

# Metropolregion

# RHEIN-NECKAR

Forschen. Bewegen. Vernetzen.

**Quartiersentwicklung**  
Strukturwandel  
als Chance

**Büromarkt**  
Siegeszug  
der Eigennutzer

**Nachhaltigkeit**  
Corporates effizient  
managen

# Da ist was für Sie drin!

Der Immobilienmarkt der Metropolregion Rhein-Neckar.



Besuchen Sie uns  
auf der EXPO REAL,  
Halle C1,  
Stand 130

[www.m-r-n.com](http://www.m-r-n.com)

Hinter der Metropolregion Rhein-Neckar verbirgt sich mehr als ein Wirtschaftsraum, der zu den dynamischsten in Europa zählt. Entdecken Sie Investitionspotenziale, die nachhaltig überzeugen. Seien Sie gespannt auf Architektur, die neue Maßstäbe setzt. Freuen Sie sich auf die Partner des Immobiliennetzwerks Rhein-Neckar, die mit zukunftsweisenden Konzepten punkten. Wählen Sie einen Standort, der bereits über 130.000 Unternehmen optimale Bedingungen bietet.

[www.m-r-n.com/immobilien](http://www.m-r-n.com/immobilien)



**Metropolregion  
Rhein-Neckar**





## ICH BIN SCHON DA

Liebe Leserinnen, liebe Leser,

die Städte der Metropolregion zählen nicht zu den A-Standorten, aber wie in der Geschichte vom Hasen und dem Igel entscheiden im Wettbewerb nicht immer Größe und Status über den Erfolg. Die älteste Hochschule Deutschlands entstand 1386 in Heidelberg. Christiane Nüsslein-Volhard und Eric Wieschaus vom Europäischen Laboratorium für Molekularbiologie und Harald zur Hausen vom Deutschen Krebsforschungszentrum wurden für ihre Erkenntnisse mit dem Nobelpreis ausgezeichnet. Im Rahmen einer Internationalen Bauausstellung (IBA) analysiert Heidelberg bis 2022 seine Potenziale als Stadt des Wissens. Schon in der Aufklärung galt die Region als eines der kulturellen Zentren Europas. Mannheim setzt mit dem deutschlandweit ersten Existenzgründungszentrum für die Musikwirtschaft und der Gründung der deutschlandweit einzigen staatlichen Hochschule für Populärmusik und Musikbusiness diese Tradition fort. Nun hat sich die Stadt für den Titel UNESCO City of Music beworben. Ludwigshafen erregte deutschlandweit Aufmerksamkeit mit der Nacht der singenden Balkone, in der Laien und Profis aus luftiger Höhe Darbietungen zum Thema Liebe offerierten. Das Rhein-Neckar-Gebiet brachte viele Denker und Tüftler hervor. Carl Benz erfand das Automobil, Hugo Stotz den Leitungsschutzschalter und Julius Hatry das erste Flugzeug mit Raketenantrieb. Wen wundert es da, dass Mannheim nun Standort für eine Lokalkammer des Einheitlichen Europäischen Patentgerichts werden soll? Die Menschen der Region betreiben gerne Understatement, doch unterschätzen sollte sie niemand, sonst wird auch er am Ende hören: „Ich bin schon da.“

Ihre

Gabriele Bobka, Wirtschaftsjournalistin



Ökonomisch wertvoll –  
ökologisch sinnvoll.  
Unternehmensimmobilien  
erfolgreich managen.

Green CREM

### Ihr Nutzen:

- Energiekosten und CO<sub>2</sub>-Emissionen senken
- Immobilienwerte schaffen, erhalten und steigern
- Flächen- und Kosteneffizienz erhöhen
- außerordentliche Erträge erwirtschaften

> die Wettbewerbsfähigkeit Ihres Unternehmens erhöhen!

[www.abb.de/crem-consult](http://www.abb.de/crem-consult)

### ABB Grundbesitz GmbH

Telefon: +49 (0)6 203 71 66 12

Telefax: +49 (0)6 203 71 66 10

E-Mail: [mail.crem@de.abb.com](mailto:mail.crem@de.abb.com)

Power and productivity  
for a better world™



SCHWERPUNKT

08



## RHEIN-NECKAR, DEINE ENTWICKLUNGEN

*In der Metropolregion Rhein-Neckar herrscht Bewegung. Die Bewältigung des Strukturwandels durch Konversion, die Erneuerung der Infrastruktur und die Neuausrichtung der Innenstädte werden im Dialog mit den Bürgern innovativ entwickelt und umgesetzt.*



Mit der Bahnstadt erhält Heidelberg bis 2022 ein neues Quartier, das größer ist als die gesamte Altstadt. 1.500 Menschen leben bereits dort.

S. 05

### INNOVATION

Die Metropolregion zählt zu den führenden Wirtschaftsstandorten.

S. 06

### PROJEKT

Im Herzen von Mannheim entsteht das Quartier Q 6 Q 7.

S. 07

### EINZELHANDEL

In der Region punkten neben Ober- auch Mittelzentren.

S. 11

### HOTELS

Städtereisen liegen im Trend.

S. 12

### NACHHALTIGKEIT

Green CREM optimiert Betrieb und Management von Industrieimmobilien.

S. 14

### BÜROMARKT

Cityrand-Lagen avancierten zu Hotspots.

S. 16

### WOHNEN

Eigentum in der Region ist vielfältig, gefragt und teuer.

S. 18

### KONVERSION

Mannheim setzt bei der Umnutzung auf Dialog.

S. 20

### GEWERBEPARKS

Attraktive Agglomerate mit Synergiepotenzial.

S. 22

### LOGISTIK

Spitzenreiter der Regionen beim Flächenumsatz.

### Impressum

#### Abonnenten-Service und Vertrieb

Service-Center Freiburg  
Tel. 0800 7234-253  
Fax 0800 5050-446  
E-Mail: zeitschriften@haufe.de

#### Redaktion

Dirk Labusch (verantw. Chefredakteur),  
Laura Henkel, Jörg Seifert,  
Michaela Burgdorf

#### Autorin

Gabriele Bobka

#### Anzeigen

Anzeigenpreisliste (1.1.2013)  
Haufe-Lexware GmbH & Co. KG  
Niederlassung Würzburg  
Unternehmensbereich Media Sales  
Im Kreuz 9, 97076 Würzburg

#### Anzeigenleitung

Klaus Sturm, Tel. 0931 2791-733  
klaus.sturm@haufe-lexware.com

#### Verlagsvertretung

Jörg Walter  
Tel. 0931 359515-66  
iw@wanema.de

#### Anzeigendisposition

Inge Fischer  
Tel. 0931 2791-464  
Fax 0931 2791-477  
anzeigen@immobilienwirtschaft.de

#### Grafik/Layout

Lilly Pritulov  
lilly.pritulov@haufe-lexware.com

#### Titelbild

Gabriele Bobka

#### Druck

FIRMENGRUPPE APPL  
97084 Würzburg

#### Verlag

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG  
Ein Unternehmen der Haufe Gruppe  
Munzinger Straße 9, 79111 Freiburg  
Geschäftsführung: Isabel Blank,  
Markus Dränert, Jörg Frey, Randolph Jessl,  
Matthias Mühe, Markus Reithwiesner,  
Joachim Rotzinger, Dr. Carsten Thies

#### Bildnachweis

Soweit nicht anders vermerkt,  
wurden die verwendeten Bilder  
von den jeweiligen Unternehmen und  
der Autorin zur Verfügung gestellt.



