

ImmobilienReport

Metropolregion Rhein-Neckar | BR | KA

Ausgabe 119

11. Jahrgang

www.immobilienreport-rhein-neckar.de

7. Februar 2019

Die Konversion der militärischen Gebiete und ihre Folgen:

...und Ami ging home...

Neuer Wohnraum in Mannheim für alle Bevölkerungsschichten



Auf FRANKLIN sollen bis 2025 über 9.000 Menschen leben, das Clockhouse wurde bereits saniert

Bild: MWSP

Ende des Zweiten Weltkriegs besetzte die US-Armee Mannheim und übernahm bald die Kasernen der Wehrmacht. Mannheim wurde so zu einem von 112 Orten in Deutschland, in welchen die amerikanischen Streitkräfte ansässig waren. Im Laufe der Zeit wurden die Kasernen mit der Infrastruktur ausgebaut, die die Soldaten und ihre Angehörigen benötigten, wie Wohnunterkünfte, Schulen, Kirchen, Sportplätze und Einkaufsgelegenheiten. Die Garnison wurde Teil des Mannheimer Lebens.

Nach der deutschen Wiedervereinigung und dem Ende des Kalten Kriegs in Europa verringerte sich die Zahl der in Mannheim stationierten Soldaten und erste Flächen wurden freigegeben. 2010 wurde schließlich der komplette Abzug aus der Stadt beschlossen; damals lebten und arbeiteten noch rund 8.000 Amerikaner in Mannheim. Zum 31. Mai 2011 konnte die Garnison Mannheim aufgelöst werden.

Die US-Garnison Mannheim umfasste etwa 2.000 Gebäude mit 2.200 Wohnungen auf einer Fläche von etwa 500 Hektar. ►

Mannheim

Lesen Sie u.a. in dieser Ausgabe:

Städtische Bauunterhaltung mangelhaft:

Schrottimmoblie zu verscherbeln

Seite 5

Heidelberg zählt zu attraktivsten Einkaufsstandorten:

Gesamtnote „sehr gut“

Seite 6

550 Wohnungen in Ludwigshafen:

„Ludwigs Quartier“ schließt Lücke

Seite 8

Masterplan Heinrich-Pesch-Siedlung:

Miteinander statt nebeneinander

Seite 9

Neue Arbeitswelten:

Baubeginn für das BOB

Seite 11

Deals & News

Seite 13 | 14

Im Juli 2010 richtete die Stadt Mannheim eine Geschäftsstelle „Konversion“, die heutige MWSP ein, die die Überführung in eine zivile Nutzung koordiniert. Die wichtigsten innerstädtischen Konversionsgebiete sind die Turley Barracks in Mannheim-Neckarstadt-Ost mit einer Größe von etwa 13 Hektar, die 2007 aufgegeben wurden, die Taylor Barracks in Mannheim-Vogelstang mit einer Größe von rund 46 Hektar, aufgegeben 2011, sowie die Benjamin Franklin Village in Mannheim-Käfertal. Das Areal hat eine Größe von circa 144 Hektar und wurde 2013 an die Bundesrepublik Deutschland zurückgegeben.

Wie stehen diese drei Konversionsstandorte heute da, wie ist der gegenwärtige Stand der Entwicklung, das wollen wir einmal näher betrachten. Über den Umbau der Seckenheimer Hammonds Barracks haben wir bereits in der letzten Ausgabe des ImmobilienReports berichtet; Spinelli in Feudenheim wird später ein Thema sein, wenn die Bauarbeiten zur Bundesgartenschau 2023 begonnen haben.

Ami – go home! Mit dieser freundlichen Aufforderung, die sich gegen die Anwesenheit von US-Streitkräften in Deutschland richtete, empfahlen in den 50er und 60er Jahren des vergangenen Jahrhunderts manche Zeitgenossen, dass sich doch die „Amis“ schnellstmöglich und unwiederbringlich vom Acker machen. Dass sich die Erfüllung dieses Wunsches dereinst als glückliche Fügung für den Wohnungsmarkt in der MetropolRegion Rhein-Neckar erweisen würde, rechnete damals wohl niemand. Und Ami ging home...

Franklin – der neue Stadtteil im Nordosten

Benjamin Franklin, geboren am 17. Januar 1706 in Boston, Massachusetts und am 17. April 1790 in Philadelphia, Pennsylvania verstorben, war ein amerikanischer Drucker, Verleger, Schriftsteller, Naturwissenschaftler, Erfinder, Staatsmann und einer der Gründerväter der Vereinigten Staaten. Und er war Namensgeber des Benjamin Franklin Village in Mannheims Nordosten.

60 Jahre lang war das Gebiet des ehemaligen Benjamin Franklin Village eine Stadt in der Stadt, ein Armeegelände der US-Streitkräfte, auf dem 10.000 Amerikaner lebten und arbeiteten. Die Gesamtfläche umfasst circa 144 Hektar, was der Größe

Unsere Medienpartner.

Wir sind für Sie vor Ort!

Ihr Makler für Gewerbeimmobilien in der Region!

Metropolregion Rhein-Neckar · Tel. +49-(0)621-400 407-0
www.engelvoelkers.com/mannheimcommercial

ENGEL&VÖLKERS COMMERCIAL



Ihr zuverlässiger Partner bei Ihrer Gewerbeimmobiliensuche

**06 21 / 729 265 - 0
www.strategpro.de**

RICH

GEWERBEIMMOBILIEN INVESTMENT

Gewerbeimmobilien in der Metropolregion Rhein-Neckar

**Tel. 06221 / 750 42 40
www.rich-immobilien.de**

Mannheim

der Innenstadt Mannheims entspricht. Die ehemals größte US-Wohnsiedlung, heute verkürzt FRANKLIN genannt, besteht aus fünf Quartieren: Franklin-Mitte, Sullivan, der Offizierssiedlung, Funari und dem Columbus-Quartier.

Bis 2025 sollen auf Franklin 4.400 Wohneinheiten für über 9.300 Menschen entstehen. Das Verhältnis von Miete zu Eigentum beträgt dabei 40 zu 60. Die 40 Prozent Mietwohnungen teilen sich wiederum auf in 62 Prozent günstigen Wohnraum unter 7,50 Euro pro Quadratmeter Miete sowie 38 Prozent Mietwohnungen im mittleren bis gehobenen Segment ab 7,50 Euro pro Quadratmeter.

73 Prozent des Wohneigentums wird im mittleren bis gehobenen Segments mit Preisen ab 2.800 Euro pro Quadratmeter angesiedelt sein; vier Prozent bei günstigen Wohnungen in der Preisspanne bis 2.800 Euro pro Quadratmeter. Zwölf Prozent des Hauseigentums soll das mittlere bis gehobene Segment mit Preisen ab 300.000 Euro bedienen, zehn sollen unter dieser Schwelle und maximal bei 300.000 Euro liegen.

Fünf Quartiere – 27 Investoren

Jedes der fünf Franklin-Quartiere soll sein eigenes, unverwechselbares Gesicht bekommen.

