ImmobilienReport

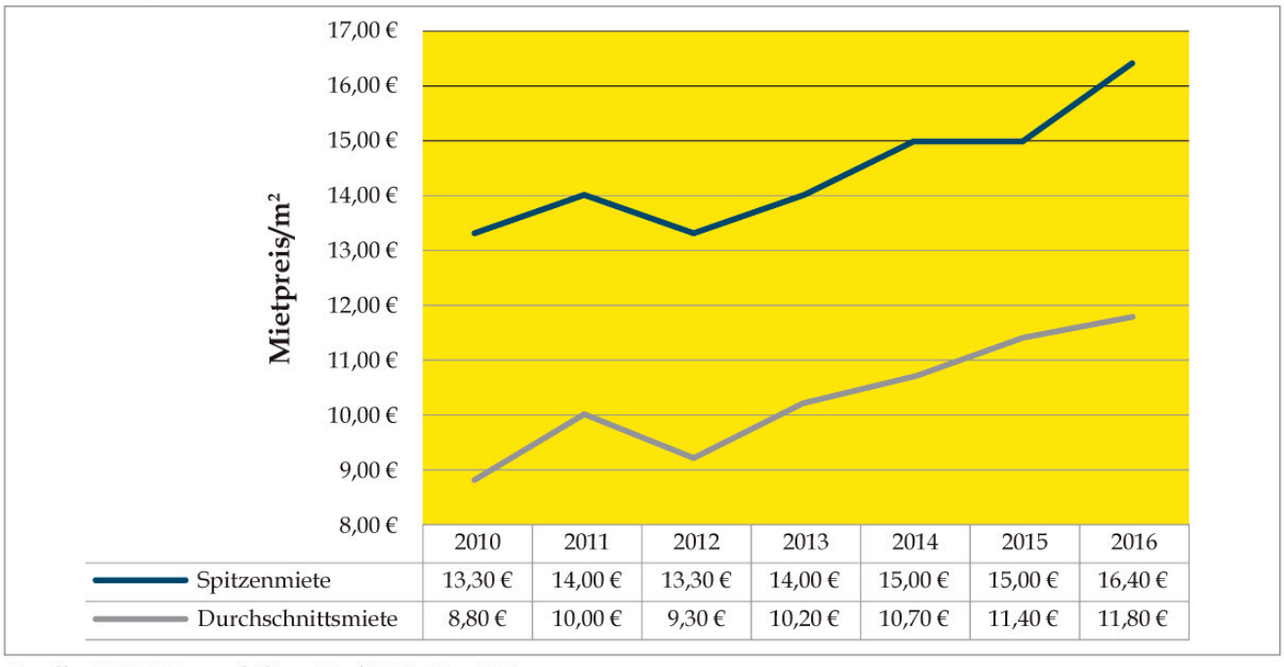
Metropolregion Rhein-Neckar | BR | KA

Ausgabe 98 9. Jahrgang www.immobilienreport-rhein-neckar.de 9. März 2017

Neue Höchstwerte bei Durchschnitts- und Spitzenmiete:

Die Kurven zeigen (noch?) nach oben

Mannheim mit Spitzenergebnis beim Büroflächenumsatz



	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Spitzenmiete	13,30 €	14,00 €	13,30 €	14,00 €	15,00 €	15,00 €	16,40 €
Durchschnittsmiete	8,80 €	10,00 €	9,30 €	10,20 €	10,70 €	11,40 €	11,80 €

Quelle: RICH Immobilien GmbH & Co. KG

Bevor wir ausführlich werden und ins Detail gehen, machen wir's kurz: Der Mannheimer Markt für Büroimmobilien zeichnet sich - nach einem deutlichen Umsatzeinbruch in 2014 und 2015 - für das vergangene Jahr durch ein Spitzenergebnis beim Büroflächenumsatz, neue Höchstwerte bei Durchschnitts- und Spitzenmiete sowie einen Niedrigstwert von 4,5 Prozent bei der Leerstandsquote aus. Dieses hohe Niveau dürfte auch 2017 wieder erreicht werden. Ob dieser Zuwachs allerdings auch in Zukunft beibehalten werden kann, könnte aufgrund der in der Realisation befindlichen Flächen, die sukzessive auf den Markt kommen, fraglich sein.

Der Trend ist nicht auf die Metropolregion Rhein-Neckar beschränkt: Die zwölf von der gif analysierten Büromärkte entwickelten sich im Jahresverlauf 2016 sehr gut. Gegenüber dem Vorjahr ist der Flächenumsatz um 16,8 Prozent gestiegen und lag bei rund vier Millionen Quadratmetern. Zu diesem Ergebnis kommt die Kompetenzgruppe Immobilienmarkt-Research der gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. auf Basis der von ihren Mitgliedern moderierten Abstimmungsrunden mit den jeweils marktführenden Immobilienberatern - bei uns unter der Regie der Metropolregion Rhein-Neckar GmbH.

Mannheim bedeutendste Bürostandort der Metropolregion

Auch für das Jahr 2016 hat die RICH Immobilien GmbH & Co. KG aus Heidelberg als aktiv an der Studie Beteiligte die Entwicklung der Büromärkte Mannheims und Heidelbergs detailliert analysiert. Die folgenden Daten und Grafiken basieren auf der Rich-Studie.

Mannheim ist mit einem Büroflächenbestand von ca. 2,015 Millionen Quadratmetern vor Heidelberg mit ca. 0,970 und ▶

Mannheim

Lesen Sie u.a. in dieser Ausgabe:

Heidelberger Büromarkt:
Gefeierte Höchst- und Niedrigstwerte
Seite 4

Mannheim: „Das Potential ist noch nicht ausgeschöpft“
Seite 6

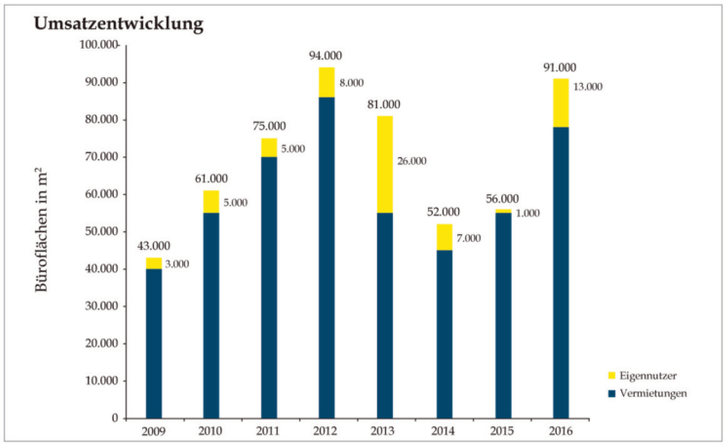
Baubeginn Westarkaden Heidelberg:
Geschützte Marke für Vielfalt
Seite 9

S-Immobilien Heidelberg:
Hohe Nachfrage bei geringem Angebot
Seite 10

Logistik- und Industrieflächen:
Flächenmangel lockt Investoren
Seite 11

Ludwigshafener Stadtverwaltung schreibt Mietspiegel fort:
Verlässliche Grundlage
Seite 13

Immobiliennetzwerk Rhein-Neckar
Seite 14



Quelle: RICH Immobilien GmbH & Co. KG

Ludwigshafen mit ca. 0,903 Millionen Quadratmetern der bedeutendste Bürostandort der Metropolregion Rhein-Neckar. Im Jahr 2016 wurden im Stadtgebiet Mannheim ca. 91.000 Quadratmeter Büroflächen umgesetzt.

Dies stellt einen sprunghaften Anstieg von ca. 63 Prozent gegenüber 2015 mit ca. 56.000 Quadratmetern und ein deutliches Plus von ca. 32 Prozent gegenüber dem zehnjährigen Durchschnitt der Jahre 2007 bis 2016 mit ca. 68.800 Quadratmetern dar. Der Vermietungsumsatz lag dabei bei ca. 78.000 Quadratmetern, was eine Steigerung von ca. 42 Prozent gegenüber 2015 und von ca. 31 Prozent gegenüber dem zehnjährigen Durchschnitt von ca. 59.700 Quadratmetern bedeutet. Der Eigennutzerumsatz lag 2016 bei ca. 13.000 Quadratmetern, in 2015 betrug er lediglich ca. 1.000 Quadratmeter.

