

ImmobilienReport

Metropolregion Rhein-Neckar | BR | KA

Ausgabe 76

7. Jahrgang

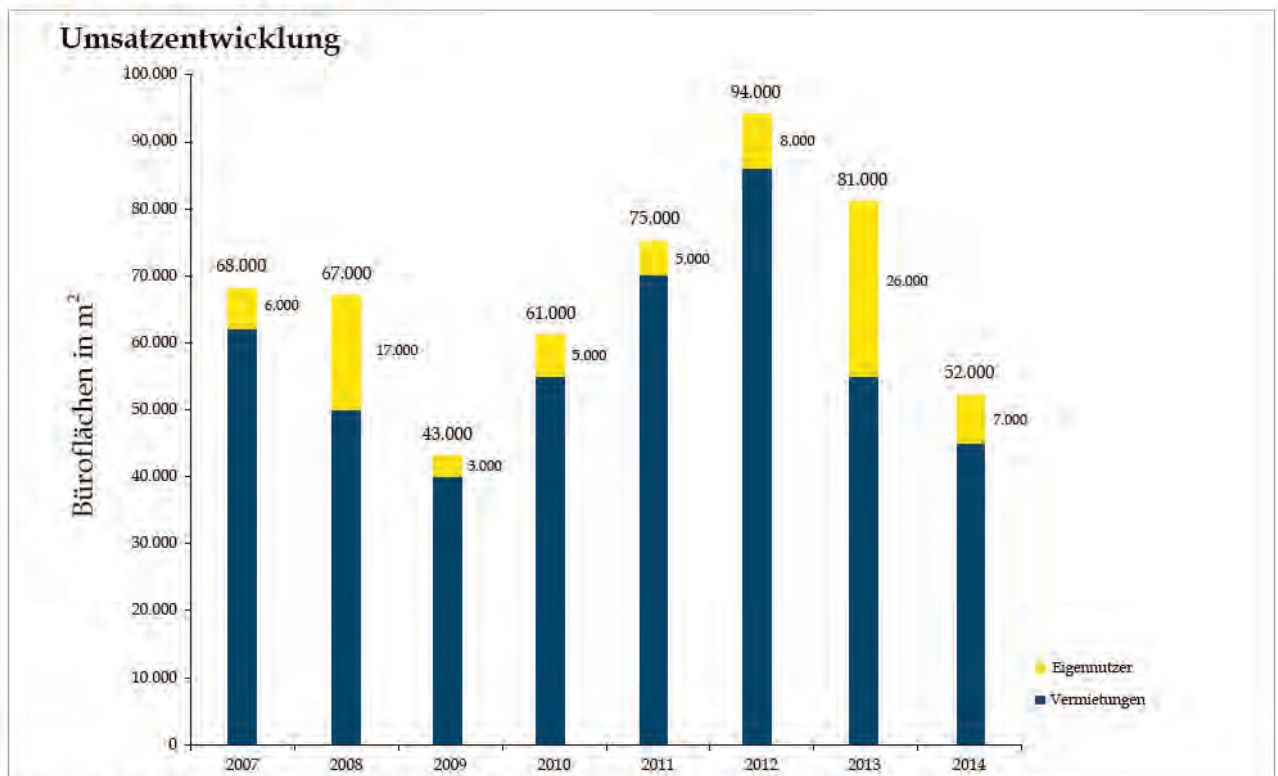
www.immobilienreport-rhein-neckar.de

5. März 2015

Büromarkt mit deutlichem Umsatzrückgang und steigenden Mietpreisen: **Einbruch in Mannheim**

Geringere Abschlüsse im Marktsegment der größeren Mietverträge

■ Flächenumsatz



Quelle: RICH Immobilien GmbH & Co. KG

36 Prozent

- um diesen Wert ist der Mannheimer Büromarkt im vergangenen Jahr eingebrochen. Und zwar beim Vermietungsmarkt genauso wie beim Eigennutzerumsatz. Dies belegt die detaillierte Analyse der Rich Immobilien GmbH & Co. KG, die sich regelmäßig mit anderen großen Marktakteuren der Metropolregion Rhein-Neckar am Büromarktbericht der gif-Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. beteiligt. In der Februar-Ausgabe haben wir den Heidelberger

Markt ausführlich vorgestellt; schauen wir uns im Folgenden die Mannheimer Zahlen genauer an – alle Daten und Grafiken basieren wiederum auf der Rich-Studie.

Auch bundesweit stand 2014 unter dem Strich ein Minus im Flächenumsatz bei den Büromärkten: Frankfurt bilanzierte minus 16 Prozent, Köln minus 17, Düsseldorf minus 31 Prozent. Mannheim befindet sich also in „bester“ Gesellschaft.

Im Jahr 2014 wurden im Stadtgebiet Mannheim ca. 52.000 Quadratmeter Büroflächen umgesetzt. Dies bedeutet also einen Rückgang von ca. 36 Prozent gegenüber 2013, als ca. ►

Mannheim

Lesen Sie u.a. in dieser Ausgabe:

Regionale Wirtschaft fordert Flächenangebot für alle Branchen:

„Konversionsflächen zu Wirtschaftsflächen“

Seite 5

Wohnimmobilien in der MRN:

Starker Bedarf, steigende Preise

Seite 6

Ein Quartier für 8.000 Menschen:

BLUE_VILLAGE_FRANKLIN

Seite 9

Markt für Industrie- und Logistikflächen wächst:

Anziehende Nachfrage

Seite 10

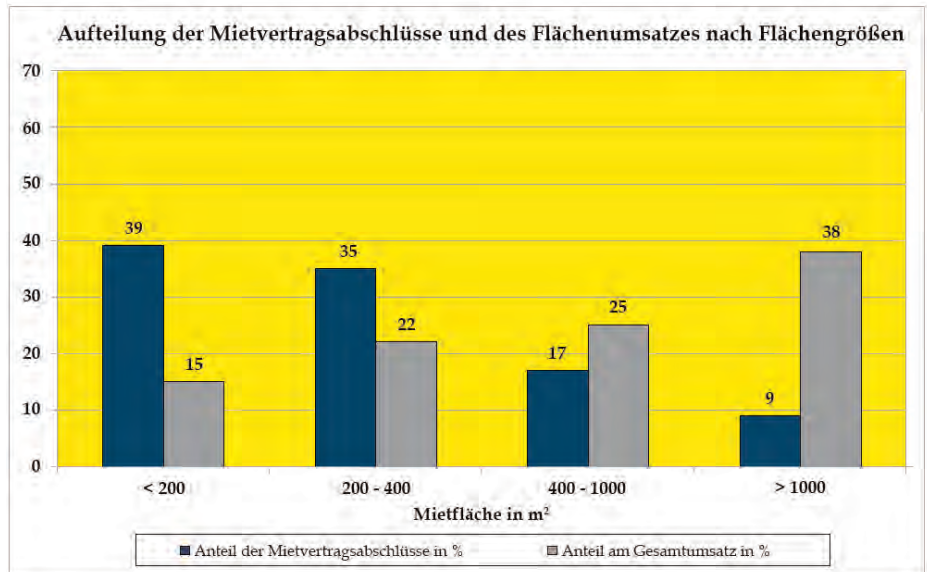
Genesis 1 und 2:

Von der Ursuppe zum homo technicus

Seite 11

kurz & fündig

Seite 12



81.000 Quadratmeter umgesetzt wurden, und ein Minus von ca. 25 Prozent gegenüber dem durchschnittlichen Wert der Jahre 2006 bis 2013. Auf den Vermietungsmarkt entfielen hierbei ca. 45.000 Quadratmeter Umsatz - gegenüber ca. 55.000 Quadratmetern in 2013. Dies entspricht einer Verringerung um ca. 18 Prozent gegenüber dem Vorjahr bzw. ein Minus von ca. 23 Prozent gegenüber den durchschnittlichen Umsätzen der Jahre 2006 bis 2013. Der Eigennutzerumsatz fiel von dem außergewöhnlich hohen Wert von ca. 26.000 Quadratmetern im Jahr 2013 auf ca. 7.000 Quadratmeter im Jahr 2014, was einen Rückgang von ca. 73 Prozent bedeutet.

Hauptgrund für den deutlichen Rückgang bei den Vermietungsumsätzen waren geringere Umsätze im Marktsegment der größeren Mietverträge mit mehr als 1.000 Quadratmetern und hier insbesondere das Fehlen von Großabschlüssen. So gab es im Jahr 2014 keinen Mietvertragsabschluss in der Größenordnung von über 3.000 Quadratmetern. Die Umsätze in den Segmenten bis 1.000 Quadratmetern blieben dagegen relativ stabil. ▶

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

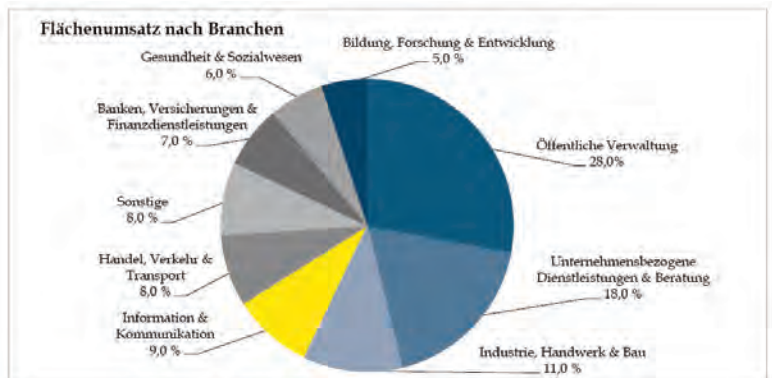
Schwierige Prognose

Für das Jahr 2015 kann von einem dynamischeren Marktgeschehen ausgegangen werden. Eine genauere Prognose des Büroflächenumsatzes gestaltet sich jedoch etwas schwierig, da dieser insbesondere von der Umsetzung von mehreren zu erwartenden sehr großen Eigennutzer-Bauentscheidungen bzw. Großanmietungen abhängen wird. Daher kann ein Büroflächenumsatz prognostiziert werden, der sich in der Bandbreite von ca. 65.000 bis ca. 100.000 Quadratmetern bewegen könnte.

Hochwertige Büroflächen im Trend

Die realisierte Spitzenmiete stieg in 2014 trotz des deutlich niedrigeren Vermietungsumsatzes von ca. 14,00 auf ca. 15,00 Euro pro Quadratmeter, die realisierte Durchschnittsmiete von ca. 10,20 auf 10,70 Euro pro Quadratmeter. Der Anstieg der Spitzen- und Durchschnittsmieten ist vor allem dadurch begründet, dass hochpreisige Mietverträge für Neubauprojekte in der Innenstadt, in der Eastsite und im Glücksteinquartier abgeschlossen wurden und dass es aktuell einen generellen Trend zur Anmietung moderner und hochwertig ausgestatteter Büroflächen gibt.

Ein analog zu anderen Städten zu erwartendes Mietpreisgefälle von der eigentlichen Innenstadtlage wie den Quadraten, am Wasserturm oder am Hauptbahnhof zu den ebenfalls bevorzugten Bürostandorten Oststadt oder Fahrlach mit der Gottlieb-Daimler-Straße und der Dynamostraße sowie Eastsite und dem Glücksteinquartier ist nicht vorhanden. Dies ist vor allem auf die Nähe zum Stadtzentrum sowie auf die hohe bauliche Qualität und Infrastruktur dieser Standorte zurückzuführen.



Der Büroflächenumsatz (Vermietung und Eigennutzung) in Bezug auf die Branchenherkunft zeigte auch 2014 eine breit diversifizierte Nachfragestruktur: Sie kam vor allem aus den Bereichen Öffentliche Verwaltung, Unternehmensbezogene Dienstleistungen & Beratung, Industrie, Handwerk & Bau sowie Information & Kommunikation

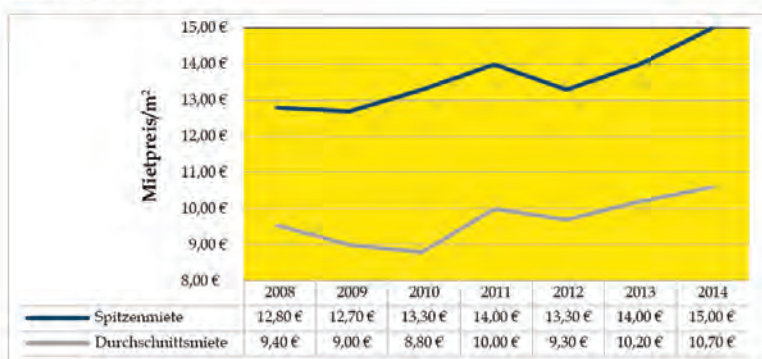
Aufgrund der guten Nachfragesituation, der relativ niedrigen Leerstandsquote und der zu erwartenden hochpreisigen Mietvertragsabschlüsse für Neubauprojekte dürften in 2015 die Spitzen- und Durchschnittsmietpreise relativ stabil bleiben. Dies gilt insbesondere für die zentralen Innenstadtlagen und innenstadtnahen Lagen.

Spitzenmieten über 13,50 Euro pro Quadratmeter können nach Einschätzungen auch 2015 bei hochwertigen Neubauprojekten in der Innenstadt, in der Eastsite, im Glücksteinquartier sowie bei sehr gut ausgestatteten Bestandsobjekten in der Innenstadt und in der Oststadt realisiert werden. Die Angebotsmietpreise für Büroflächen werden 2015 lage- und objektabhängig zwischen ca. 6,00 und ca. 15,00 Euro pro Quadratmeter liegen.

