrial Services** widmet sich insbesondere der Optimierung und Instandhaltung sowie dem Um- und Ausbau von Industrieanlagen.

Essen: Die niederländische Regierung hat dem Konsortium **SAAone** den Auftrag zum Neu- und Ausbau sowie späteren Betrieb eines wichtigen Autobahnabschnitts zwischen Amsterdam und Almere erteilt. Das Konsortium wird ein Teilstück der A1 sowie eine Teilstrecke der sich anschließenden A6 auf Basis einer Public-Private-Partnership (PPP) planen, finanzieren, bauen und dann 25 Jahre betreiben. **HOCHTIEF Solutions** ist am Konsortium über Tochtergesellschaften zu 20 Prozent beteiligt. Der Anteil an der Bauarbeitsgemeinschaft beträgt 35 Prozent. Das Projekt hat ein Gesamtvolumen von mehr als einer Milliarde Euro und ist ein weiterer Auftrag aus dem Bereich der Verkehrsinfrastruktur.

Ludwigshafen: Die regionale Bäckerei **Görtz GmbH** verlegt ihren Betriebssitz nach Ludwigshafen Rheingönheim und hat die ehemalige Betriebsimmobilie in Neuhofen (Rheinland-Pfalz) veräußert. Käufer des Industrieobjekts mit 4.870 Quadratmetern ist die Govinda Natur GmbH. Der neue Eigentümer ist seit 20 Jahren in der Herstellung und dem Vertrieb von Biolebensmitteln und Naturprodukten tätig. Die erworbene Immobilie dient zu Produktions- und Verwaltungszwecken. Vermittelnd und beratend tätig war **Engel & Völkers Commercial Rhein-Neckar**.

Meinungen, Kommentare,
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:

Michael Tschugg,
Hartmut Suckow

Fotos:

Hartmut Suckow

Anzeigen:

Gerhard Loos
06232 / 29 14 75

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 7. Februar 2013