Der Spitzenwert beim Vermietungsumsatz ist auf die generell sehr gute Nachfragesituation sowie einen gestiegenen Anteil von großen Mietvertragsabschlüssen zurückzuführen. Im Marktsegment über 1.000 Quadratmetern wurden mehr als fünfzehn Mietvertragsabschlüsse registriert. Der Büroflächenumsatz (Vermietung und Eigennutzung) in Bezug auf die Branchenherkunft zeigte auch 2016 eine breit diversifizierte Nachfragestruktur. Die größte Nachfrage kam vor allem aus den Bereichen ▶

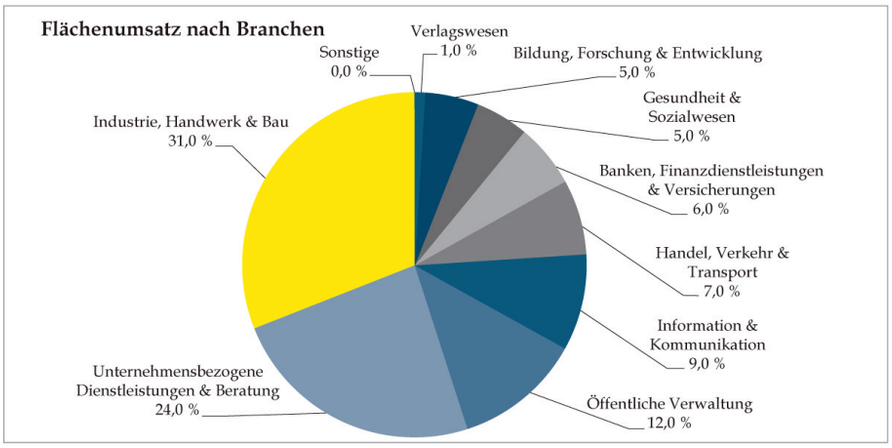
Unsere Medienpartner

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



Quelle: RICH Immobilien GmbH & Co. KG

„Unternehmensbezogene Dienstleistungen & Beratung“ und „Industrie, Handwerk & Bau“.

Gestiegene Spitzen- und Durchschnittsmieten

Für das Jahr 2017 kann ebenfalls von einem Spitzenwert beim Büroflächenumsatz ausgegangen werden. Erwartet werden eine weiterhin sehr gute Nachfragesituation sowie ein hohes Umsatzpotential durch Vermietungs- sowie Eigennutzerumsätze bei Bürohaus-Projekten im Glückstein-Quartier und auf dem ehemali- gen Postareal am Hauptbahnhof. Im Jahr 2016 stiegen sowohl die realisierte Spitzenmiete mit 16,40 Euro pro Quadratmeter als auch die realisierte Durchschnittsmiete von 11,80 Euro pro Quadratmeter auf neue Höchstwerte. Dies ist vor allem auf den großen Anteil hochpreisiger Mietverträge für Neubauprojekte im Glücksteinquartier, in der Innenstadt - hier vor allem im Projekt Q6 Q7 -, auf dem Postareal mit dem Kepler-Quartier und der Eastsite zurückzuführen. Aufgrund der guten Nachfragesituation, der niedrigen Leerstandsquote und der zu erwartenden Mietvertragsabschlüsse für Neubauprojekte dürfte dieses hohe Niveau auch 2017 erreicht werden. Die Angebotsmietpreise für Büroflächen werden 2017 lage- und objektabhängig zwischen ca. 6,00 und ca. 16,50 Euro pro Quadratmeter liegen.

Der Büroflächenbestand in Mannheim hat sich im Jahr 2016 aufgrund eines nur geringen Fertigstellungsvolumens von ca. 11.000 Quadratmetern und eines Büroflächenabgangs durch den Abriss der alten Hauptpost nur marginal auf ca. 2,015 Millionen Quadratmeter (MF/gif) erhöht. Die Leerstandsquote sank deutlich von 5,2 Prozent in 2015 auf einen neuen Niedrigstwert von 4,5 Prozent. Dies entspricht einem Leerstand von ca. 90.000 Quadratmetern; 2015 waren es noch ca. 105.000 Quadratmeter.

Nachdem die Fertigstellungszahlen bei Büroflächen fünf Jahre in Folge gestiegen sind, wurden in 2016 nur ca. 11.000 Quadratmeter Neubaubüroflächen bezugsfertig. Hier sind vor allem die ca. 5.000 Quadratmeter Büro- und Praxisflächen, die im Rahmen des Großprojektes „Q 6 Q 7“ von Diringer & Scheidel (DuS) realisiert wurden sowie das „Eastsite VIII“ mit ca. 2.100 Quadratmetern zu nennen. In 2017 kann jedoch wieder mit einem höheren Fertigstellungsvolumen von ca. 43.000 Quadratmetern gerechnet werden. Nach einer weiteren „Atempause“ in 2018 mit ca. 10.000 bis 15.000 Quadratmetern bezugsfertigen Neubau-Büroflächen ist für die Jahre 2019 und 2020 mit Fertigstellungsvolumina von ca. 30.000 bis 50.000 Quadratmeter zu rechnen. Die Entwicklungsschwerpunkte liegen dabei im Glückstein-Quartier, auf dem ehemaligen Postareal und in der Eastsite.

Glückstein boomt

Der aktuell bedeutendste Standort für Bürohausprojekte ist das „Glückstein-Quartier“, das sich in direkter Nachbarschaft zum Hauptbahnhof, der Innenstadt und dem Stadtteil Lindenhof befindet. So wird die Gerchgroup in ihrem Neubauprojekt „No. 1“ neben einem Hotel ca. 14.000 Quadratmeter Büroflächen realisieren. Hiervon sind bereits ca. 6.000 Quadratmeter an die Prüfungs- und Beratungsgesellschaft EY vermietet. Der Baubeginn soll im 2. Quartal 2017 erfolgen. Ebenfalls 2017 wird mit dem Baubeginn des Bürohauses „Quartier Hoch 4“ von DuS mit ca. 16.000 Quadratmeter Büroflächen und dem Baubeginn des technischen Rathauses der Stadt Mannheim gerechnet. Anfang 2018 dürfte der Baustart für den Hauptsitz der Immobiliengruppe Familienheim Mannheim eG folgen.

Auf dem ehemaligen Postgelände am Hauptbahnhof entstehen nach dem Abbruch der Bestandsgebäude aktuell neben Wohnungen und Hotels ca. 13.000 Quadratmeter Neubau-Büroflächen in zwei Bürogebäuden des „Kepler-Quartiers“ von DuS sowie ca. 10.000 Quadratmeter Büroflächen im „Postquartier“ der Eyemaxx Real Estate Gruppe. Der Projektentwickler B.A.U. GmbH & Co. KG setzt seine Erfolgsgeschichte am Standort Eastsite weiter fort. Aktuell befinden sich die bereits vollvermieteten „Eastsite XI“ ▶

Mannheim | Heidelberg

und „Eastsite XII“ im Bau und „Eastsite IX“ und „Eastsite X“ in der Projektierung.

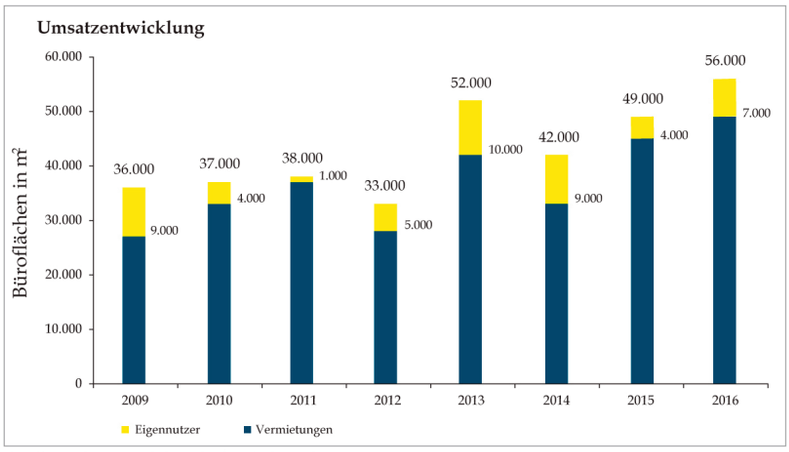
Im „TRIWO Gewerbepark Mannheim“ in direkter Nachbarschaft zur Hochschule Mannheim in innenstadtnaher Lage des Stadtteils Neckarau wird im ersten Halbjahr 2017 ein weiterer Bürohausneubau mit ca. 8.000 Quadratmetern Büroflächen bezugsfertig. Auf den ca. 500 Hektar Konversionsflächen in Mannheim entstehen aufgrund der Zielrichtung der städtischen Planung und der Lage der Konversionsstandorte Büroflächen vor allem in Kombination mit Logistik-, Produktions- und Serviceflächen. So wurden beispielsweise im attraktiven grünen Gewerbepark auf den ehemaligen „Taylor Barracks“ im Stadtteil Vogelstang die ersten Gewerbeobjekte fertiggestellt, deren Büroflächenanteil aber nutzerabhängig eher untergeordnet ist. Mit dem Projekt „Das E“ mit ca. 7.500 Quadratmeter Büroflächen entsteht dort auch das aktuell einzig größere Bürohausprojekt auf den Konversionsflächen.

Rekordjahr auf dem Heidelberger Büromarkt:

Gefeierte Höchst- und Niedrigstwerte

Der Heidelberger Büromarkt präsentiert sich seit einigen Jahren in einer konstant guten Verfassung. Das Jahr 2016 geht dabei als Rekordjahr in die Büromarktstatistik ein: So wurden neue Höchstwerte bei Gesamt-Büroflächenumsatz, Vermietungsumsatz sowie Spitzenmiete erreicht, die Leerstandsquote verringerte hingegen sich auf einen Niedrigstwert von 2,9 Prozent.