Angebot und Leerstand

Der Büroflächenbestand in Mannheim hat sich im Jahr 2014 aufgrund eines Fertigstellungsvolumens von ca. 33.000 Quadratmeter auf ca. 1,983 Millionen Quadratmeter (MF/gif) erhöht. Die Leerstandsquote, die von ca. 6,7 Prozent Ende 2010 auf einen sehr niedrigen Wert von ca. 4,6 Prozent Ende 2012 gesunken war, ist bis Ende 2014 wieder auf moderate 5,6 Prozent gestiegen, was einem kurzfristig verfügbaren Büroflächenangebot von ca. 112.000 Quadratmetern entspricht. Das Angebot bei großen zusammenhängenden Büroflächen ab ca. 2.000 Quadratmetern ist aktuell aber immer noch

Mietpreise



Mannheim

sehr begrenzt. Ebenfalls relativ eng ist das Angebot an kleinen, qualitativ hochwertigen Büroeinheiten bis ca. 200 Quadratmeter. Ein relativ breites Angebot besteht bei Einheiten mit niedrigem bzw. mittlerem Ausstattungsstandard zwischen ca. 200 und 1.000 Quadratmetern.

Fertigstellungen und Projekte

Die Neubautätigkeit bei Büroflächen konnte das vierte Jahr in Folge gesteigert werden: So wurden im Jahr 2014 in Mannheim ca. 33.000 Quadratmeter Büroflächen fertiggestellt. Das zu erwartende Fertigstellungsvolumen für das Jahr 2015 liegt in gleicher Größenordnung bei ca. 36.000 Quadratmetern. Auch für die Folgejahre kann aktuell von einem Fertigstellungsvolumen auf ähnlichem Niveau ausgegangen werden. Die Entwicklungsschwerpunkte liegen dabei in der Innenstadt, im Glückstein-Quartier, in der Oststadt und in der Eastsite.

In der Innenstadt wurden im Jahr 2014 die Geschäftshäuser in P 3, 1-3 der Aachener Grundvermögen und in P 7, 16-18 der DC Values mit jeweils ca. 2.000 Quadratmetern Büroflächen sowie das Haus „P 5“ der Heinrich-Vetter-Stiftung mit ca. 2.400 Quadratmetern bezugsfertig. Im Jahr 2015 folgt das Geschäftshaus der LBBW Immobilien in O 4, 4 mit ca. 1.100 Quadratmetern Büroflächen.

Im Rahmen des Großprojektes Q 6 Q 7 von Diring & Scheidel werden ca. 5.000 Quadratmeter Büro- und Praxisflächen realisiert, deren Fertigstellung für Ende 2016 geplant sind. Darüber hinaus dürften ab ca. 2017/2018 auf dem ehemaligen Postgelände am Hauptbahnhof neben Wohnraum und Hotels auch neue Büroflächen entstehen. Die Grundstücke wurden, wie bereits berichtet, Ende 2014 an zwei regional ansässige Projektentwickler verkauft.

Glückstein entwickelt sich

Zu einem bedeutenden Standort für Bürohausprojekte wird sich in den nächsten Jahren das Glückstein-Quartier in direkter Nachbarschaft zum Hauptbahnhof, der Innenstadt und dem Stadtteil Lindenhof entwickeln. Dieses neue Stadtquartier soll durch moderne Büroflächen, Wissenschaftseinrichtungen, hochwertigen Wohnraum und Begegnungsorte für gesellschaftliches Leben geprägt werden. Nachdem die Verlegung der Südtangente abgeschlossen wurde, können nun neben ca. 91.000 Quadratme-

tern Wohnflächen in ca. 750 Wohnungen bis zu ca. 169.000 Quadratmeter Büro- und Gewerbeflächen an diesem Zukunftsstandort entstehen. Ende 2014 wurde bereits das Bürohausprojekt „Glückstein-Carrée“ von Diring & Scheidel mit ca. 8.000 Quadratmetern Büroflächen fertiggestellt. Anfang dieses Jahres wurde auch der zweite Bauabschnitt des MAFINEX Technologiezentrums der Stadt Mannheim mit ca. 3.500 Quadratmetern Büroflächen bezugsfertig.

Bereits im Sommer 2012 wurde bekannt, dass Bilfinger seinen Hauptsitz von der Oststadt in das Glückstein-Quartier verlagern möchte. Der Bau der neuen Unternehmenszentrale mit rund 20.000 Quadratmetern Büroflächen soll im Frühjahr 2016 starten, die Fertigstellung ist für Herbst 2017 geplant. Weitere Projekte befinden sich aktuell in der Planungsphase.

In der Oststadt wurden vor allem Eigennutzer-Büroobjekte von drei renommierten Mannheimer Unternehmen realisiert, die 2014 und 2015 fertiggestellt wurden bzw. werden.

Der Projektentwickler B.A.U. Bauträgersgesellschaft mbH setzt seine Erfolgsgeschichte am Standort Eastsite fort. Im Herbst 2014 wurde die „Eastsite VI“ fertiggestellt, mit dem Bau der „Eastsite VII“, deren Fertigstellung für ca. August 2015 terminiert ist, wurde begonnen, die „Eastsite VIII“ befindet sich bereits in der Vermarktung.

Ausnahme Turley

Und welches Büroflächenangebot als Bestandsentwicklung oder Neubau wird auf den ca. 500 Hektar Konversionsflächen in Mannheim in den nächsten Jahren realisiert? Aufgrund der Zielrichtungen der städtischen Planungen ist nicht davon auszugehen, dass größere Büroflächen auf den Konversionsflächen entstehen, die unabhängig von geplanten Logistik-, Lager- oder Produktionsnutzungen sind. Eine kleinere Ausnahme dürften die Turley Barracks im Stadtteil Neckarstadt-Ost sein, wo die Frankfurter Tom Bock Group im Rahmen ihres Projektes „SoHo Turley“ im Herbst 2014 ca. 3.000 Quadratmeter Büro- und Technikflächen an ein medizintechnisches Unternehmen übergeben hat.



Heidelberg

Regionale Wirtschaft fordert Flächenangebot für alle Branchen:

„Konversionsflächen zu Wirtschaftsflächen“

„Der Untermerrrat Heidelberg möchte bei den Bürgern und dem Gemeinderat das Bewusstsein schärfen, dass Heidelberg einen dringenden Bedarf an Wirtschaftsflächen hat. Dieser muss im Zuge des Konversionsprozess ebenso abgedeckt werden wie der große Bedarf an bezahlbarem Wohnraum“, forderte Dr. Wolfgang Niopek, stellvertretender Hauptgeschäftsführer der Industrie und Handelskammer (IHK) Rhein-Neckar und Sprecher des Untermerrates Heidelberg beim 3. Wirtschaftsdialog zur Konversion in Heidelberg vor rund 150 Unternehmerinnen und Unternehmern. Im Untermerrrat Heidelberg wirken die Kreishandwerkerschaft Heidelberg, der Hotel- und Gaststättenverband, der Einzelhandelsverband, die IHK und die Architektenkammer zusammen.