Franklin-Mitte: Die Mischung macht's – das 41 Hektar große Areal von Franklin-Mitte bildet das Zentrum des Gebietes und wird einen Mix aus energetisch sanierten und zeitgemäß modernisierten Bestandsgebäuden einerseits und Neubauten der unterschiedlichsten Art andererseits erhalten. Gleich 14 Investoren engagieren sich hier, darunter lokal player wie das Familienheim Rhein-Neckar oder die städtische GBG Mannheim. Auf Franklin-Mitte sollen bezahlbare Wohnflächen in unterschiedlichen Lagen

und Größen entstehen, aber auch freistehende Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und gemeinschaftliche Bauprojekte.

Zudem erhält Franklin-Mitte eine besondere Stadtsilhouette aus vier architektonischen Hochpunkten. Die vier Gebäude in Form der Buchstaben H, O, M und E werden als lesbare Architektur zusammen das Wort HOME bilden.

Sullivan: Das mit 44 Hektar knapp größte Quartier grenzt im Norden und Osten an den Käfertaler Wald; hier realisieren fünf Investoren individuelle Einfamilienhäuser im Eigentumsbau – geworben mit „Leben am Waldrand“. Einige der Bestandsgebäude aus den 30er Jahren sollen zudem in hochwertigen Wohnraum umgewandelt werden. Und die am nördlichen Waldrand gelegenen Hallen haben aufgrund ihrer Raumhöhe das Potential, in attraktive Lofts umgestaltet zu werden.

Der Rahmenplan für Sullivan umfasst insgesamt zehn Baufelder für Wohnbebauung; im Südlichen Teil ist ein Wohn- und Gewerbenix vorgesehen.

Die Offizierssiedlung ganz im Westen ist zwölf Hektar groß. Sie verwandelt sich in ein Wohnquartier mit Schwerpunkt Wohneigentum. Das Gelände mit den teilweise hervorragend erhaltenen Bestandsgebäuden und ihren einst großzügigen Grundstücken wird massiv verdichtet – zu den 59 Bestandshäusern kommen 216 Neubauten hinzu, die ausschließlich von einem Investor realisiert werden. Die zusätzlich entstehenden Reihen- und Einzelhäuser schaffen eine neue Struktur in der ehemaligen Offizierssiedlung; das grüne Wohnquartier ist in erster Linie für Singles, Paare oder Familien gedacht.



Mannheim

Funari ganz im Westen des Areals ist mit seinen elf Hektar das kleinste der fünf Franklin-Quartiere. Dieses Mischgebiet sieht unter anderem Wohnungen in Reihenhäusern für Familien mit mittlerem Einkommen vor. Büros und Gewerbeeinheiten komplettieren das Angebot, wobei ein Schwerpunkt auf Wohn- und Pflegeeinrichtungen sowie Angeboten für betreutes Wohnen liegt. Nur folgerichtig befindet sich an der Ecke Bensheimer Straße und Wasserwerkstraße ein Ärztehaus bereits im Bau. Auf den 4.500 Quadratmetern des Gesundheitszentrums wird es neben einer orthopädischen Gemeinschaftspraxis weitere Arztpraxen, ein Sanitätshaus und einen Pflegedienst geben. Geplant sind ebenfalls eine Apotheke und eine Bäckerei. Fünf Investoren sind hier engagiert, unter anderem die Orthopädie Mannheim, die Reha-Südwest für Behinderte und die Freireligiöse Gemeinde.

Columbus ist das zukünftige Gewerbegebiet direkt an der B38 und die letzte Teilfläche von Franklin, die von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) an die städtische Entwicklungsgesellschaft MWSP übergeben wurde. In den nächsten Wochen beginnen hier die Abbrucharbeiten, insgesamt 39 Mannschaftsgebäude müssen abgerissen werden.

Die 35 Hektar große Fläche Columbus wird als gewerblicher Teil Franklins entwickelt. Auf Grund ihrer Lage an der B38 ist sie ein idealer Standort für Gewerbetreibende, großflächigen Einzelhandel sowie Dienstleister; das Areal wird durch die geplante Umgestaltung der B38 zur Stadtstraße noch an Attraktivität gewinnen. Mit der Öffnung des Areals wird auch die Fürther Straße wieder aktiviert. Mit der Bauhaus AG und der Segmüller Polster-

möbelfabrik GmbH & Co. KG wurden zwei Ankerinvestoren für das Gelände bereits vor einiger Zeit gefunden. Im Gespräch sind auch die EishockeyCracks der Jungadler, die hier ein Trainingszentrum beziehen wollen sowie eine Dependence der Fitness-Kette Pfitzenmeier. Obwohl laut Achim Judt, dem Geschäftsführer der MWSP, bereits 75 Prozent von Columbus vermarktet sei, soll es ein grünes Quartier werden, mit einem Grünflächenanteil von rund zehn Hektar.

Um den neuen Stadtteil Franklin über Columbus mit der Vogelstang auf der gegenüberliegenden Seite der B 38 zu verbinden, ist dem MWSP-Geschäftsführer zufolge eine Fußgänger- und Fahrradbrücke über die Bundesstraße geplant.

Franklin wird also, wenn alle Pläne realisiert werden, die **eierlegende Wollmilchsau** bilden. Es will Platz für alle Bevölkerungsschichten anbieten, will geförderten Wohnraum neben hochwertigen Eigentumswohnungen bereithalten, will fünf Quartiere mit jeweils individuellen Charakteristika realisieren – und alles im Sinne der Nachhaltigkeit. Ein ambitionierter Plan mit unendlichen Möglichkeiten, eine Vision über das zukünftige Leben und Arbeiten in Mannheim.

Über die Konversion der militärischen Gebiete und die Folgen anhand von Turley und Taylor wird der ImmobilienReport in einer der nächsten Ausgaben berichten.



Zum 1. Januar 2019 wurde mit Columbus die letzte Teilfläche von Franklin von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) an die städtische Entwicklungsgesellschaft MWSP übergeben - das Straßenschild halten Michael Scharf von derBImA, Oberbürgermeister Peter Kurz und Achim Judt, Geschäftsführer der MWSP

Mannheim

Städtische Bauunterhaltung äußerst mangelhaft:

Schrottimmoblie in bester Lage zu verscherbeln

Das Collini-Center, eines der höchsten Hochhäuser in Baden-Württemberg und 1975 anlässlich der Bundesgartenschau auf dem Gelände des 1971 stillgelegten Betriebshofs Collinistraße der Mannheimer Straßenbahn errichtet, besteht aus drei Teilen: dem 95 Meter hohen Wohnturm, einer zweigeschossigen Passage und einem niedrigeren Büroturm.

Der Wohnturm in Privateigentum umfasst auf 32 Etagen 515 Ein- bis Vierzimmer-Apartments und ist in relativ gutem Zustand. Vermarktet werden die Eigentumswohnungen als „Schicke Stadtwohnung mit Neckarblick“, die etwa 2.750 Euro pro Quadratmeter für ein knapp 67 Quadratmeter großes Zwei-Zimmer-Apartment kosten.