Im Jahr 2016 wurde im Stadtgebiet Heidelberg ein Rekord-Büroflächenumsatz von ca. 56.000 Quadratmetern erzielt. Das bedeutet eine Steigerung von ca. 14 Prozent gegenüber dem Vorjahr mit ca. 49.000 Quadratmetern und ein Plus von ca. 39 Prozent gegenüber dem zehnjährigen Durchschnitt der Jahre 2007 bis 2016. Der Vermietungsumsatz lag bei ca. 49.000 Quadratmetern, was eine Steigerung von ca. 9 Prozent gegenüber 2015 und von ca. 41 Prozent gegenüber dem zehnjährigen Durchschnitt von ca. 34.800 Quadratmetern bedeutet; der Eigennutzeranteil betrug ca. 7.000 Quadratmeter. Dieser Rekord-Vermietungsumsatz ist auf die sehr gute Nachfragesituation, einen gestiegenen Anteil von großen Mietvertragsabschlüssen sowie mit ca. 15.000 Quadratmetern auf einen außergewöhnlich hohen Anteil von Interimsanmietungen zurückzuführen. Die in 2016 registrierten zehn großen Mietverträge über 1.000 Quadratmeter Mietfläche erreichten dabei einen im Vergleich zu den vergangenen Jahren relativhohen Umsatzanteil von ca. 47 Prozent des gesamten Vermietungsumsatzes.



Quelle: RICH Immobilien GmbH & Co. KG

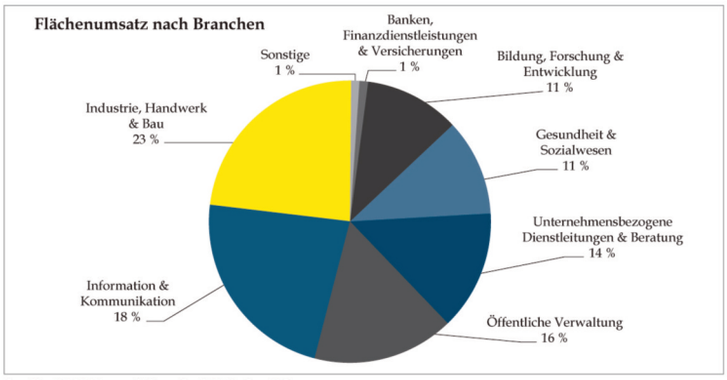
Diversifizierung über mehrere Branchen

Der Büroflächenumsatz in Bezug auf die Branchenherkunft zeichnete sich auch im Jahr 2016 durch eine breite Diversifizierung über mehrere Branchen aus. Die wichtigsten Branchen waren dabei „Industrie“, „Information & Kommunikation“, sowie „Öffentliche Verwaltung“.

„Information & Kommunikation“, sowie „Öffentliche Verwaltung“.

Für 2017 kann ein weiterer Rekord beim Büroflächenumsatz prognostiziert werden. Die Umsatztreiber dürften sein: die weiterhin gute Nachfragesituation, Mietvertragsabschlüsse bei Projekten in der Bahnstadt, Mietvertragsabschlüsse und Eigennutzerumsätze auf den Konversionsflächen sowie der vorgesehene Baubeginn der Firmenzentrale der HeidelbergCement AG.

Heidelberg



Quelle: RICH Immobilien GmbH & Co. KG

Die realisierte Spitzenmiete stieg 2016 auf einen neuen Höchstwert von 16,00 Euro pro Quadratmeter. Die realisierte Durchschnittsmiete reduzierte sich leicht von 11,80 auf 11,60 Euro pro Quadratmeter. Dieser weiterhin relativ hohe Durchschnittswert ist auf einen großen Anteil von Mietvertragsabschlüssen für hochwertige Büroflächen zurückzuführen; bedingt durch einige größere Abschlüsse bei Bestandsobjekten wurde jedoch kein neuer Höchstwert erreicht.

Die Angebotsmietpreise für Büroflächen liegen in Heidelberg lage- und objektabhängig aktuell zwischen ca. 7,00 und 16,00 Euro pro Quadratmeter. Aufgrund der stabilen Nachfrage und des begrenzten Büroflächenangebotes dürften in 2017 die Mietpreise für Bestandsobjekte stabil bleiben. Das Mietpreisniveau für hochwertige Neubauprojekte in der Innenstadt und in der Bahnstadt wird sich im Bereich der Spitzenmiete zwischen 14,50 und 16,00 Euro pro Quadratmeter bewegen.

Wenig Leerstand

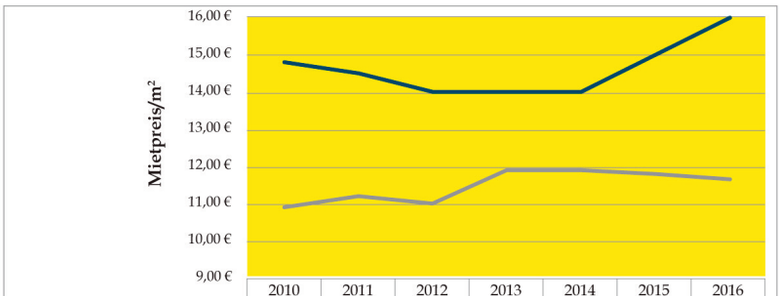
Der Büroflächenbestand in Heidelberg erhöhte sich in 2016 leicht auf ca. 970.000 Quadratmeter (MF/gif). Die Leerstandsquote sank von ca. 5,0 Prozent Ende 2014 über ca. 4,6 Prozent Ende 2015 auf einen neuen Niedrigstwert von ca. 2,9 Prozent Ende 2016. Dies entspricht einem Leerstand von ca. 28.000 Quadratmetern Büroflächen.

Nachdem im Jahr 2015 ca. 31.000 Quadratmeter Büroflächen in Heidelberg fertiggestellt werden konnten - hier sei als größtes fertiggestelltes Projekt das „Mathematikon“ am Eingang zum Universitätscampus „Neuenheimer Feld“ mit ca. 16.000 Quadratmetern Büro- und Laborflächen genannt - wurden im Jahr 2016 nur ca. 4.000 Quadratmeter Büroflächen bezugsfertig.

Die Entwicklungsschwerpunkte für Bürohausneubauten sowie Bestandsentwicklungen liegen weiterhin in der Bahnstadt und ab 2017 auf den Konversionsflächen. So startete in der Bahnstadt im Februar 2016 die Skylabs Development & Construction GmbH mit dem Bau des Büro- und Laborgebäudes „SkyAngle“ mit ca. 17.000 Quadratmetern Büro- und Laborflächen. Im April erfolgte der Baubeginn des Geschäftshausprojekts „COLOURS“ mit ca. 7.500 Quadratmetern Büroflächen und im Oktober wurde mit dem Bau des „Stadttor Ost“ mit über 10.200 Quadratmetern Büroflächen begonnen. Im Frühjahr 2017 folgen der Baubeginn des „Bürohaus am Parkquartier“ mit ca. 2.100 Quadratmetern sowie der Büroflächen im Stadtquartier „Westarkaden“ mit ca. 2.000 Quadratmetern.

Investorenwettbewerbe laufen auf Hochtouren

Welches Büroflächenangebot in den nächsten Jahren als Bestandsentwicklung oder Neubau auf den ca. 180 Hektar Konversionsflächen in Heidelberg entsteht, wird sich vermutlich in 2017 zeigen. Nachdem die Stadt Heidelberg 2015 die ersten Flächen von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA) erworben hat, laufen die notwendigen Planungs- und Bürgerbeteiligungsverfahren sowie Investorenwettbewerbe auf Hochtouren. Im Jahr 2016 wurden richtungsweisende Entscheidungen gefällt und die ersten Verträge mit Investoren geschlossen. Die Schwerpunkte der gewerblichen Nutzung liegen dabei auf den „Campbell Barracks“ in der Südstadt und vor allem in den „Patton Barracks“ an der Speyerer Straße in direkter Nachbarschaft zur Bahnstadt. Auf dem 14,8 Hektar großen, äußerst verkehrsgünstig gelegenen Gelände der „Patton Barracks“ plant die Stadt Heidelberg den “Heidelberg Innovation Park (HIP)“, einen Hot Spot für Unternehmen aus den Bereichen IT, Digitale Medien, organische Elektronik und Industrie 4.0.



	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Spitzenmiete	14,80 €	14,50 €	14,00 €	14,00 €	14,00 €	15,00 €	16,00 €
Durchschnittsmiete	10,90 €	11,20 €	11,00 €	11,90 €	11,90 €	11,80 €	11,60 €

Quelle: RICH Immobilien GmbH & Co. KG

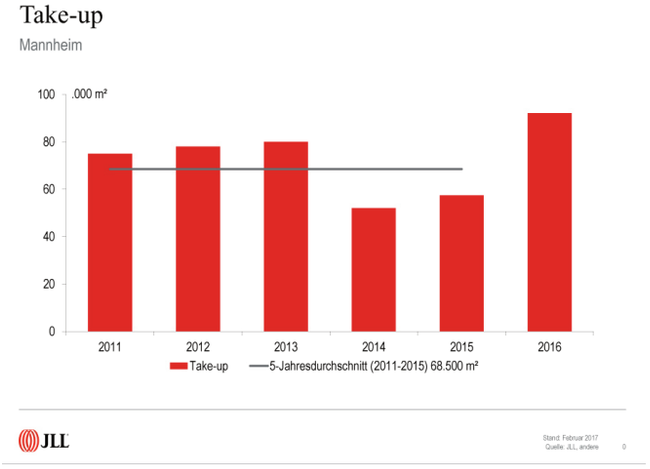
Mannheim

„Das Potenzial ist noch nicht ausgeschöpft“

Ein Beitrag von Konstantinos Krikelis, Senior Consultant, JLL-Team Rhein-Neckar

Der Büromarkt der Metropolregion Rhein-Neckar hat im abgelaufenen Jahr den zweithöchsten Flächenumsatz der vergangenen zehn Jahre verzeichnet. Mit 165.700 Quadratmetern lag übertraf er den Vorjahreswert um 35 Prozent. Auch im Langzeitvergleich ragt 2016 heraus: das Jahr lag 29 Prozent über dem Fünfjahresmittel und sogar 44 Prozent über der vergangenen Dekade.