Zentrales Anliegen der Wirtschaft ist es, dass die einmalige Chance in Heidelberg, mit einem Teil der Konversionsflächen auch neue Wirtschaftsflächen zu schaffen, nicht verтан wird. Es werde ein nutzbares und differenziertes Flächenangebot für alle Branchen, insbesondere im Bereich innovativer Neugründungen, Handwerksbetriebe und mittelständischer Wirtschaft benötigt.

Für die Mitglieder des Untermerrates stellen insbesondere die Patton Barracks inklusive Motorpool eine sehr interessante Entwicklungsfläche dar. Die etwa 15 Hektar würden zumindest 20 Prozent des ermittelten Wirtschaftsflächendefizites abdecken und somit einen wichtigen Beitrag für die Zukunftssicherung der Stadt Heidelberg leisten. In einem Podiumsgespräch diskutierten André Domin, Geschäftsführer der Technologiepark Heidelberg GmbH, Martin Raditsch, Geschäftsführer der InnovationLab

GmbH, Thomas Rausch, Universität Heidelberg und Ulrich Jonas, Leiter der Wirtschaftsförderung, die Idee eines neuen Innovations- und Produktionsparks auf dem Areal Patton Barracks / Motorpool. Kernaussage war, dass es der Stadt besser als bisher gelingen müsse, die Chance zu nutzen, aus der in Heidelberg und der Region starken Wissenschaft heraus unternehmerische Aus-

gründungen etwa im Bereich der Organischen Elektronik zu initiieren. Aber auch preiswerte Flächen für die Bestandspflege etwa der Handwerksbetriebe seien erforderlich.

„Die Patton Barracks inklusive Motorpool bieten eine besondere Chance, das vorhandene Wissenschaftspotential, die starke In-

novations- und Ausstrahlungskraft des Standortes und das exzellente Fachkräfteangebot für die Ansiedlung von Unternehmen, Ausbildungs- und Arbeitsplätzen zu nutzen“, fasste Niopek das Podiumsgespräch zusammen. Im Vorfeld stellte Bürgermeister Hans-Jürgen Heiß die aktuellen Entwicklungen im Konversionsprozess vor.

SIE MÖCHTEN VERKAUFEN?!

Meine Nr. 1
für tausende von Kunden

Büro MA: 0621 – 54 100
Büro LU: 0621 – 65 60 65
Büro DÜW: 06322 – 40 90 030

KKUTHAN
IMMOBILIEN

www.kuthan-immobilien.de



Die Heidelberger Patton Barracks

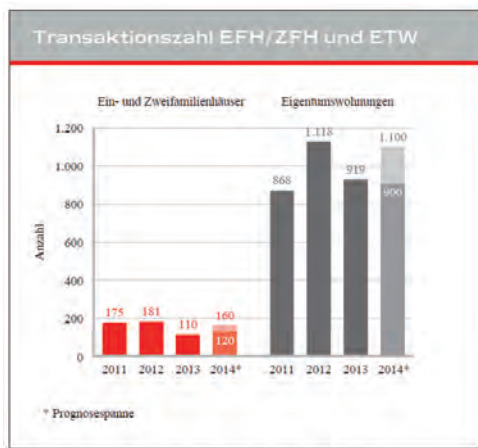
MetropolRegion Rhein-Neckar

Wohnimmobilien in der Metropolregion Rhein-Neckar: Starker Bedarf, steigende Preise

Ludwigshafen Trotz der großen Nachfrage nach Wohnraum im oberen Marktsegment sind die Immobilienpreise in Ludwigshafen im ersten Halbjahr 2014 auf hohem Niveau stabil geblieben. Dies lag in erster Linie an den steigenden Wohnimmobilienpreisen in der Nachbarstadt Mannheim, die die Preisstabilität in Ludwigshafen sicherten. Für ein Einfamilienhaus in sehr guter Lage zahlten Käufer wie im Jahr zuvor bis zu

biet "Rheinufer Süd" im ehemaligen Zollhafen mit seinen Luxuswohnungen und Stadtvillen. Diese Quartiere sind aufgrund ihrer grünen Umgebung, der Nähe zum Rhein und der Innenstadt sowie ihrer attraktiven Bauweise sehr begehrt. Hier werden im Schnitt die höchsten Preise gezahlt. Das "Rheinufer Süd" zieht sowohl Käufer aus der Region als auch aus anderen Bundesländern nach Ludwigshafen. Bei Familien und Senioren erfreuen

sich die guten Lagen wie Mau-dach und Rheingönheim großer Beliebtheit. Junge Familien suchen gegenwärtig sanierungsbedürftige Objekte in stadtnahen Lagen. Einfamilienhäuser mit einer Wohnfläche zwischen 150 und 180 Quadratmetern sowie Eigentumswohnungen mit einer Größe zwischen 90 und 140 Quadratmetern stehen ganz oben auf der Wunschliste der Kaufinteressenten. Immobilien



Quelle: Gutachteramtsschuss Ludwigshafen, Engel & Völkers Residential



Quelle: Gutachteramtsschuss Ludwigshafen, Engel & Völkers Residential

850.000 Euro, für eine Eigentumswohnung bis zu 3.500 Euro je Quadratmeter. In besonders begehrten Lagen wie beispielsweise im neu erschlossenen Baugebiet "Rheinufer Süd" lagen die Quadratmeterpreise mit bis zu 4.500 Euro jedoch noch deutlich höher. Die Mieten bewegten sich in sehr guten Lagen zwischen 8,00 und 11,00 Euro pro Quadratmeter. Dies geht aus dem von Engel & Völkers veröffentlichten "Wohnimmobilien Marktbericht Deutschland 2014/2015" hervor.

Für das kommende Jahr rechnet Engel & Völkers mit einem weiterhin stabilen Markt. "Trotz der anhaltend hohen Nachfrage nach erstklassigen Objekten in Ludwigshafen sind starke Preissteigerungen in allen Segmenten und Lagen vorerst nicht zu erwarten", sagt Steffen Schehl, Geschäftsführender Gesellschafter von Engel & Völkers in Ludwigshafen.

Zu den Toplagen gehören die Parkinsel und das Musikerviertel im Stadtteil Ludwigshafen Süd sowie das neu erschlossene Bauge-

in Ludwigshafen sind auch bei Kapitalanlegern begehrt, sie machen rund 30 Prozent der Nachfrage aus.