# INNOVATION UND TRADITION IM HERZEN EUROPAS

Die Metropolregion Rhein-Neckar (MRN) ist mit ihren 2,4 Millionen Einwohnern der siebtgrößte Wirtschaftsraum Deutschlands. Auf einer Fläche von 5.637 Quadratkilometern umfasst sie acht kreisfreie Städte und sieben Landkreise. Global Player wie BASF, SAP, Heidelberger Druckmaschinen und Bilfinger Berger sind hier ebenso zu Hause wie mittelständische „Hidden Champions“ der Kaliber Hornbach, Vileda, Capri Sonne und Bauhaus.

Die Region punktet mit der zentralen Lage in Europa und einer bestens ausgebauten Infrastruktur. Neben dem Anschluss an das überregionale Autobahnnetz umfasst das Mobilitätsangebot den

Mannheimer Bahnhof als zweitgrößten ICE-Verteilbahnhof Deutschlands, den nur 30 Minuten entfernten internationalen Frankfurter Flughafen und die Häfen in Ludwigshafen und Mannheim.

Die Rhein-Neckar-Region zeichnet sich durch bunte Vielfalt aus, mehr als 170 Nationalitäten leben hier zusammen. Zwölf Prozent der Studierenden stammen aus Staaten rund um den Globus und tragen so zur Weltoffenheit der Region bei. Ebenso gehört das Streben nach wissenschaftlicher Erkenntnis zur Tradition. Die 1386 gegründete Ruprecht-Karls-Universität in Heidelberg ist die älteste Universität Deutschlands. Heute sind an den 22 Hochschulen der Region

über 90.000 Studierende eingeschrieben. Gemeinsam mit einer Vielzahl renommierter Forschungseinrichtungen wie dem Deutschen Krebsforschungszentrum bilden sie ein kreatives Umfeld für innovative Technologien. Der rege Austausch der Hochschulen und Forschungseinrichtungen mit der Industrie gewährleistet zudem einen breiten Wissenstransfer. Daneben punktet die Region mit kultureller Vielfalt, exzellenten Wohn- und Einkaufsmöglichkeiten und drei Naturparks. Mehr als 200 Museen und Galerien, drei Weltkulturerbestätten sowie über 200 Burgen, Dome und Schlösser prägen diese geschichtsträchtige Landschaft.  Gabriele Bobka

## Kultur und Natur – Weinheim, der Premium-Standort im Rhein-Main-Neckar-Dreieck



Fotograf: Arne Hückelheim

ATTRAKTIVE GRUNDSTÜCKE FÜR BÜRO- UND GEWERBEIMMOBILIEN

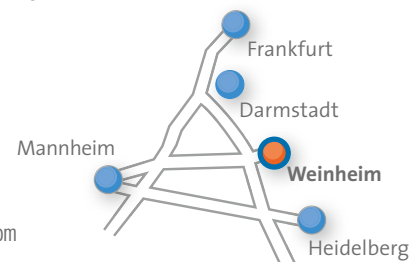


PRODUKTIONS- UND LAGERFLÄCHEN | LEISTUNGSFÄHIGE INFRASTRUKTUR



An der idyllischen Bergstraße gelegen, bietet Ihnen dieser Standort neben der idealen Verkehrsanbindung und dem umfangreichen Dienstleistungsangebot alle Voraussetzungen für den Erfolg Ihres Unternehmens. Interessiert? Dann rufen Sie uns gerne an.

Freudenberg Immobilien  
Management GmbH  
Höhnerweg 2-4  
D-69469 Weinheim  
Tel.: +49 (0) 6201 807090  
info@freudenberg-immobilien.com



 **technologiepark**  
Weinheim  
technologiepark-weinheim.de

 **industriepark**  
Weinheim  
industriepark-weinheim.de



DEVELOPMENT

## ZUKUNFT IM HERZEN DER STADT

Mitten in der Mannheimer City, in den Quadraten Q 6 und Q 7, realisiert die Diring & Scheidel Unternehmensgruppe (D&S) in ihrer Funktion als Projektentwicklerin, Bauunternehmen, Bauherrin und zukünftige Hotelbetreiberin bis 2016 ein modernes Stadtquartier mit einem lebendigen Mix von Wohnen, Arbeiten, Shoppen und Freizeit.



Das neue Stadtquartier Q 6 Q 7 wird die Mannheimer Fressgasse zu einer 1A-Lage aufwerten und den Kongressstandort stärken.

### MANAGEMENT EINER GROSSBAUSTELLE

In der 16 Meter tiefen, zwei komplette Stadtquadrate umfassenden Baugrube herrscht lebhaftes Treiben. Zehn Kräne ziehen ihre Kreise, heben und senken Lasten, Stahlmatten werden verlegt und auf der Aussichtsplattform unterhalten sich interessierte Mannheimer über die Fortschritte „ihrer“ Baustelle. Im Herbst 2012 gestaltete sich der Ablauf noch explosiver, galt es doch zunächst, die 1,60 Meter starke Decke eines Weltkriegsbunkers unter dem ehemaligen Parkhaus durch Mikrosprengungen zu lockern und anschließend mit Meißelbaggern und Hydraulikzangen abzubrechen.

### EINE STADT IM WANDEL

Bis 2016 wird sich an dieser Stelle ein modernes, urbanes Ensemble erheben, in dem die beiden Quadrate Q 6 und Q 7 mit einer gläsernen Verbindungsbrücke zusammengeführt und der öffentliche Raum darunter als verkehrsfreie Fla-

nierzone ausgestaltet wird. Das rund 300 Millionen Euro teure Projekt umfasst 153.000 Quadratmeter Bruttogeschossfläche. Das Quartier besteht zum einen aus einer dreigeschossigen Shopping-Mall mit 27.000 Quadratmeter Fläche. Den Fitnessbereich übernimmt die Kette Fitness First. Darüber hinaus entstehen 86 Mietwohnungen, Büro- und Praxisflächen, ein Radisson-Blu-Hotel mit 229 Zimmern sowie eine dreigeschossige Tiefgarage mit 1.376 Pkw-Stellplätzen. Auf dem Dach des Hotels wird es einen Seminarbereich von 700 Quadratmetern mit Terrasse geben.