Der kleinere Büroturm wurde von der Neuen Heimat errichtet und von der Stadt Mannheim für die Unterbringung der technischen Ämter angemietet – daher der Name Technisches Rathaus. 1984 kaufte die Stadt den Büroturm und den Verbindungstrakt mit dem

mittlerweile leerstehenden Schwimmbad und Ladengalerie für 32 Millionen D-Mark.

Der Büroturm - das Technische Rathaus - weist mittlerweile erhebliche Mängel auf; die Fassade bröckelt, Betonteile lösen sich. Nachdem ein Gutachten die Kosten der Sanierung auf einen dreistelligen Millionenbetrag geschätzt hatte, entschied sich die Stadt für einen Neubau des Technischen Rathauses im Glückstein-Quartier, der Anfang 2021 nach derzeitiger Planung für für rund 93 Millionen Euro fertiggestellt sein soll. Der städtische Teil des Collini-Centers mit Büroturm und zweigeschossiger Ladengalerie soll dagegen verkauft werden.

Nun wird es wohl nur wenige Investoren geben, die einen dreistelligen Millionenbetrag für die Sanierung einer Schrottimmoblie ausgeben, so sie ihren Verstand beieinander und die sich ergebenden Optionen im Fokus haben. Also ist der Abriss die offensichtlichste Lösung! ▶



Mannheim | Heidelberg

Das Projekt „Nachnutzung Collini-Center Mannheim“

Wie geht's nun weiter? Laut einer Information der Stadt Mannheim möchte diese also das Collini Center verkaufen, um das Stadtgebiet aufzuwerten und weiterzuentwickeln. Ziel ist eine hochwertige und städtebaulich passende Lösung. Eine große Bandbreite möglicher Baukonzepte von Bestandssanierung bis hin zum Neubau sind für den Anbieter der Immobilie denkbar und sollen in einem Investorenauswahlverfahren gefunden werden. Lediglich der Neckarsteg als Verbindung zwischen Wasser und Innenstadt ist zwingend zu erhalten, ebenso der von der Bausubstanz her einigermaßen gut erhaltene Wohnturm, der sich ja in Privateigentum befindet. Durch die Quote für preisgünstige Mietwohnungen soll eine soziale Durchmischung des Stadtquartiers und eine nachhaltige Sicherung der lokalen Infrastruktur sichergestellt werden, so die Stadt.

„Nach Einreichung der ersten Lösungsvorschläge wählt die Stadt Mannheim auf Empfehlung eines Fachgremiums Planung drei Konzepte aus, welche in einem Bürgerworkshop allen Interes-

sierten vorgestellt werden. Der Bürgerworkshop findet voraussichtlich nach den Sommerferien 2019 statt. Die Ideen und Vorschläge der Bürgerinnen und Bürger werden vom Fachgremium aufbereitet und den Verfahrensteilnehmern zur weiteren Planung und Überarbeitung ihrer Konzepte vorgelegt. Nach der Zuschlagserteilung durch den Gemeinderat wird das Siegerkonzept abschließend den interessierten Bürgerinnen und Bürgern präsentiert“, so die Information über das Auswahlverfahren für einen Investor des Projekts „Nachnutzung Collini-Center Mannheim.“ Mit den Vorgaben für einen Investorenwettbewerb will sich die Stadt ein Mitspracherecht über die Zukunft des Collini-Centers sichern. Beim Verkauf an einen Investor soll die Konzeptqualität, nicht der Höchstpreis den Ausschlag geben. Aber ein Investor, der an dieser prägnanten Stelle am Neckarufer Wohnungsbau mit einem 30-Prozent-Anteil an „bezahlbarem Wohnraum“ verwirklicht, muss erst gefunden werden. Skepsis bezüglich der Realisierbarkeit ist angebracht. ■

Heidelberg zählt bundesweit zu den attraktivsten Einkaufsstandorten:

Gesamtnote „sehr gut“ bei Einzelhandelsangebot

Die Heidelberger Altstadt zählt zu den lebendigsten und attraktivsten Innenstädten Deutschlands. Das ist das Ergebnis der bundesweiten Untersuchung „Vitale Innenstädte 2018“ des Instituts für Handelsforschung (IFH) aus Köln. Heidelberg überzeugt in der Umfrage unter Passanten mit seinem Ambiente, seiner Gesamtattraktivität sowie seinem Einzelhandels- und Gastronomieangebot – in allen Kategorien geben die Befragten die Gesamtnoten „sehr gut“ oder „gut“. Mit der Gesamtnote 2,1 belegt Heidelberg knapp hinter Trier den zweiten Platz unter den untersuchten Städten mit 100.000 bis 200.000 Einwohnern. Der Notendurchschnitt aller 116 teilnehmenden Städte in ganz Deutschland liegt bei 2,6.

„Die Heidelberger Innenstadt bietet mit ihren vielen kleinen und inhabergeführten Geschäften, der hohen Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum und dem einmaligen Ambiente einen attraktiven Mix zum Einkaufen und Verweilen. Das Angebot kommt sowohl bei den Heidelbergerinnen und Heidelbergern als auch bei den Besucherinnen und Besuchern unserer Stadt sehr gut an. Die positiven Rückmeldungen der Passanten sind ein Ansporn für uns, ▶



Heidelberg

mit allen Beteiligten weiter an der Stärkung des Stadterlebnisses zu arbeiten, an der Verbindung aus Einkaufen und hoher Aufenthaltsqualität. Auf diesem Weg kann sich der Einkaufsstandort Heidelberg weiter gegen den Onlinehandel behaupten“, sagt Marc Massoth, Leiter des Amtes für Wirtschaftsförderung und Wissenschaft.

Bestnoten für Ambiente

Sehr gut oder gut beurteilen die Befragten die Erreichbarkeit der Innenstadt mit öffentlichen Nahverkehrsmitteln und dem Fahrrad, das Gastronomie- und das Dienstleistungsangebot sowie die Ladenöffnungszeiten. Auch für das Ambiente erhält Heidelberg Bestnoten – vor allem aufgrund der Lebendigkeit, Sauberkeit und Sicherheit der Innenstadt sowie attraktiver Sehenswürdigkeiten, Straßen und Plätze. Noch Luft nach oben sehen die Passanten bei der Erreichbarkeit der Innenstadt mit dem Auto, den Parkmöglichkeiten und dem Freizeitangebot (Note 3). Beim Einzelhandelsangebot geben die Befragten Bestnoten in den Bereichen Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, Uhren/Schmuck, Bücher, Optiker, Büro/Schreibwaren und Drogeriewaren (Note 1 oder 2). Die weiteren Kategorien wie Unterhaltungselektronik, Sport/Spiel und Lebensmittel werden mit der Note 3 bewertet.

Als Arbeits- und Wohnort immer begehrt

Heidelberg ist landesweit die Stadt mit der höchsten Einpendlerquote, so die Erkenntnisse, die aus dem Pendlerbericht 2018 des städtischen Amtes für Stadtentwicklung und Statistik hervorgehen. Fast 70 Prozent der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten pendeln nach Heidelberg – das sind knapp 63.100 Personen. Das

größte Einzugsgebiet stellt der Rhein-Neckar-Kreis dar, mit knapp 38.000 Einpendlern und rund 60 Prozent. Betrachtet man die einzelnen Städte und Gemeinden, so kommen die meisten Einpendler aus Mannheim - knapp 5.400, gefolgt von Leimen mit rund 4.200 und Eppelheim mit rund 2.800.