Mannheim Die Preise in der Quadratestadt sind aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnraum im ersten Halbjahr 2014 weiter gestiegen.

Bei Eigentumswohnungen in guter Lage hat die Preisuntergrenze auf 2.250 Euro pro Quadratmeter zugelegt. Auch in einfachen und mittleren Lage kam es zu einem Preisanstieg. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern in mittleren Lagen wie z. B. Rheinau oder Sandhofen verzeichnete Engel & Völkers ebenfalls eine Erhöhung der Preisuntergrenze. Im Mietsegment haben sich die Preise im Maximum in den einfachen, mittleren und guten Lagen jeweils um 0,50 Euro pro Quadratmeter verteuert.



MetropolRegion Rhein-Neckar

Weiterer Preisanstieg in den mittleren Lagen erwartet

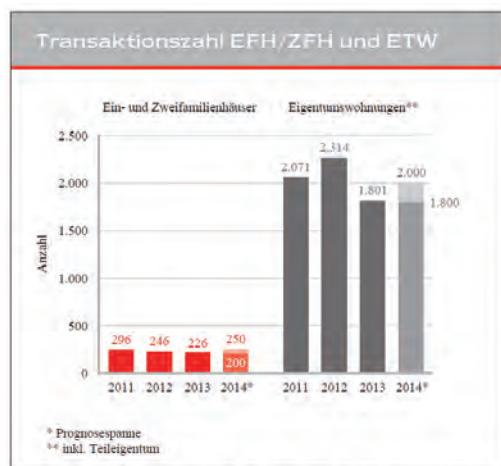
In Toplagen werden sich die Preise aller Voraussicht nach weiter auf dem derzeitigen Niveau einpendeln. Hingegen geht Engel & Völkers für die mittleren Lagen in allen Segmenten von einem leichten Anstieg der Preise aus. Denn Immobilien in diesen Lagen profitieren von dem hohen Preisniveau in guten und sehr guten Lagen.

Hohes Transaktionsvolumen bei Eigentumswohnungen

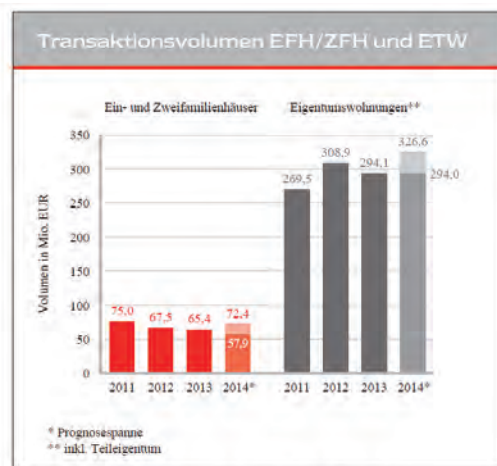
Laut den Ergebnissen des Gutachterausschusses sank die Anzahl der verkauften Wohnungen 2013 um rund 22 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Das dazugehörige Transaktionsvolumen von 294,1 Millionen Euro nahm um rund fünf Prozent ab. Beim Ranking des Transaktionsumsatzes von Eigentumswohnungen an 46 von Engel & Völkers für den Marktbericht berücksichtigten

Standorten belegt Mannheim mit diesem Wert Platz 16. Durchschnittlich wurden 163.300 Euro für eine Wohnung gezahlt.

Im Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser stieg das durchschnittliche Verkaufsvolumen 2013 um 5 Prozent auf 289.500 Euro.



Quelle: Gutachterausschuss Mannheim, Engel & Völkers Residential



Quelle: Gutachterausschuss Mannheim, Engel & Völkers Residential

Zahlreiche Neubauprojekte werden derzeit realisiert

Zu den begehrten Stadtteilen zählen die Oststadt, der Lindenhof, das Niederfeld, Neuostheim und Feudenheim. "Hierhin zieht es vor allem Kunden mit hoher Kaufkraft", sagt Frank Schmidt, Geschäftsführender Gesellschafter von Engel & Völkers in Mannheim. Bei Familien erfreuen sich die mittleren bis guten Lagen Almenhof, Seckenheim, Gartenstadt, Wallstadt und Neuhermsheim großer Beliebtheit. Die zentral gelegenen Stadtteile Neckarstadt Ost und Schwetzingen Vorstadt sind ebenso begehrt. "Generell stark nachgefragt sind Wohnungen in Lagen mit guter Infrastruktur sowie Villen und Ein- und Zweifamilienhäuser", so Frank Schmidt weiter.

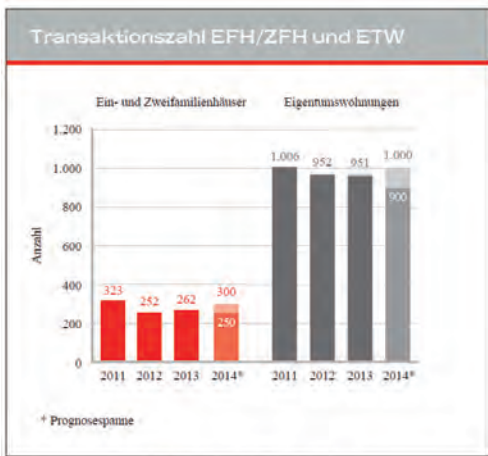
Der Mannheimer Wohnimmobilienmarkt verzeichnet derzeit eine starke Nachfrage, der ein deutlich geringeres Angebot gegenübersteht. Potenzial für neuen Wohnraum in zentraler Lage bieten die Konversionsareale der abgezogenen amerikanischen Streitkräfte. So entstehen in den kommenden Jahren allein in den Turley Barracks 600 Häuser und Wohnungen. Auch in den Quadraten der Innenstadt werden derzeit Neubauprojekte realisiert.

Heidelberg Im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser ist die Preisobergrenze in allen Lagen im ersten Halbjahr 2014 gestiegen. Zahlten Käufer 2013 bis zu 2,6 Millionen Euro für ein Haus, so waren es in der ersten Jahreshälfte 2014 bis zu 3 Millionen. Die Quadratmeterpreise von Eigentumswohnungen sind im selben Zeitraum unverändert auf hohem Niveau geblieben. Im Mietsegment waren ebenfalls keine Preisbewegungen gegenüber dem Vorjahr zu beobachten. In Toplagen bewegt sich die Mietpreisspanne zwischen 10,00 und 17,00 Euro pro Quadratmeter.