### MIT MISCHNUTZUNGEN PUNKTEN

„Die Shopping-Center auf der grünen Wiese sind ein auslaufendes Modell. Zur Erhöhung der Attraktivität der Innenstädte, die auch als Wohnstandort wieder verstärkt nachgefragt werden, müssen neue Formen der Quartiersnutzungen mit einem Mix von Einzelhandel,

Hotellerie, Gastronomie, Gesundheit und Wohnen entstehen“, erläutert Heinz Scheidel, Geschäftsführender Gesellschafter der Diring & Scheidel Unternehmensgruppe, das zukunftsorientierte Konzept. Die Wohn- und Praxisflächen gehen Ende 2015 in die Vermarktung. Das Projekt verfügt über ein DGNB-Vorzertifikat in Silber. Projektpartner für Architektur und Design ist das Mannheimer Büro von Blocher Blocher Partners. Finanziert wird das Projekt durch den Projektentwickler und ein Bankenkonsortium aus DG Hyp, Helaba und Volksbank Kur- und Rheinpfalz, das insgesamt 192 Millionen Euro beisteuert. „Mannheim ist als Einzelhandels- und Kongressstandort sehr gefragt. Diese Position werden wir mit Q 6 Q 7 ausbauen können und gleichzeitig die gesamte Metropolregion Rhein-Neckar für Besucher noch interessanter machen“, so Scheidel. Die Fressgasse werde so zu einer 1A-Lage aufgewertet. □ Gabriele Bobka



In Bensheim entsteht auf dem Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs ein Fachmarktzentrum. Procom Invest investiert rund 30 Millionen Euro.



RETAIL

## HOHE NACHFRAGE AUCH IN DEN MITTELZENTREN

Mit ihrem Einwohnerpotenzial und der hohen Kaufkraft ist die Rhein-Neckar-Region für Handelsunternehmen und Investoren attraktiv. Dabei punkten nicht nur die Oberzentren. Auch in den Mittelzentren entstehen zahlreiche Fachmärkte.

Das geringe Angebot an Core-Immobilien und die entsprechend geringen Renditen in den Top-7-Städten rücken zunehmend auch prosperierende Mittelstädte in den Fokus der Investoren. Neben den Oberzentren Mannheim, Heidelberg und Ludwigshafen sind in der Metropolregion Rhein-Neckar mehrere Mittelzentren wie Schwetzingen, Viernheim, Landau, Mosbach und Hockenheim als Einzelhandelsstandorte von Bedeutung. Neben hohen Einzelhandelszentralitäten ziehen sie die Kaufkraft der umliegenden Gemeinden an. In Mannheim lagen die Einzelhandelsspitzenmieten in der Innenstadt laut „Immobilienmarktbericht 2013“ der Metropolregion Rhein-Neckar im vergangenen Jahr stabil bei 150 Euro pro Quadratmeter. Zwischen 2003 und 2013 legten sie in Mannheim um 15,4 Prozent, in Heidelberg immerhin noch um 7,5 Prozent auf 150 Euro pro Qua-

dratmeter zu. In Ludwigshafen sanken sie dagegen im gleichen Zeitraum um 31 Prozent auf 24 Euro pro Quadratmeter.

### MIX-USED STATT BANK

Im Mannheimer Innenstadt-Quadrat P 3 realisiert die Aachener Grundvermögen einen Gebäudekomplex mit vielfältiger Nutzung. Anstelle des früheren Commerzbank-Gebäudes sollen insgesamt 7.200 Quadratmeter Einzelhandels-, Büro- und Wohnfläche entstehen. Mieter im Erdgeschoss ist der Drogeriemarkt Müller. Der Entwurf für das Gebäude stammt von Blocher Blocher Partners und greift mit der massiven Gitterstruktur aus hellem Main-Sandstein die stadt-bildprägende Lochfassade auf.

### SHOPPEN AUF EHEMALIGEN GLEISEN

In Bensheim realisiert Procom Invest für 30 Millionen Euro auf dem ehemaligen

Güterbahngelände ein Fachmarktzentrum auf einer Grundstücksfläche von 46.200 Quadratmetern. Das Ensemble mit insgesamt 12.100 Quadratmeter Nutzfläche soll Mitte 2015 fertiggestellt sein. Kernstück des Neubaus ist die Verlagerung des Edeka-Marktes von der Ecke Moselstraße/Wormser Straße. Auf dem dortigen Grundstück soll danach Wohnbebauung entstehen. Das Center, das sich links und rechts der alten Güterhalle befinden wird, umfasst eine Gesamthandelsfläche von 8.500 Quadratmetern. „Das ist weniger, als wir gedurft hätten“, betont Dennis Barth, Geschäftsführer des Investors. Das Unternehmen wolle jedoch behutsam mit den Flächen umgehen. Einziehen werden neben dem verlagerten Edeka-Markt unter anderem Takko und Deichmann. Zudem entsteht ein Parkplatz für 384 Autos. Die denkmalgeschützte Güterbahnhofs-halle wird saniert und soll für kulturelle Nutzungen zur Verfügung stehen.

### ZÜRICH-PASSAGE ADE

Nach dem Abriss der „Zürich-Passage“ im Mannheimer Quadrat P 7, 16-18, errichtet der Hamburger Projektentwickler DC Values, eine Tochter von Dahler & Company, dort für 55 Millionen Euro ein Handels- und Büroprojekt. Von insgesamt 8.000 Quadratmeter Nutzfläche sind 5.000 Quadratmeter für Einzelhandelsunternehmen aus dem Bereich „Fashion und Lifestyle“ bestimmt. In den oberen Geschossen entstehen Büros.

□ Gabriele Bobka

## WANDEL AKTIV GESTALTEN

Unter dem Titel „Stadt im Wandel“ ist Ludwigshafen mit dem Bau der neuen Stadtquartiere Rheinufer Süd und Zollhofhafen näher an den Rhein gerückt und hat sich neu positioniert. Traditionell von der chemischen Industrie geprägt, entwickelt sich die Stadt zunehmend zu einem Forschungs- und Innovationsstandort.



### Zur Person

Klaus Dillinger ist Geschäftsführer der W.E.G. WirtschaftsEntwicklungsGesellschaft und seit 2010 Bau- und Umweldezernent der Stadt Ludwigshafen am Rhein. Gezielte Standortförderung, zukunftsorientierte Stadtentwicklungspolitik und hohe Kundenorientierung sind für ihn wichtige Faktoren zur Stärkung der Ludwigshafener Wirtschaftsstruktur.