„Der Pendlerbericht spiegelt einige unserer Beobachtungen der vergangenen Jahre eindrücklich wider. Heidelberg bietet vielen Beschäftigten in den Umlandgemeinden attraktive Arbeitsplätze und wird als Arbeitsort immer begehrt – dies untermauert die hohe Einpendlerquote. Als Wohnort ist Heidelberg ebenfalls anhaltend beliebt – das zeigt uns der starke Anstieg an Auspendlern – insbesondere der Fernpendler. Denn sie haben sich ganz bewusst für Heidelberg als Wohnort entschieden, auch wenn sie deshalb lange Wege zum Arbeitsort hinnehmen müssen. Die Ergebnisse dienen uns als wertvolle Datengrundlage – etwa wenn es an die Erstellung des Verkehrsentwicklungskonzeptes bis zum Jahr 2030 geht“, so Erster Bürgermeister Jürgen Odszuck.

Dass Wohnen in Heidelberg beliebt ist, untermauert derweil die stark angestiegene Auspendlerquote. Von den rund 51.200 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort Heidelberg pendelt fast jeder zweite ins Umland. Damit hat sich der Anteil der Auspendler seit 2010 um circa 6.600 oder 39,6 Prozentpunkte erhöht.

Im Vergleich mit anderen Städten aus der Metropolregion nimmt Heidelberg gleich vier Mal eine Spitzenposition ein: beim Bevölkerungswachstum, beim Zuwachs an sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, beim Anteil der Einpendler sowie dem Anteil der Menschen, die in ihrer Stadt leben und arbeiten.



Ludwigshafen

Aberdeen Standard Investments und GeRo Real Estate entwickeln 550 Wohnungen: „Ludwigs Quartier“ schließt letzte Lücke

Blicken wir kurz zurück in eine wechselvolle Industriegeschichte: 1881 wird die Halberg Maschinenbau GmbH in Ludwigshafen durch Sulzer in Winterthur (Schweiz) gegründet. Sie dient sowohl als Maschinenfabrik zur Produktion von Pumpen und Dampfmaschinen, als auch als Gießerei. 90 Jahre später wird das Unternehmen von SIHI Itzehoe übernommen, einer der führenden Hersteller von Zentrifugal-, und Vakuumpumpen. 1996 wird SIHI zu einem Tochterunternehmen der Sterling Fluid Systems. Ab 2012 firmiert der Standort Ludwigshafen wieder unter seinem ursprünglichen Namen „Halberg Maschinenbau GmbH“; 2015 kauft die Flowserve Corporation das Unternehmen, das Ende 2017 geschlossen wird. Jetzt wurde das ehemalige Firmengelände in exponierter Lage von Ludwigshafen von Aberdeen Standard Investments in einem Joint Venture mit der GeRo Real Estate AG aus Bellheim/Frankfurt erworben, um dort gemeinsam das „Ludwigs Quartier“ mit rund 550 Wohnungen zu entwickeln.

Bieterverfahren gewonnen

Das fast 25.000 Quadratmeter große Areal in zentraler Lage Ludwigshafens ist eines der letzten großen innerstädtischen Entwicklungsgelände und die letzte verfügbare Lücke am Rheinufer Süd, um ein modernes Wohnquartier zu erschließen. Als einer der großen Investoren im Wohnimmobilienmarkt nimmt Aberdeen Standard Investments nach dem Gewinn eines Bieterverfahrens das Projekt zusammen mit GeRo Real in Angriff. Das Verfahren, wie ein ehemals industriell genutztes Areal städtebaulich aufgewertet und neu genutzt werden kann, wurde von der Ludwigshafener WirtschaftsEntwicklungsgesellschaft (W.E.G.) begleitet und moderiert; bei der Strukturierung und Steuerung des Verkaufsprozesses war Jll beratend und vermittelnd tätig.

„Ludwigshafen ist attraktiv für Menschen und interessant für Investoren. Als Stadtverwaltung gestalten wir die Rahmenbedingungen für die Schaffung neuen Wohnraums und sind erfolgreich damit. Wir freuen uns, dass GeRo und Aberdeen hier an der Rheinallée aktiv werden und ein durchdachtes Konzept vorgelegt haben, um modernes und urbanes Wohnen, Leben und Ar-

beiten auf dem ehemalige Produktionsgelände zu verwirklichen. Dieses neue Projekt passt sich sehr gut in die in den 90er Jahren angestoßene Entwicklung am Rheinufer an und schließt es zugleich ab“, erklärte Oberbürgermeisterin Jutta Steinruck bei der Vorstellung der Pläne.

Gewerbe und eine Kindertagesstätte

Das ehemalige Halberg-Areal fügt sich in die bestehende Wohnbebauung im Süden von Ludwigshafen ein. Sowohl die Verkehrsanbindung als auch die fußläufige Versorgungsinfrastruktur sind gut ausgebaut. Aberdeen und GeRo haben sich mit der Stadt Ludwigshafen bereits über die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans verständigt, wobei die Verantwortlichen einen kurzen Planungsvorlauf versprochen. Der städtebauliche Entwurf des Architekten Stefan Forster aus Frankfurt/Main umfasst eine Bruttogeschossfläche von rund 65.000 Quadratmetern für voraussichtlich 550 Wohnungen unterschiedlicher Größe. Bis zu 1.500 Bewohner sollen in Ludwigs Quartier ihr neues Zuhause finden. Das Konzept umfasst allerdings auch ergänzende Gewerbeflächen, unter anderem für kleinteiligen Handel, sowie eine Kindertagesstätte.

Ein bestehendes, erst 2012 errichtetes Bürogebäude mit 3.800 Quadratmetern Nutzfläche am Rand des Areals soll erhalten bleiben. Eine Marktanalyse ergab eine hinreichende Nachfrage an Gewerberaum von potentiellen Nutzern. Mit seinen fünf Geschossen wird sich das Objekt harmonisch in die Wohnbebauung einfügen.

Für das industrielle Grundstück soll im Zuge eines neuen Bebauungsplanverfahrens Baurecht für die Neuerschließung eines urbanen Wohnquartiers geschaffen werden. Die vorbereitenden Arbeiten von Aberdeen und GeRo hierfür sollen im 2. Quartal 2019 abgeschlossen sein. Vorgesehen sind vier Carrées unterschiedlicher Architektur mit einem begrünten Platz in der Mitte; die Höhe der Gebäude mit voraussichtlich sechs Geschossen orientiert sich an der Bebauung der benachbarten Rheinallée.