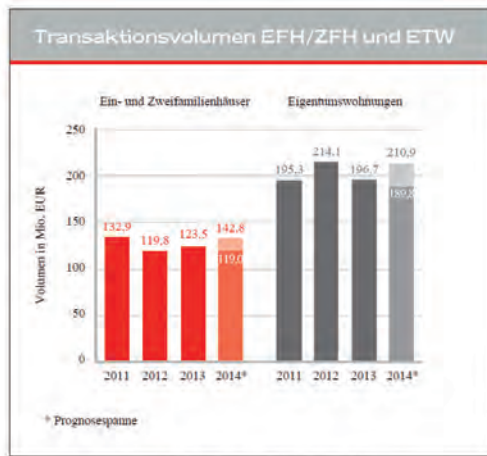
Entspannung für 2015 erwartet

Die Universitätsstadt Heidelberg gehört zu den gefragten und daher teuren Wohnstandorten Deutschlands. Hohe Zuzugsraten sorgen für eine kontinuierlich hohe Nachfrage nach Wohnraum, der die Stadt mit zahlreichen Projektentwicklungen begegnet. "Attraktive Neubauprojekte wie in der Bahnstadt oder auf den ehemaligen Militärfeldern sorgen in Zukunft für etwas Entspannung auf dem Markt. Für 2015 gehen wir davon aus, dass sich die Preise für Wohnimmobilien in allen Lagen und

MetropolRegion Rhein-Neckar



Quelle: Gutachterausschuss Heidelberg, Engel & Völkers Residential



Quelle: Gutachterausschuss Heidelberg, Engel & Völkers Residential

Segmenten auf dem derzeitigen Niveau halten", sagt Gerhard Nett, Geschäftsführender Gesellschafter von Engel & Völkers in Heidelberg. Vor allem auf das Mietsegment wirkt sich der Abzug der US-Streitkräfte entlastend aus. Auf den frei werdenden Liegenschaften entsteht auf insgesamt 200 Hektar Platz für neuen Wohnraum.

Zu den Toplagen in Heidelberg zählt Neuenheim, das in unmittelbarer Nähe zum Neckar, zu den Universitätskliniken und zur Innenstadt liegt. Die teuersten Immobilien stehen hier in Hanglage am Fuße des Michelsbergs. Weitere Toplagen markieren Handschuhsheim und die Weststadt. Auch die Altstadt mit dem historischen Schloss ist eine begehrte Wohnlage. Großes Potenzial bietet nach Ansicht von Engel & Völkers der neue Stadt-

teil Bahnstadt in der Nähe des Bahnhofs. Das gemischt genutzte Quartier mit Wohnungen für 5.000 Menschen befindet sich seit 2011 im Bau.

Für das Bauprojekt ‚Wohnen am Wasser‘ am Bona-dieshafen im Mannheimer Stadtteil Luzenberg wird das Grundstück an der Gerwigstraße vorbereitet. Auf dem Areal sollen zehn Mehrfamilienhäusern mit 89 Wohnungen und einer gemeinsamen Tiefgarage entstehen. Wer als Bauträger bei diesem Objekt zum Zug kommt, ist laut Aussage der Stadt Mannheim noch nicht entschieden.

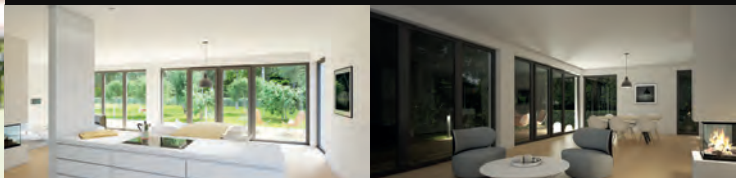


ROSE
RAUM
GMBH

MITTEN IN LANDAU: WOHNEN AM LOHGRABEN

Fünf besondere Häuser mit Wohnflächen von ca. 110m² bis ca. 280m²

Bernd Rose | +49 (0)6341 590 400
bernd.rose@rose-raum.de | www.rose-raum.de



Mannheim

Ein buntes, urbanes Quartier für 8.000 Menschen:

BLUE_VILLAGE_FRANKLIN

2014 räumen Angehörige der US-Streitkräfte das letzte Gebäude des Benjamin Franklin Village. Fast 60 Jahre lang lebten hier zeitweilig bis zu 10.000 Amerikaner, Soldaten und ihre Familien, die viel hinterlassen haben: Häuser und Wohnblocks, ein Kino, eine Kirche, eine Schule, ein Casino und Spiel- und Sportstätten. Heute ist das Areal von der Größe der Mannheimer Innenstadt vor allem eins: eine einmalige Chance, neue Ideen des urbanen Zusammenlebens Wirklichkeit werden zu lassen. FRANKLIN setzt damit in der Region neue Akzente und bietet Mannheim neue Möglichkeiten für die Wohn- und Integrationspolitik.

Im Rahmen der Konversion des ehemals militärisch genutzten Viertels in einen Ort des zivilen Lebens, wird sich das Gesicht des Geländes von Grund auf ändern. Innerhalb der nächsten Jahre entsteht hier ein modernes Stadtquartier für bis zu 8.000 Einwohner, ein Mix aus Wohnraum, Gewerbeansiedlungen, Freizeit- und Bildungseinrichtungen für Menschen unterschiedlicher Herkunft und jeden Alters. Zugleich wird auf dem Areal mit BLUE_VILLAGE_FRANKLIN Deutschlands erstes Modellquartier realisiert, das die intelligente Steuerung des Energieverbrauchs mit einem neuen, umweltfreundlichen E-Mobilitätskonzept verbindet.

Quartier mit 5 Arealen

Eine zügige Entwicklung ist für **Franklin-Mitte** geplant. Im Sinne der Nachhaltigkeit soll hier ein möglichst hoher Anteil der bestehenden Gebäude genutzt, energetisch saniert und modernisiert werden, um attraktiven und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Insgesamt sollen in Franklin-Mitte über 1.500 neue und renovierte Wohnungen unterschiedlicher Größen und Preiskategorien entstehen.

Neben Freizeit- und Bildungseinrichtungen, Geschäften und einer „City Hall“ wird hier der „Sport-Loop“ realisiert, ein Weg inmitten eines Parks, der die Bebauung kreisförmig umgibt. Einige der ehemaligen Grill-, Sport und Spielplätze werden erhalten und in die neue Struktur integriert.

Sullivan grenzt an ausgedehnte Waldgebiete. Das Areal ist vor allem für den Bau von individuellen Einfamilienhäusern vorgesehen. Zudem werden einige der U-förmigen Bestandsgebäude aus den 30er Jahren in hochwertigen Wohnraum mit gemeinschaftlicher Nut-

zung der Höfe umgewandelt.

Die **Offizierssiedlung** in grüner Randlage Franklins verwandelt sich in ein Wohnquartier der gehobenen Kategorie mit dem Schwerpunkt Wohneigentum. Der Rahmenplan sieht eine Umwandlung bestehender Gebäude und Flächen, aber auch den Neubau von Reihen- und Einzelhäusern vor.

Eine vergleichsweise hohe Bebauungsdichte aus Reihenhäusern und Stadthäusern mit gemeinschaftlich genutzten Gärten, Balkonen und Grünflächen sieht der städtebauliche Plan für **Funari** vor. In den sanierten Gebäuden aus den 30er Jahren sollen künftig vor allem Familien mit Kindern und mittlerem Einkommen ideale Wohnbedingungen finden.