**Großprojekte wie der Abriss der Hochstraße Nord sind häufig mit einem kontroversen Diskurs der unterschiedlichen Interessen verbunden. Ein Preis für Online-Partizipation springt bei solchen Prozessen eher selten für eine Stadt heraus. Was hat die Jury am Vorgehen der Stadt Ludwigshafen überzeugt?**

**Dillinger:** Die Jury begründete ihre Entscheidung damit, dass das Projekt City West ein Thema aufgreife, das den Menschen in Ludwigshafen auf den Nägeln brenne. Positiv wurde die crossmediale Vorgehensweise der Verwaltung bei der Partizipation der Bürger gewertet. Bei den Planungen prüfte die Stadtverwaltung zunächst 21 Hauptvarianten mit 54 Untervarianten einer künftigen Straßenführung aus unterschiedlichen Blickwinkeln. Übrig blieben vier ingenieurtechnisch machbare Varianten, über die im Rahmen eines Stadtdialogs offen diskutiert wurde. Dabei galt es, den Meinungsbildungsprozess mit den Bürgern so zu gestalten, dass er nicht nur ein Stimmungsbild einfängt, sondern eine differenzierte Beurteilung mit konkreten Handlungsableitungen für die politisch Verantwortlichen ermöglicht. Daher orientierte sich die Bewertung der vier Varianten an den Themen Bauzeiten, Entwicklungschancen, Kosten, Nachbarn, Raumgefühl, Umwelt und Verkehr. Nach dem eindeutigen Votum für die „Stadtstraße lang“ beschloss der Stadtrat im März, diese als Vorzugsvariante dem weiteren Planungsprozess zugrunde zu legen.

**Welche Herausforderungen gilt es bei diesem Großprojekt zu bewältigen und welches Potenzial bietet sich für die Neugestaltung der City West?**

**Dillinger:** Die größte Schwierigkeit bildet sicher die Finanzierung dieses 300 Millionen teuren Projektes, die die Stadt niemals alleine stemmen könnte. Da es sich um eine Straße mit überregionaler Bedeutung handelt, sind das Land, aber

auch der Bund gefordert. Dabei erforderten schon die Ausarbeitung der Varianten und die Durchführung des Stadtdialogs einen hohen Betrag, ohne dabei den zusätzlichen Aufwand der 20 Mitarbeiter in der Verwaltung und der zehn Mitarbeiter in der Agentur zu berücksichtigen. Eine weitere Herausforderung entsteht mit dem notwendigen Abriss des nördlichen Teils des „Rathaus-Centers“. Wir haben bereits erste Gespräche mit Vertretern der Gebäudeeigentümer, einem von der DeAWMI verwalteten Geschlossenen Immobilienfonds, und der Betreiberin des Rathaus-Centers, der ECE, geführt. Es liegt in unser aller Interesse, die Versorgungs- und Magnet-Funktion des Centers für die Innenstadt zu sichern. Daher prüfen wir intensiv, in welchem Umfang und in welcher Lage sinnvolle Ersatzflächen entstehen können. Durch die neue Verkehrsführung wird eine Fläche von insgesamt 340.000 Quadratmeter realisierbarer Bruttogeschossfläche frei, die ein hohes städtebauliches Potenzial für die Neugestaltung und Aufwertung der City West bietet.

**Die „Tortenschachtel“ genannte ehemalige Kaufhof-Immobilie am Berliner Platz ist in die Jahre gekommen und soll einem Neubau weichen. Endet damit ein Stück Stadtgeschichte?**

**Dillinger:** Weicht eine Immobilie, die so lange Zeit ein Stadtbild prägt, einem Neubau, können solche Pläne durchaus wehmütige Erinnerungen und den Wunsch nach einem Erhalt wecken. Allerdings unterliegen das Einkaufsverhalten, die Anforderungen der Nutzer, aber auch das städtebauliche Verständnis einem steten Wandel. Der funktionalen Trennung der Stadträume, die in den 1950er und 60er Jahren als modern galt, aber zu einem Verlust lebendiger Innenstädte führte, steht heute wieder die Mischung und enge Verzahnung unterschiedlicher Nutzungen gegenüber.



Daher begrüßen wir die Absicht von Investor Timon Bauregie, neben Einzelhandel auch studentisches Wohnen, möglicherweise noch weitere Nutzungen umzusetzen. Konkrete Pläne über die Ausgestaltung liegen uns allerdings noch nicht vor.

**Das 2008 aufgelegte Stadumbauprogramm „Entwicklungskonzept Innenstadt“ versucht durch eine Neuordnung von Handel, Dienstleistung, Kultur und Gastronomie die Innenstadt zu stärken. Wie stellt sich die Situation aktuell dar?**

**Dillinger:** Die Ludwigshafener Innenstadt muss sich, wie viele andere vergleichbare Innenstädte auch, den Folgen eines tief greifenden Strukturwandels im Handel sowie der wachsenden regionalen Konkurrenz der Mittelzentren stellen. Innenstädte sind zudem nicht homogen, sondern setzen sich aus einem Geflecht von Lagen unterschiedlicher Qualitäten zusammen. Der mit der Ausweisung als Sanierungsgebiet eingeleitete Neuordnungsprozess führt zu einem positiven Wandel der Stadt. Private Eigentümer haben in den vergangenen fünf Jahren bereits kräftig in die energetische Sanierung und Aufwertung ihrer Immobilien investiert. Unterstützt von zwei externen Beratungsunternehmen, der auf Marketing im öffentlichen Sektor spezialisierten CIMA und der GIU Gesellschaft für Innovation und Unternehmensförderung, soll nun ein zukunftssträchtiges Konzept für die weitere Stärkung und Aufwertung der Innenstadt erarbeitet und umgesetzt werden. Dabei zeichnet sich ab, dass der nördliche Teil der Bismarckstraße und die Ludwigstraße in Gänze weiterhin für Einzelhandel geeignet sind, andere Teile dagegen sinnvollerweise für andere Nutzungen wie Praxen oder Studentenwohnungen geöffnet

werden sollten. Gemeinsam mit den Gebäudeeigentümern werden wir im Rahmen individueller Lage- und Gebäude-Checks zielgerichtet das Potenzial und die Chancen neuer Nutzungen analysieren. Neben privaten Eigentümern gilt es auch Projektentwickler und Investoren für die inhaltliche Neuausrichtung einzelner Lagen zu sensibilisieren und für die erforderlichen baulichen Maßnahmen zu mobilisieren.