Fortsetzung auf Seite 10

Ludwigshafen

Masterplan für die Heinrich-Pesch-Siedlung angenommen:

Miteinander statt nebeneinander

„Die Heinrich-Pesch-Siedlung: Miteinander wohnen und leben, lernen und arbeiten.“ So lautet das Motto für das Wohnbauprojekt, das westlich des Heinrich Pesch Hauses (HPH) entstehen wird: Auf einer Fläche von rund 15 Hektar werden 450 bis 550 Wohneinheiten für bis zu 1.500 Menschen errichtet. Hinzu kommen rund 7.000 bis 12.000 Quadratmeter Gewerbeflächen und etwa ebenso viele Flächen für Sondernutzung. Das sind die Zahlen.

Dahinter steckt aber viel mehr: ein urbanes Gebiet, in dem Arbeiten, Wohnen, Bildung und Soziales perfekt verzahnt werden, und in dem Menschen unterschiedlichen Alters, in unterschiedlichen Lebensphasen und sozialen Verhältnissen miteinander statt nebeneinander leben.

Das Projekt hat jetzt die nächste Hürde genommen. Der Masterplan wurde im Bau- und Grundstücksausschuss der Stadt Lud-

wigshafen vorgestellt und einstimmig angenommen, ebenso in den Ortsbeiräten von Oggersheim und der Nördlichen Innenstadt. Nun kann, so Baudezernent Klaus Dillinger, im September – „auf jeden Fall noch in diesem Jahr“ – der Bebauungsplan zur Satzung beschlossen und damit Baurecht geschaffen werden. Danach beginnen die Erschließungsarbeiten, und spätestens 2021 kann mit dem Bau der ersten Wohnhäuser gestartet werden.

Gut für die Menschen

„Wir wissen, dass die Verantwortlichen viel Zeit, Liebe, Engagement und Herzblut in die Planung gesteckt haben, dafür möchte ich mich herzlich bedanken“, so Ludwigshafens Oberbürgermeisterin Jutta Steinruck. Sie teilt die Auffassung, wonach die Heinrich-Pesch-Siedlung „Gut für die Menschen. Und für unsere Stadt“ ist, wie auf einer Informationsbroschüre zu lesen ist.



Ludwigshafen

Pater Johann Spermann SJ, Direktor des Heinrich Pesch Hauses, lobte seinerseits die hervorragende Zusammenarbeit mit verschiedenen Abteilungen der Stadtverwaltung.

Ernst Merkel, Geschäftsführer der eigens gegründeten Heinrich-Pesch-Siedlung Gesellschaft, stellte die städtebauliche Planung vor, die vom Stadtplaner Reinhard Bachtler, BBP Stadtplanung in Kaiserslautern, stammt. Demnach entsteht entlang der Frankenthaler Straße ein Gewerbegebiet, in dem in den oberen Etagen auch Wohnraum mit Blick auf das Quartier möglich ist; links und rechts wird er von je einem Parkhaus flankiert. Denn das Quartier ist verkehrsarm geplant. Im Anschluss an den Gewerbebau in Richtung Süden sind zunächst so genannte Stadthäuser vorgesehen, danach Mehrfamilienhäuser und das Begegnungshaus. Im Hinblick auf das soziale Miteinander kommt diesem Begegnungshaus eine ganz zentrale Rolle zu.

Im Süden des Grundstücks ist eine Kita geplant, die bis zu sechs Gruppen beheimaten soll. Ihr Bau wird eine der ersten Baumaßnahmen sein, denn ihr kommt die Rolle des „Attraktors“ zu: Eine Kita macht das Gebiet für junge Familien interessant. Im Westen sind Reihenhäuser vorgesehen. Direkt an der Grenze sind Gärten geplant, westlich der Heinrich-Pesch-Siedlung hat die Stadt schließlich einen Mittelstandspark vorgesehen. Überhaupt sehen die Planungen viel Grün vor und auch viele Begegnungsflächen, Innenhöfe und ähnliche Sondernutzungsflächen.

Eine zusätzliche Haltestelle für die Stadtbahn wird dringend gewünscht. Das neue Quartier ist nicht nur verkehrsarm geplant,

es soll auch smart werden und hohe ökologische Standards setzen. Der Fokus liegt für Ulrike Gentner, stellvertretende Direktorin des HPH, aber im Sozialen. Dem Begegnungshaus mit Quartiersmanagern kommt hier große Bedeutung zu, und auch das HPH werde die neuen Bewohner „durch Bildung und kulturelle Angebote begleiten“; auch die Gründung eines Bewohnervereins ist angedacht. Das alles basiert auf Freiwilligkeit, denn Ulrike Gentner weiß: „Nicht alle möchten sich gleich stark einbringen, nicht jeder Mensch braucht gleich viel Nähe.“

Interessierte Investoren

Neben der städtischen Wohnungsbaugesellschaft gibt es bereits viele interessierte Investoren, so Ernst Merkel. Es wird geförderten und nicht geförderten Wohnungsbau geben. Alle Grundstücke werden in Erbpacht vergeben, betont Dr. Michael Böhmer, der unter anderem für das Thema Finanzen Ansprechpartner ist. Aus der Erbpacht werden unter anderem die Quartiersmanager bezahlt; zugleich garantiere die Erbpacht, dass die Idee der Heinrich-Pesch-Siedlung dauerhaft erhalten bleibt.

Pater Spermann sieht vor seinem geistigen Auge schon auf die vielen Kinder, die künftig im Quartier leben, spielen und lernen werden: „Familien Wohnraum und gute Chancen zu bieten, ist ein Schwerpunkt des HPH“, betont er. Ulrike Gentner brennt darauf, dieses „innovative Projekt“ anzugehen: „Wir bekommen dafür auch viel wissenschaftliche Unterstützung, damit das soziale Miteinander gelingt und langfristig gelebt werden kann“, freut sie sich.

Fortsetzung von Seite 8

Die Anzahl der Tiefgaragenplätze unter den vier Carrées richtet sich laut der Stellplatzverordnung des Landes Rheinland-Pfalz nach der genauen Anzahl der Eigentums- bzw. Mietwohnungen; die Preise für diese wurden ebenfalls noch nicht festgelegt.

Gesamtinvestitionsvolumen 270 Millionen Euro

Für eine zügige Bebauung soll das letzte freie Baufeld in der Ludwigshafener Innenstadt in mehrere Teilbauabschnitte aufgeteilt werden. Die Bauarbeiten für das Projekt, das mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von 270 Millionen Euro veranschlagt ist,

könnten ab 2020 beginnen und werden sich über mehrere Jahre erstrecken – die Fertigstellung des letzten Bauabschnitts ist für 2028 vorgesehen. Eine Aussage, ob vorwiegend Eigentumswohnungen entstehen werden oder ob ein langfristiges Investment mit Mietwohnungen geplant ist, bleibt derzeit noch offen.

„Das Projekt Ludwigs Quartier ist ein gutes Beispiel dafür, wie durch Konversion von Industrieflächen in gesuchten innerstädtischen Lagen hochwertige Wohnimmobilien geschaffen werden können, die attraktiv für Investoren wie beispielsweise Wohnimmobilienfonds sind“, so Fabian Klingler, Immobilienvorstand der Aberdeen Standard Investments Deutschland AG.