Alle drei Städte der Region, Mannheim, Heidelberg und Ludwigshafen verzeichneten jeweils einen Zuwachs beim Take-up gegenüber 2015. Die größte Nachfrage konnte dabei Mannheim auf sich ziehen: 56 Prozent des Flächenumsatzes und auch 56 Prozent der Verträge wurden hier erzielt. Deshalb lohnt ein genauerer Blick auf die Residenzstadt.



Was bedeuten die Mietpreise, in welche Bereiche stoßen diese? Die aktuelle Spitzenmiete von 16,50 Euro ist definitiv noch nicht das Ende der Entwicklung. Das Potenzial für das laufende Jahr ist damit noch nicht ausgeschöpft. In Spitzenlagen, beispielsweise um die Verkehrsknotenpunkte Mannheims, wie den Hauptbahnhof, werden die Premiumflächen auch 17,50 Euro pro Quadratmeter erreichen können. Ein Absinken der Spitzenmiete erwarte ich in den kommenden Jahren definitiv nicht, da das Angebot an Neubauentwicklungen rar und die Nachfrage dieser hoch ist.

Welche Folgen haben steigende Mieten? Steigende Mieten bringen viele Vorteile für einen Büromarkt, denn sie locken Investoren von außerhalb nach Mannheim. So hat beispielsweise die Gerch Group jüngst zum ersten Mal hier investiert. Das Unternehmen hat zudem angekündigt, spekulativ bauen zu wollen. Das ist ein großer Vertrauensbeweis von einem bundesweit tätigen Investor für den Standort Mannheim. Belohnt wurde diese Entscheidung mit einer Vorvermietungsquote von 70 Prozent.

Welche Risiken birgt diese Entwicklung? Mannheim weist seit Jahren einen Büroflächenbestand von rund zwei Millionen Quadratmeter aus sowie ein durchschnittliches Vermietungsvolumen von ca. 65.000 Quadratmetern in den vergangenen zehn Jahren. Gebäude werden neu gebaut, umgenutzt oder abgerissen, so dass das Angebot relativ konstant ist und die Nachfrage ebenso. Eine Gefahr sehe ich nicht in einer Überbewertung des Marktes, sondern eher die Gefahr von Bestandsgebäuden, die im Wettbewerb den Anschluss verlieren und nicht mehr attraktiv genug sind. Hier müssen Eigentümer und Vermieter rechtzeitig investieren und auch eine klare Vermarktungsstrategie verfolgen, um den erhöhten Anforderungen auf Nutzerseite auch künftig gerecht zu werden.

Welche Projekte stechen heraus? Das Aushängeschild Mannheims ist die Eastsite. Ein sehr durchdachtes Konzept mit klarer und sehr ansprechender Architektur hat dazu beigetragen, dass Unternehmen aus der Metropolregion Rhein-Neckar ihren Unternehmenssitz nach Mannheim verlagert haben.

Immer höhere Spitzen- und Durchschnittsmieten im Mannheimer Stadtgebiet waren die logische Konsequenz, da jede Fläche frühzeitig einen Abnehmer fand.

Eine Innenstadtentwicklung, die sich wirklich sehen lassen kann, ist das Glückstein Quartier. Anfängliche Rückschläge sind längst überwunden. Unternehmen haben die Möglichkeit, an dem Standort Büros zu etablieren. Zwei Firmen sind bereits präsent und auch der lang ersehnte neue Standort des Technischen Rathauses findet Platz auf diesem Gelände. Das Glückstein Quartier wird auch der Treiber der Stadt Mannheim der nächsten Jahre sein und bei weiteren Unternehmensansiedlungen in Mannheim eine wichtige Rolle spielen.

Mannheim

Das Kepler Quartier ist eine weitere innerstädtische Entwicklung, die von der Lage am Hauptbahnhof profitiert. Auch hier werden aller Voraussicht nach noch in diesem Jahr alle Büroflächen vermietet werden. Diese Projekterfolge werden weitere Investoren motivieren, ihr Kapital in den Standort Mannheim zu investieren.

Welche Rolle spielt die Leerstandsquote? Die Leerstandsquote spiegelt die sehr hohe Nachfrage wider. Rechnet man noch die Flächen raus, die nicht mehr zeitgemäß sind und nur noch aufgrund des Mangels an Büroflächen einen Abnehmer finden, dann würde die Quote noch viel niedriger liegen. Die Leerstandsquote verfälscht allerdings auch ein wenig das Ergebnis, denn die vergangenen beiden Jahre waren geprägt von Abschlüssen in Projektentwicklungen. Diese Nutzer belegen allerdings bis zum Umzug noch die alten Flächen, sodass derzeit eine Doppelbelegung der Büroflächen existiert.

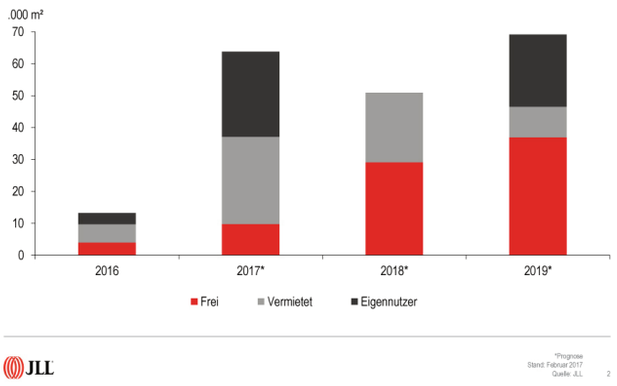
Mit diesen Standortwechseln wird eine Erhöhung der Leerstandquote bereits im nächsten Jahr erwartet, weil die Flächen dann freigezogen werden. Allerdings müssen viele Bestandsgebäude erst wieder renoviert werden.

Wie wird sich der Mannheimer Markt weiterentwickeln? Immer mehr Altgebäude müssen saniert oder umgenutzt werden. Der Markt Mannheim ist in sich sehr robust und wird sich weiter dynamisch entwickeln, allerdings ab 2020 nicht mehr in dem Tempo. Die Umsätze werden weiterhin konstant bleiben, die Leerstandsquote sich wieder ein wenig entspannen und die Höhen der Durchschnittsmieten relativieren. Ein Rückgang der Spitzenmiete ist zunächst aber nicht in Sicht.

Wie steht Mannheim im Vergleich mit anderen Oberzentren der Metropolregion da? Mannheim hat im Vergleich mit Heidelberg und Ludwigshafen den stärksten Büromarkt und bietet den größten Handlungsspielraum für mittelständische Unternehmen und auch große Konzerne. Eine gute Anbindung bieten der ICE-Verkehrsknotenpunkt und der City Airport mit Flügen nach Berlin oder auch Hamburg. Zudem gibt es noch weitere Entwicklungspotenziale aufgrund der Konversionsflächen. Diese werden Mannheim als Wohn- und Dienstleistungsstandort spürbar stärken.

Büroflächen-Fertigstellungen 2016 und Pipeline im Bau

Mit voraussichtlicher Fertigstellung im Jahr…



Wie werden sich Investoren und Entwickler verhalten? Viele Entwickler und Investoren sind mittlerweile bereit, in B-Standorte außerhalb der Big 7 zu investieren, allen voran in die Stadt Mannheim. Die stetig wachsende Transparenz des Marktes macht ein mögliches Risiko für Investoren von außerhalb kalkulierbarer. Die im Vergleich zu A-Standorten höhere Rendite, aber auch die Vergleich zu A-Standorten geringere Volatilität des Marktes, hebt Mannheim als sicheren Hafen hervor.

Immobilienmarktbericht der Metropolregion Rhein-Neckar attraktiver und ausführlicher

Der ausführliche Immobilienmarktbericht der Metropolregion Rhein-Neckar, der in diesem Jahr im März veröffentlicht wird, erhält ein neues Erscheinungsbild und eine neue redaktionelle Konzeption. So wurde der Immobilienmarktbericht zur breiten Standortbroschüre weiterentwickelt, die noch stärker der Ansprache von potenziellen Investoren dienen wird, Interesse wecken soll und einen umfassenderen Überblick zur Region Rhein-Neckar geben kann.

Dazu gehören unter anderem Kurzportraits aller Stadt- und Landkreise der Rhein-Neckar-Region - ein Angebot, dass von allen 15 Angesprochenen gerne wahrgenommen wurde!

In der Rubrik Sonderthema werden schließlich aktuelle Stadtentwicklungsprojekte oder Großinvestitionen betrachtet und diese Entwicklungen mit externen Gesprächspartnern analysiert und diskutiert.