**Das TechnologieZentrum Ludwigshafen (TZL) schreibt Erfolgsgeschichte. Nun soll es zu einem Regionalen Innovationszentrum weiterentwickelt werden. Welche Schwerpunkte prägen die künftige Ausrichtung?**

**Dillinger:** Zielgruppe des TZL sind technologieorientierte und innovative Gründer und Unternehmen, denen das Zentrum neben den Räumlichkeiten auch betriebswirtschaftliche Beratung, Unterstützung in der Öffentlichkeitsarbeit sowie verschiedene Büroserviceleistungen anbietet. Gesellschafter sind das Land und die Stadt Ludwigshafen. Das Angebot, das sich bisher vor allem am städtischen Radius orientierte, soll nun stärker regional ausgerichtet werden. Die Schwerpunkte der künftigen Arbeit liegen in mehr Neugründungen und einer umfangreicheren Beratung von Gründungsunternehmen. Dabei ist keine spezielle Clusterbildung vorgesehen. Um weitere Flächen zu schaffen, die als Veranstaltungsfläche sowie als Seminar- und Besprechungsräume genutzt werden können, wird das TZL für rund 780.000 Euro umgebaut und erweitert. Für chemienaher Gründer besteht darüber hinaus in Kooperation mit der BASF die Möglichkeit, im Rahmen des Projektes chem2biz die Labor-Infrastruktur im Werk zu nutzen.

□ Gabriele Bobka



**City West -  
Raum für neue Stadtideen**



1.500 Menschen leben bereits in der Heidelberger Bahnstadt.  
Die Nachfrage nach Wohnungen ist hoch.

## INNOVATION

# LEBEN. FORSCHEN. ENTWICKELN.

Auf dem ehemaligen Heidelberger Güterbahnhof und auf freier werdenden Militärflächen entsteht bis 2022 mit der Bahnstadt ein neues Stadtquartier, das größer ist als die gesamte Altstadt.

Mit einer Gesamtfläche von insgesamt 116 Hektar ist die Heidelberger Bahnstadt eines der größten Stadtentwicklungsprojekte Deutschlands. Hier soll bis 2022 ein urbaner Stadtteil mit eigener Identität, hoher Nutzungsmischung und zukunftsweisenden Bauformen entstehen. Anfang 2014 lebten hier bereits 1.500 Menschen. Inzwischen ist die Wohnbebauung des ersten Bauabschnitts abgeschlossen. Aufgrund der hohen Nachfrage wurde auf drei der sechs weiteren Baufelder bereits mit dem Bau begonnen. Bis Anfang 2017 soll ein Einkaufszentrum mit rund 6.700 Quadratmetern Verkaufsfläche eröffnen. Neben Edeka und Aldi werden weitere Fachgeschäfte, eine Apotheke, ein Ärztehaus sowie Restaurants und Cafés direkt neben dem zentralen Gadamerplatz ein großes Nahversorgungszentrum bilden. Als Ausgleich für etwas schwächere Anfangszeiten bieten Bauträger Einzelhändlern günstige Einstiegsmietungen an,

die erst nach und nach steigen. Träger der Entwicklungsmaßnahme ist die Stadt Heidelberg, die Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft (DSK) fungiert als treuhänderischer Entwicklungsträger. Insgesamt 60 Hektar der Flächen werden von der Entwicklungsgesellschaft Heidelberg (EGH) entwickelt und vermarktet.

## FORSCHEN UND LEHREN

Forschungseinrichtungen und wissenschaftsnahen Unternehmen bietet der Bahnstadt-Campus die Möglichkeit, Wissenschaft und Wirtschaft zu verbinden. Hier entstehen Labore, Büros und Seminarräume genauso wie Wohnraum für Studenten und Wissenschaftler. „Viele Städte versuchen, besondere Flächenangebote für forschungsorientierte Unternehmen zu schaffen. Wichtige Erfolgsfaktoren dabei sind eine gemeinsame Identität, klare Zielgruppen und Konzepte und ein gutes Management“,

stellt der niederländische Stadtforscher Professor Willem van Winden fest. Der Trend gehe weg von monofunktionalen Campuslösungen hin zu urbanen Wissensquartieren, in denen sich Wohnen, Wissenschaft und Gewerbe gegenseitig befruchten. Herzstück des Campus ist das Büro- und Laborgebäude Skylabs. Studenten der „Schiller International University“, dem deutschen Ableger einer privaten US-Hochschule, studieren dort bereits. Das Hightechunternehmen Heidelberg Engineering wird ebenfalls in das Gebäude einziehen. „Derzeit entwickeln wir einen der dynamischsten und aktivsten Orte für wissenschaftliche Zusammenarbeit in ganz Europa, einen Hotspot für Entdeckungen und Innovation“, so der amerikanische Skylabs-Projektinvestor Henry Jarecki.

## DEM KLIMASCHUTZ VERPFLICHTET

In der Bahnstadt werden alle Gebäude flächendeckend nach Passivhaus-Standard errichtet. Für dieses Konzept wurde der neue Stadtteil vom Passivhaus Institut mit dem „Passive House Award 2014“ ausgezeichnet. „Der Award beweist eindrucksvoll, wie groß die Strahlkraft des Leuchtturmprojekts Bahnstadt ist. Vertreter aus Stadtentwicklung, Politik und Medien kommen aus ganz Europa, Asien und Amerika nach Heidelberg, um sich ein Bild von der weltgrößten Passivhaussiedlung zu machen. Unser jüngster Stadtteil zeigt, was möglich ist, wenn man die technischen Möglichkeiten intelligent anwendet“, stellt Heidelbergers Oberbürgermeister Eckart Würzner fest. Passivhäuser dürfen einen jährlichen Heizenergiebedarf von höchstens 15 Kilowattstunden pro Quadratmeter nicht übersteigen. „Die Vorteile des energieeffizienten Bauens setzen sich in immer mehr Städten durch, dass aber gleich ein kompletter Stadtteil im Passivhaus-Standard gebaut wird, ist einmalig“, so Professor Wolfgang Feist, Leiter des Darmstädter Passivhaus Instituts. Zwei Drittel aller Dächer in der Bahnstadt sind zudem begrünt und dienen so dem Natur- und Artenschutz, dem Mikroklima und der Regenwasserrückhaltung.

□ Gabriele Bobka



## ÜBERNACHTEN

## INTERNATIONALER FLAIR FÜR DIE ZWEITE REIHE

Die Übernachtungen außerhalb der Top-Metropolen haben in den vergangenen zehn Jahren laut einer Hotour-Langzeitanalyse um über 44 Prozent zugelegt, in Mannheim sogar um 60 Prozent. Daher entscheiden sich auch immer mehr Hotelgesellschaften für diese Sekundärstandorte.