Ludwigshafen

Bürogebäude für neue Arbeitswelten entsteht an der Rheinallee:

Baubeginn für das BOB

Seit einem halben Jahr sind die Bagger und Kräne in der Baugrube an der Rheinallee in Ludwigshafen in Aktion. Nun ist die Tiefgarage für rund 60 Fahrzeuge fertiggestellt und der spannende Teil beginnt: Das erste Balanced Office Building BOB in Rheinland-Pfalz entsteht. Bis Februar 2020 bauen die Bürogebäude-Experten von BOB nur einen Steinwurf vom Rhein entfernt ein Bürohaus gehobener Ausstattung mit sechs Geschossen, Terrassen und rund 6.200 Quadratmetern Fläche.

Bauherrin der außergewöhnlichen Büro-Immobilie ist die BOB.Rheinallee GmbH. Sie wird vertreten durch den Krefelder Kapitalpartner für Immobilienprojekte Kaironos Invest AG und die BOB project development GmbH, Tochterunternehmen des Aachener Bürogebäude-Systemanbieters BOB AG.

Das Architekturdesign von BOB.Rheinallee stammt vom Bremer Architekten Johannes Schneider. Als Generalunternehmer hat das Bauunternehmen Köster GmbH die Bauausführung übernommen.

Nach Fertigstellung des Tiefgaragenrohbaus beginnen nun die Hochbauarbeiten für das hochenergieeffiziente Gebäude. Der geringe Energieverbrauch und das herausragende Raumklima liegen u.a. an dem Einsatz einer so genannten Betonkernaktivierung, die aus temperiertem Wasser aus dem Untergrund gespeist wird. Aus Erdsonden, die bis in 100 m Tiefe gebohrt wurden, fördert das BOB-System Wasser, das das Gebäude über die Betondecken sowohl kühlt als auch beheizt.

Ankermieter pronova BKK

Ankermieter für die unteren Etagen ist auf über 60 Prozent der Flächen die Krankenkasse pronova BKK. Weitere Mietinteressenten für die noch zur Verfügung stehenden Restflächen, die nach individuellen Wünschen der Mieter ausgebaut werden können,

gibt es bereits. Aufgrund der hohen Nachfrage nach BOB-Büroflächen prüfen die BOB-Projektentwickler einen weiteren Standort in Ludwigshafen bzw. suchen ein weiteres Grundstück. Eine zusätzliche Alternative in der Region könnte sich bereits auf der gegenüberliegenden Rheinseite andeuten. Hier ist eine BOB-Projektentwicklung in Mannheim geplant und weitere Standorte in der Rhein-Neckar-Region, so in Heidelberg, sind in Prüfung.

BOB.Rheinallee ist das erste BOB-Gebäude, das vollständig digital entworfen wurde und mit Hilfe digitaler Tools gebaut wird. In einem digitalen Modell, dem so genannten Building Information Modeling, kurz BIM, stellen die Planer nicht nur das Gebäude dreidimensional dar, sondern hinterlegen jedes Bauteil mit spezifischen Informationen. Hierdurch gestalten die Fachleute den gesamten Bauablauf extrem transparent und effizient. Noch bevor der erste Beton gegossen ist, sind Gewerke am Computer geprüft, Fehler beseitigt und das künftige Gebäudeklima durch Simulationen einem verlässlichen Stresstest unterzogen. Auf der Baustelle können dann die BOB-Bauexperten mit Hilfe von Datenbrillen und Augmented Reality das BIM Modell durch Überlagerung mit dem realen Bild, z.B. über ein Tablet, den Baufortschritt prüfen. Damit entsteht für den Investor und den Mieter ein hohes Maß an Komfort, Sicherheit und Perfektion.



Bild: BOB AG/ Johannes Schneider

ImmobilienRecht

Mietrecht: Wer einen „Oldtimer“ mietet, kann keinen „Neuwagen“ erwarten!

Wurde eine Wohnung im Einklang mit den im Errichtungszeitpunkt geltenden Bauvorschriften und technischen Normen errichtet, so sind nach dem Bundesgerichtshof (BGH, Ur. v. 05.12.2018 – VIII ZR 271/17 und VIII ZR 67/18) Wärmebrücken und die damit verbundene Gefahr der Schimmelbildung an den Außenwänden kein zur Mietminderung berechtigender Umstand.

Sachverhalt

Die Kläger sind jeweils Mieter einer Wohnung, die in den Jahren 1968 und 1971 errichtet wurden. Bei dem Bau der Wohnungen wurden die damals geltenden Bauvorschriften und technischen Normen eingehalten. Mit ihren Klagen machten die Mieter nun Mietminderung geltend, weil durch Wärmebrücken in den Außenwänden die Gefahr der Schimmelpilzbindung bestehe. Die Instanzgerichte gaben den Mietern Recht.

FRAGEN? ANREGUNGEN?

HIER GEHTS ZUR HOMEPAGE



Entscheidung

Vor dem BGH wehrte sich der beklagte Vermieter mit Erfolg gegen diese Entscheidungen.

Sei eine Wohnung nach den Maßstäben der Jahre 1968/1971 ordnungsgemäß errichtet worden, könne der Mieter ohne diesbezügliche Absprache mit seinem Vermieter keine modernen Baustandards erwarten, nach welchen eine Wärmedämmung erforderlich wäre, so der BGH.

Das Landgericht war der Auffassung, dass eine ausreichende Wärmedämmung geschuldet sei. Das begründete das Gericht damit, dass eine solche für ein zeitgemäßes Wohnen erforderlich sei. Dem Mieter könne insbesondere bei gewöhnlichem Gebrauch der Wohnung nicht mehr als ein zweimaliges Stoßlüften zugemutet werden. Reiche Lüften in

diesem Umfang zur Schimmelvermeidung nicht aus, so liege nach Auffassung des Gerichts ein Mangel in der Bausubstanz vor, dessen Folge eine Mietminderung sei.

Dieser Auffassung erteilte der BGH eine Absage. Zwar müsse das erforderliche Lüftungsverhalten für den Mieter zumutbar sein. Diese Zumutbarkeit sei aber unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalles zu bestimmen. Bei einer älteren Wohnung könne daher gerade nicht der gleiche Maßstab wie bei einer modernen, gedämmten Wohnung angelegt werden. Im vorliegenden Fall beurteilte der BGH ein dreimaliges Stoßlüften von jeweils 10 Minuten, wobei die erforderliche Zeit durch Querlüften (gleichzeitiges Öffnen mehrerer Fenster) auf ein Drittel reduziert werden könne, als zumutbar.

Auch sei eine frühere Entscheidung des BGH nicht auf den vorliegenden Fall übertragbar, wonach Mieter bei älteren Wohnungen heute verlangen können, dass die Stromversorgung den Einsatz elektrischer Geräte im üblichen Maß ermöglichen müsse, da dies für zeitgemäßes Wohnen unabdingbar sei. Einer Übertragung stehe entgegen, dass bezüglich der Verwendung elektrischer Geräte die gerechtfertigte allgemeine Erwartung bestehe, dass selbst in bescheidenen Wohnverhältnissen die gleichzeitige Nutzung mehrerer elektrischer Geräte möglich sei. Anders zu beurteilen sei dies bei der Wärmedämmung. Hier hätten sich die Lebensverhältnisse nicht in einem solch gravierenden Maß geändert. Zudem rechneten Mieter bei älteren Wohnungen allgemein mit niedrigeren Mindeststandards.