Als zukünftiges Gewerbegebiet wartet das **Columbus Quartier** mit seiner logistisch exzellenten Lage direkt an der B38 auf Unternehmen. Bereits erschlossene Flächen und schlüsselfertige Räume sowie Flächen und Gebäude, die individuell um- oder ausgestaltet werden können, bieten ideale Bedingungen für Dienstleister, Einzelhandel und Gastronomie.

Flexibilität heißt das Schlüsselwort für eine erfolgreiche Umsetzung der Energiewende. Denn in Energiesystemen mit einem großen Anteil fluktuierender Einspeisung wird der Nutzung von Flexibilitätsprodukten eine entscheidende Bedeutung zukommen. Noch ist die technische Umsetzung allerdings erst im Aufbau. Bei der **1. Jahreskonferenz der Plattform Smart-GridsBW am 5. und 6. März 2015 im Mannheimer Congress Center Rosengarten** wird dieses Thema unter dem Motto „Flexibilität ist ein Produkt“ von einer Reihe hochkarätiger Sprecher umfassend beleuchtet.

Auch die Mannheimer Wirtschaftsförderung wird mit einem eigenen Stand auf dem Kongress vertreten sein und das Konzept Blue City Mannheim vorstellen. Der Fokus liegt dabei auf „BLUE_VILLAGE_FRANKLIN“: Das Konversionsareal Benjamin Franklin Village soll zu einem überregional bedeutsamen Modellquartier in den Bereichen Elektromobilität, Energieeffizienz und Smart Grids ausgebaut werden.

Karlsruhe

Markt für Industrie- und Logistikflächen wächst:

Anziehende Nachfrage

Der Markt für Industrie- und Logistikflächen in der Region Karlsruhe wächst - und ein Ende dieser Entwicklung ist nicht absehbar. Mit einem Flächenumsatz von 158.000 Quadratmetern im Jahr 2014 wurde das Vorjahresresultat um rund 10,5 Prozent übertroffen. "Das diesjährige Ergebnis liegt bereits rund neun Prozent über dem Fünf-Jahres-Mittelwert von 145.000 Quadratmetern, allerdings erwarten wir für dieses Jahr eine Steigerung auf bis 185.000 Quadratmeter", prognostiziert Jan Imfeld, Bereichsleiter Industrie- und Logistikflächen bei Engel & Völkers Commercial Karlsruhe.

Eigennutzer dominieren den Markt

Der Anstieg um 15.000 Quadratmeter ist insbesondere auf die erfolgten großvolumigen Neubauten für Eigennutzer sowie die insgesamt anziehende Flächennachfrage zurückzuführen. 2014 wurden alleine 59 Prozent vom Flächenumsatz durch eigengenutzte Neubauten generiert. "Statistisch ausgewirkt haben sich hier insbesondere die beiden größten Flächenentwicklungen", so Imfeld. So hat die „Obst- und Gemüse-Absatzgenossenschaft (OGA) Nordbaden“ ein neues Logistikzentrum mit 40.000 Quadratmetern in Bruchsal errichtet, um die Kapazitäten zukünftig an einem Standort zu konzentrieren. Mit einem Neubau über 20.000 Quadratmetern durch den Eigennutzer Robert Bosch GmbH in Karlsruhe fand der zweitgrößte statistische Umsatz in 2014 statt. Der erste Flächenumsatz ist die logistische Anmietung eines Bestandsobjekts mit 10.000 Quadratmetern Hallenfläche im südlichen Umland. Dort erweitert das Unternehmen Simon Hegele Gesellschaft für Logistik und Service mbH seine Kapazitäten.

Flächenknappheit im Stadtgebiet

Der Markt für Industrieflächen im Stadtgebiet Karlsruhe ist durch eine zunehmende Flächenknappheit insbesondere für größere moderne Flächen gekennzeichnet. 26 Prozent - das entspricht etwa

57.000 Quadratmeter - des Flächenumsatzes in 2014 wurden laut des Engel & Völkers Commercial Marktreports Industrie dort registriert. Demzufolge wurde der größte Anteil des Flächenumsatzes im Umland erzielt. "Aufgrund von zahlreichen Großabschlüssen im Umland Nord entfielen allein 44 Prozent des Gesamtumsatzes auf diese Lage", betont Imfeld. Da entlang der Autobahnen A5 und A8 im Umland von Karlsruhe eine Vielzahl an freien Gewerbegrundstücken vorhanden ist, entstehen dort gegenwärtig punktuell Neubautenentwicklungen mit dem Schwerpunkt Logistik und Produktion. Die Grundstücksverfügbarkeit im Umland macht auch Neubauten mit einer Hallenfläche von mehr als 10.000 Quadratmetern möglich.

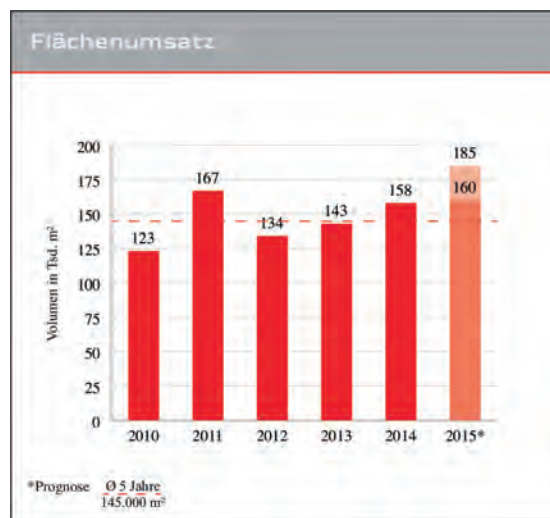
Mieten leicht angestiegen

In der durch mittelständische Unternehmen des produzierenden Gewerbes geprägten Region ist die Branche "Industrie, Gewerbe" mit einem Anteil von 45 Prozent des Flächenumsatzes am stärksten vertreten. Dahinter folgt

die Branche "Handel" mit einem Anteil von 34 Prozent.

Die Mietpreise sind im Vergleich zum Vorjahr leicht angestiegen. Für moderne Hallenflächen werden bis zu 5,50 Euro pro Quadratmeter gezahlt. Die Mehrzahl der Mietverträge bewegt sich in einer Spanne zwischen 3,50 und 4,50 Euro pro Quadratmeter.

Aufgrund der hohen Nachfrage für Bestands- und Neubaufächen bei einem vorhandenen Angebot erwartet Engel & Völkers Commercial im Jahr 2015 einen Anstieg des Flächenumsatzes auf bis zu 185.000 Quadratmeter. „Zudem werden gegenwärtig weitere moderne Produktions- und Logistikflächen entwickelt, die im laufenden Jahr einen Nutzer suchen“, ergänzt Imfeld. Da die hohe Nachfrage bereits zu einem spürbaren Anstieg der gewerblichen Baulandpreise geführt hat, werden die Mietpreise voraussichtlich diesem Trend folgen und langfristig anziehen.