Städtereisen liegen im Trend und die Destinationen in der Region Rhein-Neckar profitieren davon. Laut Statistischem Landesamt Baden-Württemberg verzeichnete Heidelberg mit fast 1,2 Millionen Übernachtungen im Jahr 2013 einen Anstieg um 8,4 Prozent. Mit einer Bettenauslastung von 51,8 Prozent liegt die Stadt sogar landesweit an der Spitze. In Mannheim ging die Zahl der Übernachtungen um 0,9 Prozent auf 1,15 Millionen zurück, seit 2008 wurde jedoch ein Plus von 37,9 Prozent bei den Übernachtungszahlen erzielt. Die Region Rhein-Neckar insgesamt verzeichnete von Januar bis Dezember 2013 einen Übernachtungszuwachs von 1,7 Prozent. Für die Pfalz weist das Statistische Landesamt Rheinland-Pfalz einen Zuwachs der Übernachtungen um 0,2 Prozent auf 4,4 Millionen aus; die Zahl der Gäste stieg um 0,3 Prozent auf 1,8 Millionen.

### ÜBERNACHTEN IM STADTQUARTIER

Das Hotel im künftigen Mannheimer Innenstadtquartier Q 6 Q 7 wird unter der Flagge „Radisson Blu Hotel Mannheim“, einer Marke der belgischen Rezidor Hotel Group, laufen. „Mannheim braucht in der City wieder ein Hotel von internationalem Rang“, stellt Achim Ihrig, Geschäftsführer von Ariva Hotel, einer Tochter der Diringer & Scheidel Unternehmensgruppe, die das Hotel betreiben wird, fest. Das stärkt die Hotellerie und das Kongress- und Veranstaltungsgeschäft. Das Vier Sterne Superior Hotel wird mit insgesamt 229 Zimmern aufwarten, davon 199 Businesszimmer, 18 Long Stay Appartements mit Kitche-

nettes, vier Juniorsuiten und vier Suiten. Auf dem Dach des neuen Hauses entsteht ein Seminarbereich mit 700 Quadratmetern und Terrasse. „Gerade nach den Long Stay Appartements gibt es in Mannheim eine sehr große Nachfrage“, erläutert Ihrig. Durch die in Mannheim und der Region beheimateten internationalen Großunternehmen komme viel Geschäftsreiseverkehr nach Mannheim. Die Long Stay Appartements garantieren nicht nur den Komfort und Service eines Vier Sterne Superior Hotels, sondern böten aufgrund ihrer Größe und Ausstattung mehr Möglichkeiten zum Wohnen, Arbeiten und Entspannen. „Dazu gehört für viele Menschen auch das Gefühl der Unabhängigkeit. Sich auch selbst mal kleinere Speisen zubereiten zu können, bedeutet ein Stück

Zuhausesein“, so Ihrig. Die Eröffnung des Hauses ist für 2016 vorgesehen.

### NEUES OUTFIT FÜR DEN BESTAND

In Ludwigshafen will die Grand City Gruppe, der neue Eigentümer des „Hotel Excelsior“, das 18-stöckige Gebäude bei laufendem Betrieb umfangreich sanieren. Die Neugestaltung der Lobby, des Frühstücksrestaurants, der Cocktailbar, der Sky-Lounge sowie der ersten 15 von insgesamt 160 Zimmern ist bereits abgeschlossen. „Die restlichen Zimmer werden sukzessive renoviert und die Außenfassade soll einen neuen Anstrich erhalten“, sagt Steffanie Paul, Resident Manager des Hotels. Die Gruppe hatte das Haus im August 2013 aus einer Zwangsversteigerung für 3,8 Millionen Euro erworben. □ Gabriele Bobka



Mit dem Radisson Blu Hotel verfügt Mannheim mitten in der City über ein Hotel von internationalem Rang.

# GRÜNES MANAGEMENT VON UNTERNEHMENSIMMOBILIEN

Energieeffizienz und ökologische Qualität beim Betrieb von Immobilien, aber auch kompletter Industriestandorte, gewinnen für Unternehmen zunehmend an Bedeutung. Für Dr. Stefan Beretitsch prägt die Verbindung von Ökologie, Ökonomie und soziokulturellen Zielsetzungen ein nachhaltiges Immobilienmanagement.



## Zur Person

Dr. Stefan Beretitsch ist Geschäftsführer der ABB Grundbesitz GmbH. Das Unternehmen steuert, verwaltet und optimiert seit über 20 Jahren das Immobilienportfolio der deutschen ABB.

**Die Nachhaltigkeitsstrategie von ABB nutzt seit 2007 ein intern entwickeltes Green Corporate Real Estate Management. Welche Schwerpunkte beinhaltet dieses?**

**Beretitsch:** Ziel von Green CREM ist es, das gesamte ABB Immobilienportfolio zu untersuchen und Maßnahmen zur Verbesserung von Energieeffizienz und ökologischer Qualität systematisch zu identifizieren sowie sukzessive umzusetzen. Das Green CREM Nachhaltigkeitssystem gliedert sich in zwei Stufen: In der ersten Stufe erfassen wir die Energieeffizienz der Gebäude im Portfolio. Dafür ermitteln wir die Energieverbräuche und untersuchen den Zustand von Dächern und Fassaden sowie der Gebäudetechnik. Wir werten die Daten aus und identifizieren Verbesserungsmaßnahmen, die dann sukzessive umgesetzt werden. Im zweiten Schritt analysieren und bewerten wir die ökologische Qualität der kompletten Standorte mit dem sogenannten Green-CREM-Index. Dieser dient als Indikator für durchzuführende Maßnahmen, um die Energieeffizienz und ökologische Qualität des jeweiligen Standortes zu verbessern. Der Indexwert wird alle drei Jahre neu ermittelt. So können wir erkennen, wie sich die durchgeführten Maßnahmen ausgewirkt haben.

**Bei Industrieunternehmen ist das Immobilienportfolio meist historisch gewachsen und umfasst dementsprechend einen hohen Anteil an in die Jahre gekommenen Bestandsobjekten. Wie sah die Situation bei ABB aus?**

**Beretitsch:** Im Industriebereich stellen Bestandsimmobilien von Non-Property-Unternehmen einen wichtigen Bestandteil im Wertschöpfungsprozess innerhalb der Kern-tätigkeit des Unternehmens dar. Hierzu zählen Büroimmobilien ebenso wie Produktionsstätten, Hallen sowie Verkehrs- und Freiflächen. Bei ABB umfasste das Real Estate Portfolio in Deutschland einen hohen Anteil an in die Jahre

gekommenen Immobilien mit entsprechend ungünstigen Dämmwerten bei Fassaden und Dächern sowie schlechten U-Werten (Wärmedurchgangskoeffizient) bei der Verglasung. Die Heizsysteme mit ihrer veralteten Technik hatten teilweise einen sehr niedrigen Wirkungsgrad und es gab auch Ausfallsrisiken.