MetropolRegion Rhein-Neckar

Advertorial

Die Rhein-Neckar-Region präsentiert sich vom 14.-17. März wieder auf der Mipim in Cannes

In Ergänzung zur Expo Real sollen durch die Mipim vermehrt internationale Investoren gewonnen werden. Es herrscht derzeit eine günstige Konstellation am Markt; Investoren wenden sich derzeit verstärkt B-Standorten zu, da die A-Standorte zunehmend überhitzen. So liegt der Fokus der Region auf den Entwicklungs- und Investitionsmöglichkeiten der Region insbesondere weiterhin im Rahmen der Konversionsflächen.

Die Schwerpunkte Digitalisierung/Innovation und Start up werden mittelbar im Rahmen der Entwicklungen und anhand von Beispielen aufgegriffen: Auf den Patton Barracks wächst der Heidelberg Innovation Park (HIP) - ein Hot Spot für Unternehmen aus den Bereichen IT, Digitale Medien und Industrie 4.0. Ein erster Markstein wird das Geschäftsentwicklungszentrum Organische Elektronik sein. Auch auf den Taylor Barracks in Mannheim wird ebenfalls kräftig entwickelt: Hier entsteht ein innovativer grüner Gewerbepark mit elektromobilem Lieferverkehr.

Die Partner der Region Rhein-Neckar auf der Mipim sind: Blocher Partners, FOM Real Estate GmbH, die Stadt Mannheim und die Taylor Hotel- und Büroentwicklungsgesellschaft mbH.

Blocher Partners präsentiert sein umfangreiches Dienstleitungsportfolio,

FOM stellt die mit Hilfe von RIB iTWOcity AG, Stuttgart, entwickelten Programmtools vor; mittels iTWO werden zukünftig Projektentwicklungen virtuell geplant,

die Stadt Mannheim präsentiert Glücksteinquartier und

die Taylor Hotel- und Büroentwicklungsgesellschaft „das E“, das E-Gebäude auf Taylor im Mannheimer Norden.

Heidelberg

Baubeginn des Projektes Westarkaden Heidelberg:

Geschützte Marke für Vielfalt

Ist es badisches Understatement, feinsinnig vom „Städtle in der Stadt“ zu sprechen? Jedenfalls erheben nicht nur die Freiburger Westarkaden den Anspruch auf diesen verniedlichenden Titel. Die Unmüssig Bauträgergesellschaft Baden aus Freiburg hat die Realisierungsphase jetzt auch in Heidelberg, genauer: hier in der Bahnstadt, für das zweite „Städtle in der Stadt“ mit dem symbolischen Baubeginn gestartet. Mit den Westarkaden Heidelberg entsteht der maßgebliche Versorgungskern der Bahnstadt, der zudem die traditionelle Rolle des „Marktplatzes“ einnehmen will. Die Westarkaden sind eine geschützte Marke von Unmüssig und sollen für gelungene städtebauliche Entwicklung stehen.

Klotzen, nicht kleckern

Die Westarkaden Heidelberg werden auf einem über 18.000 Quadratmeter großen Grundstück zwischen Eppelheimer Straße und Grüne Meile entstehen. Der Komplex umfasst rund 11.700 Quadratmeter Einzelhandels- und Gastronomieflächen im Erdgeschoss, eine zweigeschossige Tiefgarage mit über 500 Stellplätzen sowie rund 300 großenteils familienfreundliche barrierefreie Mietwohnungen in den sich darüber erschließenden Geschossen. In dem zum Czerny-Platz gelegenen Bauteil runden gewerbliche Mietflächen den Nutzungsmix ab. Für die Vermietung der noch verfügbaren fast 2.000 Quadratmeter Büroflächen zeichnen die S-Immobilien Heidelberg verantwortlich.

Eine ALDI Filiale, ein „Scheck-In“ Markt von Edeka, eine Apotheke, ein Friseur und ein dm-Drogeriemarkt sowie eine Reihe kleinteiliger Läden sollen ein vielfältiges Angebot garantieren. Vorgesehen ist ebenfalls eine Kindertagesstätte und hochwertige Gastronomie.

Die Fertigstellung des Nahversorgungszentrums der Bahnstadt und die Eröffnung der Läden in den Westarkaden Heidelberg sind für 2019 geplant.

Umsatzvolumen	140 Mio. €
Gesamtmietfläche	ca. 33.400 m²
Bürofläche	ca. 1.960 m²
Einzelhandel & Gastro	ca. 11.740 m²
KiTa Fläche	ca. 750 m²
Wohnfläche	ca. 19.000 m²
Stellplätze PKW	ca. 558
Stellplätze Fahrräder	ca. 540

Heidelberg

S-Immobilien Heidelberg weiter auf Erfolgskurs:

Hohe Nachfrage bei geringerem Angebot

2016 hat S-Immobilien Heidelberg GmbH Immobilien im Wert von 100 Millionen Euro vermittelt, damit steht die 100prozentige Tochter erneut unter den Top Drei in Baden-Württemberg.

„Neben den Wohnimmobilien waren es im Besonderen der Verkauf und die Vermietung von Gewerbeimmobilien, bei dem wir eine deutliche Steigerung im Vergleich zum Vorjahr erzielen konnten“, erklärt Geschäftsführer Georg Breithecker.
Die Lage auf dem Markt für Wohnimmobilien war gekennzeichnet durch hohe Nachfrage bei geringerem Angebot. So sind im Umfeld von Heidelberg, aber auch insbesondere im Neubaugebiet Bahnstadt, dessen Wohnbebauung nahezu abgeschlossen ist, weniger Angebote auf dem Markt; die Stadt Heidelberg konnte für das Jahr 2016 nur ca. 1.400 Kaufverträge gegenüber durchschnittlich 1.800 Kaufverträgen in den Vorjahren melden. In der Folge stiegen die Preise sowohl für Neubauten als auch Bestandsimmobilien: Heidelberg verzeichnet mit acht Prozent einen höheren Anstieg der Immobilienpreise als der bundesdeutsche Durchschnitt, der laut Immobilienverband Deutschland (IVD) bei sechs Prozent liegt.

Der neue Stadtteil Bahnstadt bildete einen der Schwerpunkte der Aktivitäten von S-Immobilien in 2016. In dem Gebiet konnten bislang 78 Prozent der Grundstücke, was 265.000 Quadratmetern entspricht, von S-Immobilien vermarktet werden, weitere fünf Prozent stehen kurz vor dem Abschluss ihrer Vermarktung. Dabei wurden alle Grundstücke exklusiv im Auftrag der Entwicklungsgesellschaft Heidelberg GmbH & Co. KG (EGH) vermittelt. Insgesamt wurden seit 2010 in der Heidelberger Bahnstadt für ca. 3.500 Bewohner ca. 2.400 Wohnungen fertiggestellt. Von diese konnten S-Immobilien seit Oktober 2010 über 1.100 Einheiten als Eigentumswohnungen vermitteln, 1.300 Einheiten sind Mietwohnungsbau. Das Vermarktungsende für Wohnimmobilien in der Bahnstadt wird im kommenden Jahr erreicht werden.
Erfolgreich liefen auch der Verkauf und die Vermietung von Gewerbeflächen in der Bahnstadt; neben der Ansiedlung von Bauhaus, dem Möbelhaus XXXL, dem Biomarkt Alnatura und dem Autohaus Volvo konnten bonitätsstarke Büronutzer aus den Bereichen Steuerberater, Notare, Architekten, IT, etc. gewonnen werden.
Die Nachfrage nach Immobilien in Heidelberg wird sich auch in den kommenden Jahren weiter erhöhen, da Stadt und Region bei anhaltend niedrigem Zinsniveau im Fokus von Anlegern liegen. In der Folge werden nach Einschätzung von Geschäftsführer Georg Breithecker die Preise, besonders im Bereich Neubau, weiter steigen. Den Schwerpunkt der S-Immobilien werden weiterhin die Vermittlung von Wohnimmobilien sowohl im Bestand als auch im Segment Neubau, die Vermietung und der Verkauf von Büro- und Handelsflächen sowie das Investment bilden.