Fazit

Der Vermieter einer älteren Wohnung muss keine Wärmedämmung gewährleisten, die modernen Vorschriften entspricht. Ohne gesonderte Absprache kann der Mieter nur eine bei Errichtung der Wohnung übliche Wärmedämmung erwarten. Die Beurteilung der Zumutbarkeit des zur Schimmelvermeidung erforderlichen Lüftungsverhaltens muss diese Umstände berücksichtigen.

RA Winfried Gleich

ImmoNews

Deals & News

Mannheim: **Consus Real Estate**, die Muttergesellschaft des Projektentwicklers **CG Gruppe**, hat Ende vergangenen Jahres die Schweizer **SSN-Gruppe** mit über 93 Prozent ihrer Anteile übernommen und jetzt das direkt Hauptbahnhof gelegene Büro- und Hotelgebäude No.1 im Rahmen eines Asset Deals an eine Kapitalverwaltungsgesellschaft veräußert. Der Preis für die Transaktion beläuft sich auf knapp 100 Millionen Euro.

In der ersten Reihe des Glückstein-Quartiers wird der Neubau eines Hotel- und Bürogebäudes realisiert.

Der Bau auf einer Grundstücksfläche von zirka 5.000 Quadratmetern umfasst sechs Sockelgeschosse mit einer Höhe von 23 Metern sowie ein Hochhaus am zukünftigen Lindenhofplatz. Die Gesamtmietfläche beträgt rund 20.000 Quadratmeter.

Aktuell liegt die Vorvermietungsquote der begehrten Büro- und Retailmietflächen bei 75 Prozent. Ankermieter mit langfristigen Miet- beziehungsweise Pachtverträgen sind die renommierte Wirtschaftsprüfungsgesellschaft **Ernst & Young** mit rund 5.000 Quadratmetern sowie ein **Holiday Inn Hotel** mit voraussichtlich 150 Zimmern, verteilt auf 6.200 Quadratmeter. Die Verträge für zwei weitere Anmietungen – mit einem E-Commerce Unternehmen sowie einer Beratungsfirma im IT-Bereich - wurden im Oktober 2018 abgeschlossen. Über die Restflächen ist man in aussichtsreichen Verhandlungen. Die finale Übergabe des Gewerbegebäudes wird spätestens im Frühjahr 2020 stattfinden.



Das Geschäft wurde von **Jones Lang LaSalle SE** vermittelt, als juristische Berater fungierten **bhp Bögner Hensel & Partner**.

Mannheim: Die **Aurelis Real Estate** hat im Stadtteil Käfertal eine Unternehmensimmobilie mit ca. 175.300 Quadratmeter Grundstücksfläche und ca. 113.000 Quadratmeter Gebäudefläche erworben. Bei dem Ankaufsobjekt in der Boveristraße handelt es sich um eine ehemalige Produktionsstätte der **General Electric Power AG (GE)**. GE wird auf einem Teil des Areals als Mieter verbleiben. Die Transaktion steht unter dem Vorbehalt, dass die Stadt Mannheim auf ihr Vorkaufsrecht verzichtet.

Das Gelände wurde seit Anfang des 20. Jahrhunderts als Industriestandort genutzt, hauptsächlich für die Herstellung von Ge-

neratoren, Lokomotiven sowie Gas- und Dampfturbinen. Heute befinden sich dort insgesamt 26 Einzelobjekte, die zwischen 1900 und 2009 errichtet wurden und als Lager oder für Produktionszwecke genutzt werden. Ein weiterer Anteil entfällt auf Büros.

GE mietet zukünftig einen Hallenbereich mit ca. 10.600 Quadratmetern und ein sechsgeschossiges Bürogebäude mit

8.500 Quadratmetern an. Kleinere Teilbereiche des Areals sind zudem an weitere Unternehmen vermietet.

Das Gelände befindet sich rund fünf Kilometer von der A6 und der Mannheimer Innenstadt entfernt. In der Umgebung sind namhafte Technologie- und Produktionsunternehmen wie beispielsweise ABB, Johnson Controls oder die Würth Group ansässig. Auch das Mercedes Benz-Werk Mannheim-Waldhof liegt in unmittelbarer Nachbarschaft.

Derzeit liegt der Leerstand auf dem Gelände in der Boveristraße bei rund 80 Prozent der Gebäudefläche. Investitionen in die Bausubstanz und in den Brandschutz seien nun ein nächster logischer Schritt, so Thaddäus Zajac, als Geschäftsführer bei Aurelis auch für das Bundesland Baden-Württemberg zuständig. „Doch jede Maßnahme muss zum Gesamtkonzept passen. Grundlage für die Planungen sind die Rahmenparameter aus dem Aufstellungsbeschluss vom März 2018. Entsprechend der prominenten und verkehrsgünstigen Lage wollen wir das Areal innerhalb der nächsten Jahre zu einem hochwertigen und attraktiven Gewerbepark für Unternehmen und ihre Angestellten entwickeln.“

Erfahrungen mit der Revitalisierung von vielfältigen Gewerbestandorten habe man beispielsweise in Köln und in München gesammelt.

ImmoNews

Deals & News

Heidelberg: Das Architekturbüro **HAUSS & ARCHITEKTEN**, entstanden aus HARTMANN & HAUSS Architekten und MÖLOTH Architekten, hat ca. 420 Quadratmeter modernisierte Büroflächen mit Loftcharakter in der ehemaligen „Zigarrenfabrik Gebrüder Maier“ in der Bergheimer Str. 104 in Heidelberg angemietet. Die **RICH Immobilien GmbH & Co. KG** war vermittelnd tätig.

„Junge Städte“ mit höherer Dynamik: **Engel & Völkers Commercial** analysiert Immobilienmärkte u.a. in **Heidelberg** und **Karlsruhe**. Bildungs-, Beschäftigungs- und Freizeitangebote ziehen immer mehr junge Menschen in die Städte. Die mobile Bevölkerungsschicht der 18- bis 30-Jährigen nimmt dabei maßgeblichen Einfluss auf die Wohnraumnachfrage und somit auch auf die Preisentwicklung der Mietwohnungsmärkte. „Eine junge Bevölkerung ist daher ein Faktor, der sich zunehmend auch auf immobilienwirtschaftliche Investitionsentscheidungen auswirkt“, hebt Sven Schäfer, Geschäftsführer bei Engel & Völkers Commercial in Konstanz, hervor.