**Wie sind Sie bei der Implementierung des Green-CREM-Konzeptes vorgegangen?**

**Beretitsch:** Wir haben 2007 in Deutschland zunächst alle 20 maßgeblichen ABB-Standorte hinsichtlich ihres Zustandes von Dächern und Fassaden, Gebäudetechnik und Energiemanagement untersucht und die Energieverbräuche ermittelt. Ergebnis: 53 Prozent des Energieverbrauchs entfallen auf die Gebäude, der Rest auf die Produktion. Der Energieverbrauch betrug bundesweit 177.000 Megawattstunden (MWh) oder 56.000 Tonnen CO<sub>2</sub>, was jährliche Betriebskosten von rund zehn Millionen Euro bedeutete. Fast ein Drittel der erheblichen energietechnischen Mängel betraf Dächer und Fassaden ohne Wärmedämmung sowie Fenster mit Einfach-Verglasungen. Entsprechend hoch waren der Energieverbrauch und die Kosten. Zur Verbesserung der Energiebilanz wurden an den Standorten Maßnahmenkataloge erstellt, die sukzessive realisiert wurden bzw. werden. Über die Einzelobjektbetrachtung hinaus wurden anschließend die kompletten Standorte in die Nachhaltigkeitsbetrachtung einbezogen und nach festgelegten Bewertungskriterien untersucht. Für jeden Standort wurde ein Green-CREM-Index ermittelt, der den Erfüllungsgrad der untersuchten Kriterien angibt. Nachdem Stufe 2 des Nachhaltigkeitssystems inzwischen durchgeführt ist, befinden sich die ersten drei Standorte nun bereits in der Re-evaluierungsphase. Die Ergebnisse überzeugen: An allen drei Standorten ist der Indexwert dank der durchgeführten



Verbesserungsmaßnahmen gestiegen. Gegenüber 2007 konnten wir den jährlichen Energieverbrauch bei ABB in Deutschland um 35.000 MWh senken, den CO<sub>2</sub>-Ausstoß um 8.000 Tonnen. Und trotz gestiegener Energiepreise und zusätzlicher gesetzlicher Abgaben, wie der Öko-Steuer, konnten wir die Energiekosten sogar senken. Zusätzlich haben wir die ökologische Qualität der Standorte maßgeblich erhöht und einen wesentlichen Beitrag zum Klimaschutz geleistet. Die Sanierung eines Bürogebäudes am ABB-Standort Mannheim wurde sogar mit dem Energieeffizienz-Preis der dena, der Deutschen Energie-Agentur, ausgezeichnet. Es geht hier aber nicht nur um Energieeffizienz: Der Nachhaltigkeitsanspruch eines Unternehmens an sein Immobilienportfolio ist ein weiterer wesentlicher Baustein für die sichtbare und durchlässige Übernahme von Verantwortung des Unternehmens in Sachen Nachhaltigkeit und Klimaschutz.

**Voraussetzung für ein effizientes Energiemanagement ist Transparenz bei den Verbrauchswerten. Die ABB Grundbesitz nutzt hierfür ein eigens entwickeltes Management-Tool, das Energy Monitoring. Wie unterscheidet sich dieses von herkömmlichen Erfassungssystemen?**

**Beretitsch:** Das von uns entwickelte ABB Energy Monitoring verstehen wir als Management-Tool, mit dem online alle Energieverbräuche an den ABB-Standorten erfasst, abgerufen und analysiert werden können. Für effizientes Energiesparen ist Transparenz bei den Verbrauchswerten für Strom, Wasser, Gas und Heizöl definitiv eine wesentliche Voraussetzung. Im Allgemeinen werden Energiedaten an Industriestandorten heutzutage immer noch über die Abrechnung des Versorgers oder mittels manueller Zwischenablesungen erhoben. Dies wird den heutigen Anforderungen an das Energiemanagement nicht mehr gerecht. Mit dem ABB Energy Monitoring haben wir ein Tool entwickelt, mit dem im gewerblich-industriellen Immobilienportfolio jederzeit und aktuell abrufbare Energiedaten ausgewertet und damit gezielte Maßnahmen zur Reduzierung der Verbräuche abgeleitet werden können. Innerhalb von nur zwei Monaten haben wir hier in Deutschland die Energiehauptzähler auf das zentrale Monitoring aufgeschaltet. Somit stehen alle Verbrauchsverläufe für die Analyse zur Verfügung: Es geht dabei beispielsweise um Auswertungen hinsichtlich der exakten Verbräuche an einzelnen Tagen oder Wochenenden oder während der Sommer- bzw. Wintermonate. Das Tool bildet auch betriebsrelevante Informationen ab, was wiederum für die Optimierung von betrieblichen Prozessen wichtig ist und zu Energieeinsparungen und Kostensenkungen führt. Viele weitere Auswertungen sind möglich. Zudem bietet das ABB Energy Monitoring die ideale Grundlage für ein Energiemanagement-System, wie es bei der Zertifizierung nach ISO 50001 gefordert wird. Eine entsprechende Konformitätsbescheinigung vom TÜV als Grundlage für diese Zertifizierung liegt uns vor.

**ABB führt das Green-CREM-Konzept ab diesem Jahr auch an Standorten außerhalb Deutschlands ein. Wurden hierfür länderspezifische Varianten entwickelt und lässt sich das Konzept auch von anderen Unternehmen nutzen?**

**Beretitsch:** Nach der erfolgreichen Umsetzung von Green CREM bei ABB in Deutschland wird das Nachhaltigkeitssystem nun global ausgerollt. Der Konzern hat Ende 2013 im ersten Schritt das Energy Efficiency Europe Projekt gestartet. In 16 ABB-Ländern in Europa wird an über 100 Standorten die Stufe 1 „Energieeffizienz“ des Green-CREM-Systems umgesetzt. Dazu wurden entsprechende Tools und Workflows von uns entwickelt und länderspezifisch angepasst. Die Umsetzung erfolgt dann lokal unter Leitung der ABB Grundbesitz. Wir sind überzeugt, dass gerade Industrieunternehmen angesichts der Anforderungen und Auswirkungen von Themen wie Energiewende, Versorgungssicherheit, Zertifizierung und Arbeitgeberattraktivität vor große Herausforderungen gestellt sind – dies schließt auch den Umgang mit betrieblichen Immobilien ein. Mit Green CREM haben wir ein Nachhaltigkeitssystem entwickelt, mit dem die anstehenden Aufgaben systematisch und pragmatisch gelöst werden können. Es bietet branchenunabhängig Lösungen für einen ökonomischen und ökologischen Umgang mit den Bestandsimmobilien eines Unternehmens. Dank regelmäßiger Reevaluierungen ist es im Gegensatz zur Status-quo-Betrachtung bei Zertifizierungen ein dynamisches Bewertungsinstrument. Die Immobilienbestände werden in Bezug auf Energieeffizienz und ökologische Qualität systematisch untersucht und Optimierungspotenzial identifiziert. Die daraus resultierenden plan- und kalkulierbaren Verbesserungsmaßnahmen stellen dabei einen bedeutenden Hebel zur Kontrolle von Risiken sowie zur Steigerung der Wettbewerbsfähigkeit des gesamten Unternehmens dar. □ Gabriele Bobka

**Green CREM Nachhaltigkeitssystem**

Green CREM ist ein dynamisches Bewertungsinstrument. Das System gliedert sich in zwei Stufen: Energieeffizienz und Green-CREM-Index.