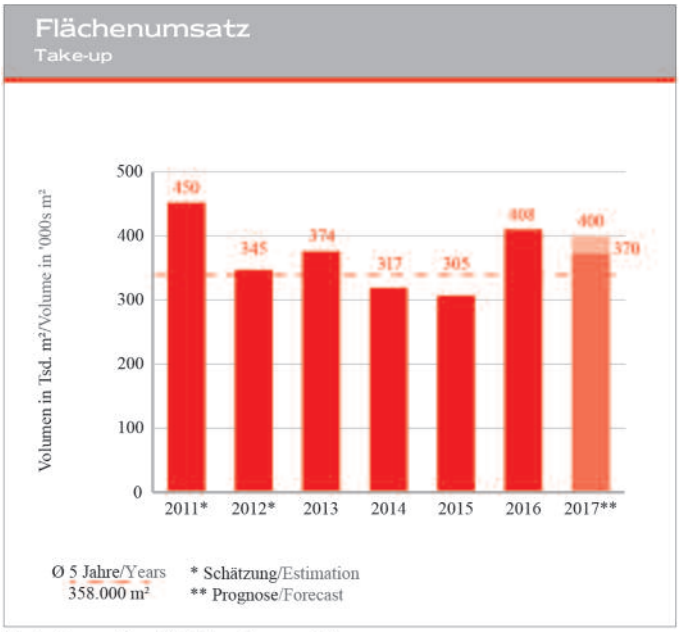
Mit dem neuen Stadtteil Bahnstadt gehört Heidelberg zu den Top Schwarmstädten in Deutschland. Inzwischen leben dort 3.000 Menschen. S-Immobilien Heidelberg hat hier in den letzten vier Jahren über 1.100 Wohneinheiten verkauft.
Foto: Kay Sommer

MetropolRegion Rhein-Neckar

Flächenumsatz auf Markt für Logistik- und Industrieflächen steigt um 34 Prozent:

Flächenmangel lockt Investoren ins Umland

Mit einem Flächenumsatz von 408.000 Quadratmetern hat der Markt für Industrie- und Logistikflächen in der Region Rhein-Neckar im Jahr 2016 ein Plus von 34 Prozent gegenüber dem Vorjahr verzeichnen können. Der Fünf-Jahres-Schnitt konnte zudem um 14 Prozent übertroffen werden. „Im Fokus der Suchkunden stehen vor allem Flächen im unmittelbaren Einzugsgebiet von Mannheim“, weiß Jan Imfeld, Leiter Industrieimmobilien bei Engel & Völkers Commercial Rhein-Neckar.



Quelle:/Source: Engel & Völkers Commercial

Größte Abschlüsse im Umland

Die größten Abschlüsse wurden im Jahr 2016 im Umland registriert. Im Umland Nord mietete der stationäre Einzelhändler Action Deutschland rund 83.000 Quadratmeter Neubaufläche an. Ebenfalls im Umland Nord baute das Trans Service Team einen 35.000 Quadratmeter großen Lagerflächenkomplex zur Eigennutzung. Weitere große Abschlüsse tätigten Amazon mit 40.000 Quadratmetern im Umland West, die Metro Group mit 30.000 Quadratmetern im Umland West und Logosys Logistik mit 11.500 Quadratmetern im Umland Nord. „Weil Logistikflächen in Mannheim ein rares Gut sind, versuchen Händler mit Standorten in den Umlandgemeinden wie beispielsweise. Frankenthal oder Schifferstadt möglichst nah an die Universitätsstadt zu rücken“, berichtet Imfeld.

Neubau dominiert

In 2016 wurden 61 Prozent der Flächen durch Eigennutzer bzw. Mieter in Neubauten umgesetzt, lediglich 39 Prozent der Flächenumsätze entfielen auf Bestandsimmobilien. Das liegt an dem Mangel an hochwertigen Bestandsflächen berichtet der Immobilienexperte. „Leerstände sind kaum vorhanden und wenn überhaupt in qualitativ schlechteren Objekten zu finden.“ Auch spekulativer Neubau wird gut angenommen. So war beispielsweise ein Logistikareal in Frankenthal bereits vor der Fertigstellung vollvermietet. „Positiv ist außerdem zu bewerten, dass Entwickler auf Nachhaltigkeit setzen. Sie legen Wert auf die Drittverwendungsfähigkeit, mit der eine langjährige Nutzung sichergestellt werden soll. Dabei stehen multifunktionale Hallen mit Augenmerk auf Logistik im Fokus“, berichtet Imfeld.

„Handel“ umsatzstärkste Branche

Durch großvolumige Anmietungen von Action Deutschland, Amazon und die Metro Group stellt die Branche „Handel“ mit einem Anteil von 45 Prozent (2015: acht Prozent) die umsatzstärkste Gruppe dar. Mit einem Anteil von 34 Prozent folgt die Branche „Transport, Logistik“. Der anteilsmäßig markanteste Rückgang wurde in der Branche „Industrie, Gewerbe“ registriert. Während 2015 noch 38 Prozent aller umgesetzten Flächen auf diese Sparte entfielen, waren es 2016 nur noch 18 Prozent.

Ausblick 2017

Die angespannte Lage am Markt für Lager- und Logistikimmobilien äußert sich auch im leicht ansteigenden Mietpreisniveau. So liegen die Mieten für hochwertige Produktionsflächen mittlerweile bei bis zu 6,50 Euro pro Quadratmeter; 2015 waren es 6,00 Euro pro Quadratmeter. Aufgrund der aktuell guten Marktstimmung in der Region Rhein-Neckar prognostiziert Engel & Völkers Commercial einen weiterhin hohen Flächenumsatz von 370.000 bis 400.000 Quadratmeter für das Jahr 2017. „Rückgänge des Umsatzvolumens werden dabei nicht mit nachlassendem Interesse, sondern viel mehr mit der mangelnden Flächenverfügbarkeit zu begründen sein“, erklärt Imfeld.

Bau- und Immobilienrecht

Mietrecht: Betriebskostenabrechnung trotz fehlender WEG-Abrechnung

Hat der Vermieter einer Wohnung mit dem Mieter eine Vorauszahlung in Bezug auf die Betriebskosten vereinbart, so muss er hierüber jährlich und binnen Jahresfrist nach Ende des Abrechnungszeitraums abzurechnen, § 556 Abs. 3 BGB. Das soll nach der jüngsten Entscheidung des BGH vom 25.1.2017 (VIII ZR 249/15, liegt bislang nur als Pressemitteilung vor) auch dann gelten, wenn der Beschluss der Wohnungseigentümer über die Jahresrechnung (WEG-Abrechnung) noch nicht vorliegt. Eine hiervon abweichende Regelung ist nach § 556 Abs. 4 BGB unwirksam. Nur für den Fall, dass der Vermieter die Verspätung nicht zu verantworten hat, kann er ausnahmsweise auch nach Ablauf der Frist eine Nachforderung geltend machen können, wofür er darlegungs- und beweispflichtig ist.

FRAGEN? ANREGUNGEN?

HIER GEHTS ZUR HOMEPAGE

MELCHERS
RECHTSANWÄLTE

Sachverhalt: Die Beklagte war Mieterin einer in einer Wohnungseigentumsanlage gelegenen Wohnung des Klägers, für die sie neben der Kaltmiete monatliche Betriebskostenvorauszahlungen leistete. Im Mietvertrag wurde handschriftlich ergänzt, dass die Betriebskosten jährlich nach Genehmigung der Abrechnung in der Eigentümerversammlung mit dem Mieter abgerechnet werden. Die Betriebskosten für die Jahre 2010 und 2011 rechnete der Kläger erst 2013 ab, da die WEG erst kurz davor den Beschluss über die Jahresabrechnungen der Wohnungseigentümer gefasst hatte. Die sich aus den Abrechnungen jeweils ergebenden Nachforderungen machte der Kläger gegen die Mieterin gerichtlich geltend.

Entscheidung: Der BGH wies die Klage mit dem Hinweis auf die Pflicht zur jährlichen Abrechnung der Vorauszahlung ab. Der WEG-Beschluss über die Jahresabrechnung sei auch nicht (ungeschriebene) Voraussetzung für eine zeitnahe Betriebskostenabrechnung, selbst wenn diese regelmäßig als Grundlage für die Abrechnung gegenüber dem Mieter dient. Dies widerspräche dem Zweck der jährlichen Abrechnungspflicht, nämlich Abrechnungssicherheit für den Mieter und infolge zeitnaher Abrechnung rasche Klarheit und Rechtssicherheit über die gegenseitigen Forderungen zu schaffen.

Der WEG-Beschluss über die Abrechnung entfalte, so der BGH, darüber hinaus keine Bindung für den Mieter. Die Verpflichtung zur Lasten- und Kostentragung etc. der Wohnungseigentümer untereinander und entsprechend ihrem Anteil entstehe zwar im Innenverhältnis erst durch Beschluss der WEG. Die Frage des Entstehens und Anfallens der Betriebskosten für die vermietete Eigentumswohnung sei jedoch hiervon unabhängig nach dem Inhalt des konkreten Mietverhältnisses zu beurteilen.

Erstellt schließlich die Hausverwaltung die WEG-Abrechnung verspätet, könne der Vermieter nach Ablauf der Jahresfrist die Nachforderungen nur dann noch gegenüber dem Mieter geltend machen, wenn er seine verspätete Abrechnung nicht zu vertreten habe.

Fazit: Nach der Entscheidung des BGH muss der Vermieter dafür Sorge tragen, dass er alle für die Abrechnung relevanten Unterlagen rechtzeitig beschafft oder diese notfalls beim Verwalter einsehen, um innerhalb der gesetzlichen Fristen gegenüber seinem Mieter abrechnen zu können. Ggf. muss er den Verwalter dazu anhalten, die für die Eigentümergemeinschaft geltende Abrechnung rechtzeitig vorzulegen. Ebenso muss er ggf. Ver- und Entsorgungsunternehmen förmlich zur Übersendung der Abrechnungsunterlagen auffordern.