Engel & Völkers Commercial hat in dem aktuell erschienenen „Wohn- und Geschäftshäuser Marktreport Deutschland“ 62 Städte untersucht. Zwölf Standorte wurden dabei als besonders junge Städte klassifiziert, da dort der Anteil der 18- bis 30-Jährigen an der Gesamteinwohnerzahl jeweils größer als 20 Prozent ist. Gleichzeitig weisen sie ein sehr hohes Wandersvolumen bei überwiegend leicht positiven Wanderungssalden auf. Nicht nur die jährlichen Bevölkerungszuzüge bewegen sich also auf einem hohen Niveau, sondern auch die Fortzüge. „Im Verhältnis zu den Einwohnerzahlen befindet sich somit ein relativ hoher Anteil der Bevölkerung in Bewegung“, erläutert Schäfer. Dies sei unter anderem darauf zurückzuführen, dass es sich bei den jungen Städten um Hochschulstandorte handelt und für viele Studierende der Beginn und das Ende ihres Studiums mit einem Wohnortwechsel verbunden sind.

Kurze Vermarktungszeiten

Die hohe Wanderdynamik führe zu einer konstant hohen Nachfrage nach Wohnraum. Dies spiegele sich in größtenteils kurzen Vermarktungszeiten für Mietwohnungen wider. Während

die durchschnittliche Inseratslaufzeit von Bestandswohnungen in Städten mit mehr als 80.000 Einwohnern laut dem Marktbericht bei drei Wochen liegt, sind es in den jungen Städten nur 1,9 Wochen. Mit einer durchschnittlichen Angebotslaufzeit von lediglich 0,8 Wochen sticht Freiburg besonders stark hervor und erreicht auch im deutschlandweiten Vergleich die Spitzenposition. „Heidelberg und Karlsruhe gehören mit jeweils 1,4 Wochen ebenfalls zu den Städten mit den bundesweit kürzesten Angebotslaufzeiten und liegen diesbezüglich auf einem Niveau mit A-Standorten wie Stuttgart und München“, führt Schäfer aus.

Überdurchschnittliche Mietsteigerungen

Trotz einer vergleichsweise hohen Mieterfluktuation wiesen die jungen Städte daher überwiegend niedrige Leerstandsquoten auf. Dies mache sich auch bei der Entwicklung der Angebotsmieten bemerkbar. Obwohl in allen untersuchten Standorten im Vergleich zum Vorjahr Mietsteigerungen verzeichnet werden konnten, seien diese in Städten wie Heidelberg mit + 6,6 Prozent und Karlsruhe mit + 5,9 Prozent überdurchschnittlich ausgefallen.

Da sich sowohl bei den Kaufpreisen als auch bei den absoluten Angebotsmieten zwischen den einzelnen Städten große Unterschiede zeigen, bieten die jungen Städte Anlegern sehr heterogene Investmentchancen. Neben langfristigen Mietrenditen lassen sich durch die genaue Sondierung der Mikrolagen punktuell auch hohe Wiederverkaufsgewinne erzielen.

Heidelberg: **GSK Stockmann** berät die Gesellschafter des Herstellers von automatisierten SAP-Sicherheitslösungen **Virtual Forge** bei der Übernahme durch den amerikanischen Security-Marktführer **Onapsis**. Virtual Forge ist der führende Hersteller von Cybersicherheitslösungen für **SAP**. Das 2006 gegründete Unternehmen hat seinen Sitz in Heidelberg und sorgt mit über 100 Mitarbeitern weltweit für den Schutz von SAP-Systemen vor Cyber-Angriffen, Spionage oder Systemausfällen.

Onapsis mit Zentrale in Boston, Massachusetts, ist Experte für SAP- und Oracle-Cybersecurity und bietet vollständige Sicherheitslösungen für das Absichern von Unternehmensanwendungen gegen Cyber-Risiken und Compliance-Lücken. Durch die Übernahme von Virtual Forge wird Onapsis zum größten unabhängigen Anbieter auf dem Gebiet von ERP-Security und Compliance.

kurz & fündig

Heidelberg: Die **HMS Analytical Software GmbH**, ein führendes Beratungsunternehmen im Bereich Business Intelligence und Business Analytics, hat ca. 1.600 Quadratmeter Büroflächen im Projekt **MEILEN.STEIN** in der Heidelberger Bahnstadt angemietet. HMS wird als Hauptmieter das architektonisch äußerst attraktive Bürogebäude im September 2019 beziehen. Die **RICH Immobilien GmbH & Co. KG**, Heidelberg, war beratend und vermittelnd tätig. Das Quartier MEILEN.STEIN wird von der städtischen Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH Heidelberg (GGH Heidelberg) realisiert und zeichnet sich durch eine Mischung verschiedener Nutzungen aus: Bis Sommer 2019 entstehen 185 Mietwohnungen, eine Kindertagesstätte, ein Bürohaus, 16 kleinteilige Gewerbeeinheiten, zwei Restaurants und ein Hotel.

Mannheim: Anleger blicken auf ein historisch schwieriges Jahr zurück. Der negativen Vorzeichen zum Trotz blickt das Mannheimer Emissionshaus **Primus Valor AG** auf das erfolgreichste Geschäftsjahr seiner Geschichte zurück: Mit dem ImmoChance Deutschland 8 Renovation Plus (ICD 8) wurde im Mai 2018 der achte Immobilienfonds erfolgreich ausplatziert und schüttete sogleich planmäßig im Sommer das erste Mal aus. Im Oktober startete der ImmoChance Deutschland 9 Renovation Plus (ICD 9) in den Vertrieb. Bereits im Dezember musste das geplante Eigenkapital das erste Mal auf 45 Millionen Euro erhöht werden. Maximal sind 100 Millionen Euro möglich. Auch 2019 ist das Emissionshaus überzeugt, mit deutschen Wohnimmobilien solide Renditen jenseits der Marke von sechs Prozent jährlich erwirtschaften zu können.

Zwar werde der Immobilienmarkt vor allem für private Investoren zunehmend enger, doch bestehen für Anlage-Profis auch weiterhin Chancen: „Gerade Immobilienportfolios, die renoviert werden müssen, können auch in einem reifen Marktumfeld vielversprechend sein. Durch diesen aktiven Managementansatz können sich unabhängig von der Marktlage Renditepotenziale heben lassen. Investoren können sich sicher sein, dass wir auch 2019 für unseren ICD 9 erfolgreich zukaufen werden“, so Primus-Valor-Vorstand Gordon Grundler.

Worms: Die **Deutsche Reihenhäuser** errichtet auf einer 3.800 Quadratmeter großen Fläche an der Zellertalstraße im Stadtteil Pfeddersheim 18 Einfamilienhäuser in serieller Bauweise. Der Kölner Bauträger investiert in den Wohnpark 5,5 Millionen Euro.



Zwei Haustypen werden in diesem Wohnpark angeboten: Ein Mittelhaus des Modells „120 m² Wohnraum“ beginnt bei 239.990 Euro inklusive Grundstück. Von diesem Haus werden sieben Exemplare errichtet. Die Preise für eines der elf Häuser „145 m² Familienglück“ starten bei 259.990 Euro. Die serielle Bauweise garantiert einen zügigen Projektverlauf und damit auch Sicherheit für die neuen Eigentümer. Die Bauarbeiten auf dem Grundstück werden im Frühjahr 2019 beginnen. Spätestens Mitte 2020 soll der Wohnpark komplett fertiggestellt sein.

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

mit

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 7. März 2019