Quelle: Engel & Völkers Commercial

Kunst am & im Bau

Genesis 1 und 2 von Margret Eicher im Foyer des Bürohauses Eastsite VI:

Von der Ursuppe zum Homo technicus

Die Genesis, das 1. Buch Mose, ist das erste Buch des jüdischen Tanach wie auch des christlichen Alten Testaments und damit das erste Buch der Bibel. Es beginnt mit Erzählungen von der Schöpfung der Welt...

Genesis 1 und Genesis 2 heißen die beiden Tapisserien von Margret Eicher, die jetzt das Foyer des Bürohauses Eastsite VI schmücken und die Besucher und dort Beschäftigten zum Nachdenken anregen (sollen).

Genesis 1 und Genesis 2 sind zwei korrespondierende Arbeiten, die auf die alttestamentarische Schöpfungsgeschichte mit neuzeitlichen Bezügen verweisen. Gemeinsam sind den Bildern die Motivkomponenten Menschen im Wasser und in den Himmel startende Raketen. Vom Wasser, dem Urquell alles Lebens, aufwärtsstreben und den Himmel erobern, um das Jenseitige, das Transzendente zu erfahren, den Sitz des Göttlichen zu erobern – ein alter Traum der

Menschheit, eingefangen in zwei jeweils etwa 2,6 Meter hohen und 3,6 Meter breiten Tapisserien. Solche großformatigen Werke, die zu den ältesten Handwerkskünsten der Menschheit gehören und ihre Blütezeit vom Mittelalter bis ins Barock hatten, werden heute hauptsächlich in Belgien hergestellt, dem traditionellen Zentrum dieser Kunst. Die Produktion erfolgte auf der Basis digitaler Daten mittels eines digital gestützten Webverfahrens in einer flandrischen Weberei.

Erworben wurden die beiden Werke von Margret Eicher, die auch schon das eine Quellnymphe darstellende Aussenfries des benachbarten Medienzentrums gestaltet hatte, gemeinsam von der B.A.U. Bauträgergesellschaft als Bauherr und der Franger Investment als Käufer der Immobilie.



kurz & fündig

Worms: Im Auftrag des Vermögensverwalters BlackRock hat **JLL** den Verkauf eines aus fünf deutschen Einzelhandelsimmobilien bestehenden Fachmarktportfolios vermittelt. Der Käufer des Portfolios ist ein institutioneller Investor. Das so genannte "Flamingo"-Portfolio setzt sich aus vier Fachmarktzentren unter anderem in Worms sowie einem Supermarkt zusammen. Insgesamt beläuft sich die Mietfläche auf rund 14.500 Quadratmeter. Etwa die Hälfte der jährlichen Mieteinnahmen stammt von den Handelsketten Lidl und Rewe. Über den Kaufpreis haben die Parteien Stillschweigen vereinbart. Rechtlich wurde der Verkäufer von **CMS Hasche Sigle** beraten.

Heidelberg: Der Bau boomt. Vor allem im Bereich Kliniken und Pflegeeinrichtungen. **Körkel Beierlein Architekten** suchen deshalb kurzfristig gleich mehrere neue Mitarbeiter. Gesucht werden berufserfahrene Bauleiter und Fachkräfte für den Bereich Baukosten und Ausschreibungen. „Wir freuen uns auf zahlreiche Bewerbungen“, so Holger Beierlein.

Mannheim: Freiburg, **Mannheim**, Münster und Würzburg sind die **besten Einzelhandelsstandorte** abseits der Großstädte mit über 500.000 Einwohnern. Dies ergibt der neue "High Streets-Report 2015" von Comfort, für den 70 Städte nach wirtschaftlicher Basis, Anziehungskraft und Performance des Einzelhandels bzw. der Einzelhandelsimmobilien untersucht wurden.

Mannheim: Die **Solterra Energy GmbH**, ein Anbieter für energieeffiziente und regenerative Techniken im Bereich der Wärme- und Stromerzeugung, hat ca. 120 Quadratmeter Bürofläche in der Friedrich-König-Straße 3-5 in Mannheim angemietet. Vermieter ist ein privater Eigentümer aus der Region. Vermittelnd und beratend tätig war **Engel & Völkers Commercial Rhein-Neckar**.

Bruchsal: Die **Real I.S.** hat die "Rathausgalerie Bruchsal" an den internationalen Investor **MAS Real Estate Inc.**, beraten durch die **BLUE Asset Management GmbH**, verkauft.

Das Büro- und Geschäftshaus bietet in drei Gebäudeteilen eine Gesamtnutzfläche von insgesamt rund 7.000 Quadratmetern. Hier von entfallen etwa 5.860 Quadratmeter auf Einzelhandelsflächen, 1.050 Quadratmeter auf Büro- und Fitnessflächen sowie weitere 90 Quadratmeter auf Lager- und Archivräume. Mit den Ankermietern H&M, Müller Drogeriemarkt und REWE ist die Rathausgalerie vollvermietet.

Heidelberg: Die **Berufsbildungswerk Neckargemünd GmbH (BBWN)**, ein Unternehmen der SRH-Holding, hat Im Breitenspiel 6 in Rohrbach-Süd ca. 380 Quadratmeter Büro- und Hallenflächen angemietet. Die **STRATEGPRO Real Estate** war bei der Vermietung vermittelnd und beratend tätig.

Heidelberg: Die **Ch & Ch Hülsemann GmbH** hat für ihre Heidelberger Wein- und Sektkellerei ca. 130 Quadratmeter Gewerbeflächen in der Blumenstr. 41, Heidelberg angemietet. Der Mietvertrag wurde durch die **RICH Immobilien GmbH & Co. KG** vermittelt.

Impressum

ImmobilienReport

Metropolregion Rhein-Neckar

Herausgeber:
Hartmut Suckow und
Michael Tschugg

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

Texte:
Michael Tschugg,
Hartmut Suckow

Fotos:
Hartmut Suckow

Anzeigen:
anzeigen@immobilienreport-rhein-
neckar.de

Produktion:
Kommunikation & Design

Der ImmobilienReport Metropolregion Rhein-Neckar erscheint zurzeit monatlich. Er wird kostenlos im Abonnement per E-Mail als pdf-file verschickt.

Bei Verwendung der Texte oder Textpassagen muss die Quelle genannt werden; Nachdruck oder gewerbliche Verwendung bedarf der Genehmigung der Herausgeber.

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

Der nächste ImmobilienReport Metropolregion Rhein-Neckar erscheint am Donnerstag, den 16. April 2015