Beatrice Scheich
b.scheich@melchers-law.com

Ludwigshafen

Stadtverwaltung schreibt Mietspiegel fort:
Verlässliche Grundlage

Im Juli 2015 erschien der bis heute gültige Mietspiegel der Stadt Ludwigshafen. Er wurde auf Basis einer repräsentativen Erhebung im Ludwigshafener Mietwohnungsmarkt im Oktober 2014 erstellt. Nun schrieb die Stadt Ludwigshafen den Mietspiegel fort. Die aktualisierte Version ist seit dem 1. März 2017 gültig und seither zunächst als Download auf www.ludwigshafen.de erhältlich, ab 10. März 2017 dann auch als gedrucktes Exemplar zum Preis von fünf Euro beim Bürgerservice im Rathaus zu haben. Er kann außerdem beim Bereich Stadtentwicklung, Telefon 0621 504-3012 als Postversand für sieben Euro angefordert werden.

Verantwortlich für die Fortschreibung ist der Bereich Stadtentwicklung der Stadtverwaltung Ludwigshafen. Die sogenannte Mietspiegelrunde hat den neuen Mietspiegel anerkannt. Sie besteht aus Mieterverein, Haus & Grund, GAG, BASF Wohnen + Bauen GmbH, dem Amtsgericht, dem Bereich Soziales und Wohnen der Stadtverwaltung sowie dem Bereich Stadtentwicklung der Stadtverwaltung.

Mit der Aktualisierung des Mietspiegels steht für die nächsten zwei Jahre wieder eine verlässliche Grundlage für Investoren, Vermieter und Mieter zur Verfügung. Der Mietspiegel bietet unter anderem folgende, wesentliche Vorteile, wie Bürgermeister und Sozialdezernent Wolfgang van Vliet betont: "Er hilft mit, Gerichtsverfahren zu vermeiden, da die Kriterien des Bewertungsverfahrens die Mietpreisbildung einer Wohnung transparenter machen. Bei Mieterhöhungsverfahren besitzt der Mietspiegel Vorrang vor anderen Begründungsmöglichkeiten. Er ist Basis zur Feststellung von Mietpreisüberhöhungen und Mietwucher und er dient zur Orientierung bei Neu- beziehungsweise Wiedervermietung."

Mietspiegel gilt für frei finanzierte Mietwohnungen

In Ludwigshafen gilt der Mietspiegel für etwa 50.000 frei finanzierte Mietwohnungen. Der Mietspiegel ist nicht anwendbar für Wohnungen, die noch der Mietpreisbindung unterliegen oder auf Grund von besonderen Bedingungen (beispielsweise Dienstwohnung, untervermietete Wohnung, möbliert vermietet) nicht in den Mietspiegel einfließen.

Da es sich bei dem Ludwigshafener Mietspiegel um einen sogenannten "qualifizierten Mietspiegel" handelt, muss dieser alle vier Jahre komplett neu erstellt und nach zwei Jahren fortgeschrieben werden. Für die Art der Fortschreibung gibt der Gesetzgeber zwei Methoden vor. Das ist zum einen die Möglichkeit einer Stichprobe, zum anderen die Fortschreibung aufgrund der Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindexes für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland. Seit 2004 macht die Stadt Ludwigshafen vor dem Hintergrund der angespannten Haushaltssituation von der Möglichkeit Gebrauch, den Mietspiegel auf Basis des Verbraucherpreisindexes fortzuschreiben.

Basis der diesjährigen Fortschreibung ist somit der Mietspiegel 2015 mit Erhebungstand Oktober 2014. Nach veröffentlichten Angaben des Statistischen Bundesamtes ist der Verbraucherpreisindex im maßgeblichen Zeitraum um 1,1 Prozent gestiegen. Um diesen Prozentsatz wurden die Mittelwerte der im Mietspiegel aufgeführten Tabellen angehoben und die Bandbreiten angepasst.

Weitere Auskünfte zum Thema Mietspiegel erteilt auch der Bereich Soziales und Wohnen unter Telefon 0621 504-2993.

ImmobilienNetzwerk

Neuer Partner des Immobiliennetzwerkes Rhein-Neckar: Reinhard Unternehmensgruppe

Im Fokus: Entwicklung neuer Einzelhandelsstandorte

In den 70er Jahren als lokaler Bauträger für Wohnimmobilien gegründet, entwickelte sich die Reinhard Unternehmensgruppe (RUG) zum regionalen Spezialisten für Wohn- und Einzelhandelsimmobilien. Bis heute realisierte das Familienunternehmen mehr als 1.000 Einheiten als schlüsselfertige Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser sowie Geschosswohnungen im Umkreis von Heidelberg. Zu den etwas bekannteren Projekten zählt beispielsweise eine Seniorenwohnanlage in der Kurfürstenanlage in Heidelberg mit 70 Apartments und 24 Pflegeplätzen, kombiniert mit einer Aldi-Filiale im Erdgeschoss und Tiefgarage.

„Zum Immobiliennetzwerk gehören wichtige Player in der Region, zu denen wir uns insbesondere im Hinblick auf Einzelhandelsimmobilien ebenfalls zählen. Wir wollen uns gern in der Region engagieren und diese mitgestalten.“

Reinhard Unternehmensgruppe

Einzelhandel steht im Vordergrund

Das Familienunternehmen baute bereits 1976 den ersten miniMal-Markt. Danach folgten schätzungsweise über einhundert Märkte, meist für den Branchenprimus REWE, aber auch für andere Auftraggeber der Retailbranche im Rhein-Neckar-Raum und teilweise in ganz Deutschland. Aus dieser Historie heraus entwickelte sich das Projektgeschäft mit Einzelhandelsimmobilien für den eigenen Bestand. Dieser umfasst mittlerweile rund 60.000 Quadratmeter Einzelhandelsfläche, was rund 80 Prozent des Gesamtbestands ausmacht. Hier reicht das Spektrum der Projekte von großflächigen Nahversorgungs- und Fachmarktzentren bis hin zu besonders frequentierten Solitärstandorten. Die bedeutendsten Mieter stammen dabei aus der Lebensmittel-, Drogerie- und Baumarktbranche. Zu ihnen zählen beispielsweise REWE, Kaufland, Aldi, dm, OBI und Globus. „Unser Ziel ist es nun, den Bestand schrittweise zu erweitern – teilweise auch mit Zukäufen“, sagt Mark Reinhard, ein Geschäftsführer der Familiengruppe.

Standortentwicklung gemeinsam mit der Stadt

Heute sind Kommunen mit Nahversorgungsangeboten weitgehend versorgt, sodass es vermehrt auch um die Verlagerung und/oder Erweiterung bestehender Standorte geht. Zudem wandeln sich die Anforderungen der Händler fortlaufend. Die Erschließung neuer Standorte wird wiederum durch die Vorgaben der Raumordnungsplanung stark reglementiert. „Daher ist es wichtig, neue Einzelhandelsstandorte im Einklang mit den Städten und Kommunen, aber auch den überregionalen Behörden zu entwickeln“, sagt Seniorchef Wolfgang Reinhard.

Wie solche Prozesse über viele Jahre vorbildlich laufen, zeigt der Bau des Nahversorgungszentrums in Heidelberg-Rohrbach. Dessen Umsetzung war an einen städtebaulichen Vertrag geknüpft, der die Aufgabe des alten REWE-Standorts zugunsten einer Wohnraumbebauung vorsah. Als städteplanerische Grundlage für den Bau des NVZ in der Sickingenstraße/Felix-Wankel-Straße organisierten die Einzelhandelsexperten im Zusammenspiel mit dem Stadtplanungsamt Heidelberg einen Architektenwettbewerb, um so ein ansprechendes Gestaltungskonzept sicherzustellen. Mieter des 2013 fertiggestellten Zentrums mit 8.000 Quadratmetern Nutz- bzw. 6.000 Quadratmetern Verkaufsfläche sind REWE, Aldi Süd und dm. REWE setzte mit diesem Vorhaben erstmalig in der Metropolregion Rhein-Neckar das Konzept eines REWE CENTER in einer Größenordnung von ungefähr 4.000 Quadratmetern Verkaufsfläche um. In einer angrenzenden Mall-Zone ergänzen unter anderem ein Restaurant und eine Bäckerei das Warenangebot. Das Zentrum gehört zu den Vorzeigeprojekten im Reinhard-Portfolio.

Gemäß dem städtebaulichen Vertrag mit der Stadt Heidelberg verwirklichten die Wohnraumentwickler von Cityraum auf dem alten REWE-Standort in der Brechtelstraße dann ein attraktives Wohnquartier. Es umfasst 107 Wohneinheiten, eine Kindertagesstätte und eine Tiefgarage. Auf dem circa 7.500 Quadratmeter großen Grundstück entstanden sechs Gebäude, die durch ihre winkel- und riegelförmige Anordnung ein in sich geschlossenes Quartier mit Grünflächen bilden. Das Beispiel zeigt eindrücklich, wie eine partnerschaftliche Zusammenarbeit funktioniert: „Die Stadt schafft zusätzlichen Wohnraum für eine wachsende Bevölkerung und stellt gleichzeitig eine moderne Nahversorgungsstruktur zur Verfügung“, erläutert Mark Reinhard, Mitgesellschafter bei Cityraum.

ImmoNews

Heidelberg: Die Damenbekleidungsmarke **Calzedonia** eröffnet ihren dritten Store in Heidelberg. Für das Konzept **„Falconeri“** hat das Unternehmen Flächen an der Hauptstraße 38 angemietet, die im April bezogen werden. Im Mai wird voraussichtlich die Eröffnung folgen. Eigentümer der Immobilie ist ein institutioneller Investor. Calzedonia ist bereits mit einem Geschäft unter dem Namen der Hauptmarke sowie einer „**Intimissimi**“-Filiale in Heidelberg vertreten. **JLL** hat die Neuanmietung in der Hauptstraße beraten und vermittelt.

Heidelberg: Die **Freiburg International Academy gGmbH** hat in der Maaßstraße 24/1 in Heidelberg-Wieblingen 297 Quadratmeter Büro- und Schulungsflächen angemietet. Das Unternehmen ist auf die sprachliche und kulturelle Aus- und Weiterbildung internationaler Gesundheitsfachkräfte spezialisiert. Die **STRATEGPRO Real Estate GmbH** war bei der Anmietung vermittelnd und beratend tätig.

Mannheim: **American Express Global Business Travel**, eines der führenden Unternehmen im Reise- und Veranstaltungsprogramm-Management und einer globalen Marktpräsenz in 140 Ländern, hat in der Landteilstraße 24 in Mannheim-Lindenhof 305 Quadratmeter Büroflächen angemietet. Die **STRATEGPRO Real Estate GmbH** war hier ebenfalls bei der Anmietung vermittelnd und beratend tätig.

Mannheim: Die Baresel GmbH hat für ihren neuen Geschäftsbereich Rhein-Neckar zum 01. März 2017 Büroflächen in Mannheim - Feudenheim angemietet. Das Unternehmen aus der Bauindustrie erbringt komplexe Leistungen in allen Bereichen des Hoch-, Tief- und Schlüsselfertigbaus sowie im Tunnelbau. Die **RICH Immobilien GmbH & Co. KG** war vermittelnd tätig.

Mannheim: Topwerte bei der Attraktivität des Einzelhandels

Welche Schulnote würden Sie dem Einzelhandelsangebot der von Ihnen besuchten Innenstadt in Bezug auf dessen Attraktivität geben? So lautete eine der zentralen Frage der vom Institut für Handelsforschung (IFH) Köln bundesweit angelegten Studie „Vitale Innenstädte 2016“. Durchgeführt wurde sie an zwei Tagen, einem Donnerstag und einem Samstag, im September 2016. Die Stadt Mannheim beteiligte sich, wie schon vor zwei Jahren, an der Befragung. Auszubildende der Stadtverwaltung interviewten 1.201 Passanten – 150 Personen mehr als 2014 – zu ihren Eindrücken und Erwartungen an den Einkaufsstandort Mannheim. Das Ergebnis: Die Attraktivität des Einzelhandels wird mit der Schulnote 1,9 bewertet. Damit ist Mannheim Top-Performer in der Ortsgrößenklasse 200.000 bis 500.000 Einwohner. Hier lag die Durchschnittnote bei 2,2. Der Gesamtdurchschnitt aller 121 teilnehmenden Städte ergab die Note 2,6. Mit den Einkaufsmöglichkeiten in Mannheim sind 80,8 Prozent der Befragten „sehr zufrieden“ und „eher zufrieden“. Außerdem ist die Mehrheit mit öffentlichen Verkehrsmitteln unterwegs und vergibt für die Erreichbarkeit der Innenstadt die Note 1,7.

Mannheim ist als „multifunktionale Stadt“ gut aufgestellt

Im Vergleich zum Ortsgrößendurchschnitt sind in Mannheim die Besucher häufiger in der Innenstadt unterwegs, sie halten sich dort länger auf und shoppen in mehr Geschäften. So gehen 44,1 Prozent der Befragten in drei bis fünf Läden während ihres Einkaufbummels, im Ortsgrößendurchschnitt sind es 38,6 Prozent. Täglich kommen 21,8 Prozent (Ortsgrößendurchschnitt 19,7 Prozent) der Passanten in die Mannheimer Innenstadt; der Großteil der Kunden, nämlich 45,7 Prozent (Ortsgrößendurchschnitt 42,4 Prozent), bleibt mehr als zwei Stunden.

Trotz des stetig wachsenden Onlinehandels bleiben die meisten Passanten, nämlich 83 Prozent, dem stationären Handel treu. Lediglich 17 Prozent der Befragten gaben an, verstärkt online einzukaufen und damit die Innenstadt weniger häufig zu besuchen. Im Ortsgrößendurchschnitt nutzen 22,1 Prozent den stationären Handel seltener. Immer mehr Kunden erwarten dafür, dass es möglich ist, sich im Internet über die Mannheimer Geschäfte und deren Angebote informieren oder online reservierte Ware abholen zu können. Auch die Nutzung von kostenfreiem WLAN in der Innenstadt wünscht sich die Mehrheit. In einigen öffentlichen sowie städtischen Gebäuden hat die Stadtverwaltung bereits freies WLAN eingerichtet. Die Erweiterung auf öffentlichen Plätzen, wie dem Paradeplatz, dem Marktplatz, am Wasserturm oder auf dem Bahnhofsvorplatz, ist bereits in vollem Gange. Auch weite Teile des Schlosses sollen in den nächsten Monaten freies Internet bekommen.

kurz & fündig

Heidelberg: Die **Regionales Rechenzentrum Heidelberg** GbR (RRH GbR) hat ca. 1.510 Quadratmeter Büroflächen in der Eppelheimer Str. 13 in der Bahnstadt angemietet. Die modernen Flächen werden im April 2017 bezogen. Die RRH GbR gehört zur Unternehmensgruppe Kommunale Informationsverarbeitung Baden-Franken (KIVBF), die ihren Kunden hochintegrierte IT-Lösungen zur Unterstützung ihrer Geschäftsprozesse anbietet. Die KIVBF berät und begleitet ihre Kunden von der Implementierung bis zur fortlaufenden Anwendungs- und Anwenderbetreuung. Die **RICH Immobilien GmbH & Co. KG**, Heidelberg war vermittelnd tätig.

Neustadt: Die **Deutsche Reihenhaus AG** baut ein neues Wohnquartier. Auf einer rund 5.800 Quadratmeter großen Fläche an der Merowinger Straße entstehen in Kürze 20 Reihenhäuser. Der Kölner Bauträger investiert in den Wohnpark „Am Speyerbach“ rund 5,8 Millionen Euro. Zwei Haustypen werden angeboten: Das Haus „120 m2 Wohntraum“ wird acht Mal gebaut. Die Preise für ein Reihenmittelhaus inklusive Grundstück starten bei 239.990 Euro. Die Preise für das Haus „145 m2 Familienglück“, von dem zwölf Exemplare gebaut werden, beginnen bei 259.990 Euro. Mit dem Bau der Häuser wird im Sommer 2017 begonnen werden. In der ersten Jahreshälfte 2018 wird der Wohnpark voraussichtlich komplett fertiggestellt sein.

Ludwigshafen: **DORMERO** baut in Ludwigshafen ein **Vier-Sterne-Superior Hotel** nach den Plänen des Architekten Kai Eric Wientapper, Dipl.-Ing (FH) und GRID architektur + design. Das Hotel in der Ludwigstraße 44 im Stadtzentrum soll 2019 eröffnet werden. Mitte Februar unterzeichnete Dormero-Vorstand Marcus Maximilian Wöhrl den Vertrag mit dem Vermieter und Bauherren Jens Sherpa-Schramm. Der Immobilienökonom und die Firma Deut Invest Projektentwicklung Ludwigshafen GmbH aus Hamburg „freuen sich auf das große Bauprojekt mit der familiengeführten Berliner DORMERO Hotel AG“, so Sherpa-Schramm. DORMERO wächst somit weiter um Hotel Nummer 16 und dem dritten selbstgebauten Hotel.
Das Design-Hotel wird 269 Zimmer auf sechs Etagen und drei Tagungsräume mit einer Fläche von 250 Quadratmetern umfassen sowie Restaurant, Wellnessbereich und eine Bar mit Blick über den Rhein. Das Investitionsvolumen beträgt rund 25 Millionen Euro. Ein genauer Termin für den Baubeginn steht noch nicht fest.

Weinheim: Die **AVW Immobilien AG** hat das von ihr entwickelte **Fachmarktzentrum** an die **Volksbank eG Braunschweig** Wolfsburg veräußert. Verkäuferin ist eine Objektgesellschaft aus dem Verbund der AVW Firmengruppe. Das Fachmarktzentrum in Weinheim, das auf dem Areal eines ehemaligen Güterbahnhofs errichtet wurde, umfasst rund 65.000 Quadratmeter und wurde durch die AVW Immobilien AG seit 2011 in insgesamt fünf Bauabschnitten entwickelt.
Zu den Mietern zählen unter anderem der Baumarkt OBI, Möbel Roller, Media Markt, das Dänische Bettenlager, Matratzen Concord, Zoo & Co. sowie verschiedene weitere Fachhändler. Abgerundet wird das Zentrum durch unterschiedliche Gastronomieangebote.

Impressum

ImmobilienReport
Metropolregion Rhein-Neckar

Herausgeber:
Hartmut Suckow und
Michael Tschugg

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

Texte:
Hartmut Suckow,
Michael Tschugg

Fotos:
Hartmut Suckow

Anzeigen:
anzeigen@immobilienreport-rhein-neckar.de

Produktion:
Kommunikation & Design

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

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

Die nächste Ausgabe des ImmobilienReports MRN erscheint am Donnerstag, den 6. April 2017