Stufe 1	Level 1: Implementierung „Energy Monitoring“ (Energiedatenerfassung)	Energieeffizienz	Green CREM Nachhaltigkeitssystem
	Level 2: Technische Bewertung von Gebäudehüllen und Gebäudetechnik		
	Level 3: Analyse, Ableitung und Umsetzung von Energieeffizienz-Maßnahmen		
Stufe 2	Level 4: Untersuchung von kompletten Standorten/Datenerhebung	Ökologische Qualität/Nachhaltigkeit	
	Level 5: Datenauswertung/Ermittlung standortbezogener Green-CREM-Index		
	Level 6: Ableiten und Umsetzen von Maßnahmen zur Steigerung der ökologischen Qualität und Energieeffizienz		
	Level 7: Regelmäßige Reevaluation der Standorte		



Am Rheinufer Süd in Ludwigshafen entsteht bis Herbst 2014 ein neuer Bürokomplex für 1.500 BASF-Mitarbeiter.

ARBEITEN

# CITYRAND-LAGEN ALS HOTSPOTS

Die Büroimmobilienmärkte der Rhein-Neckar-Region waren 2013 durch niedrige Leerstandsquoten und steigende Mietpreise geprägt. Bei den Spitzenmieten lagen in Mannheim und Heidelberg die Cityrand-Standorte noch vor der Stadtmitte.

Die Büromärkte der Rhein-Neckar-Region entwickelten sich im vergangenen Jahr robust. Nach Zahlen der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung (gif) lagen die realisierten Spitzenmieten in Mannheim und Heidelberg bei 14,00 Euro pro Quadratmeter und in Ludwigshafen bei 9,70 Euro pro Quadratmeter. Die realisierten Durchschnittsmieten erreichten ein Quadratmeterniveau von 10,20 Euro in Mannheim, 11,90 Euro in Heidelberg und 8,60 Euro in Ludwigsha-

fen. Während üblicherweise die höchsten Mieten in der City erzielt werden, lagen diese in Mannheim und Heidelberg mit 14,00 Euro und 14,50 Euro pro Quadratmeter um 0,60 Euro pro Quadratmeter hinter den Spitzenmieten der Cityrand-Lagen zurück. Nur in Ludwigshafen toppte die City mit einer Spitzenmiete von 9,60 Euro pro Quadratmeter die Randlage mit 7,00 Euro. Zurückzuführen ist dieses untypische Preisgefälle auf neue, moderne Bürogebäude, die in der

jüngeren Vergangenheit zum Beispiel im Gewerbegebiet „Eastsite“ in Mannheim oder in der „Bahnstadt Heidelberg“ entstanden sind. Positiv im Vergleich mit traditionellen Bürostandorten wie Berlin, Frankfurt oder München beurteilen die gif-Gutachter die weiterhin niedrigen Leerstandsquoten in Mannheim (5,1 Prozent), Heidelberg (5,9 Prozent) und Ludwigshafen (4,8 Prozent).

## REKORDUMSATZ IN HEIDELBERG

Mannheim ist mit einem Büroflächenbestand von rund 1,95 Millionen Quadratmetern vor Heidelberg mit 0,93 und Ludwigshafen mit 0,82 Millionen Quadratmetern der bedeutendste Bürostandort der Metropolregion Rhein-Neckar. Der Flächenumsatz sank nach einer Erhebung von Rich Immobilien um 14 Prozent von 94.000 auf 81.000 Quadratmeter, die Leerstandsquote legte von 4,6 auf 5,1 Prozent zu. Auf den Vermietungsmarkt entfielen dabei 55.000 Quadratmeter, 36 Prozent weniger als im Jahr 2012. Die Hauptgründe für den deutlichen Umsatzrückgang bei den Vermietungsumsätzen sieht das Maklerhaus in den geringeren Umsätzen in den Marktsegmenten der größeren Mietver-



träge mit mehr als 1.000 Quadratmeter und der Mietverträge im Bereich von 400 bis 1.000 Quadratmeter. Demgegenüber stieg der Eigennutzerumsatz auf einen außergewöhnlich hohen Wert von ca. 26.000 Quadratmeter, was einem Anstieg von ca. 225 Prozent gegenüber 2012 entspricht. Das Fertigstellungsvolumen, das mit 24.000 Quadratmeter schon 2013 deutlich an Fahrt aufgenommen hatte, wird in diesem Jahr voraussichtlich auf 35.000 Quadratmeter steigen.

In Heidelberg stieg der Flächenumsatz um 58 Prozent von 33.000 auf 52.000 Quadratmeter. Dabei legte der Vermietungsumsatz um 50 Prozent auf 42.000 Quadratmeter zu. Als Hauptgrund für den deutlichen Zuwachs nennt Rich Immobilien die höhere Anzahl von Großabschlüssen. So wurden 45 Prozent des Gesamtumsatzes mit Mietverträgen von Flächen über 1.000 Quadratmeter erreicht. Das Fertigstellungsvolumen lag im vergangenen Jahr bei 6.000 Quadratmetern. Einen signifikanten Anstieg prognostiziert das Maklerhaus erst ab 2016, wenn das „Mathematikon“ in Neuenheim und weitere Projekte wie das „Colours“ in der Bahnstadt fertiggestellt werden.

### NEUE BÜROS FÜR DIE ANILINER

Ludwigshafens größter Arbeitgeber, der Chemiekonzern BASF, investiert in seinen Heimatstammort. Am Rheinufer Süd entsteht bis Herbst 2014 ein neuer Bürokomplex. Auf 38.000 Quadratmetern Geschossfläche werden künftig rund 1.500 Mitarbeiter des Unternehmens tätig sein, die bisher über 30 Einzelstandorte verteilt sind. Entwicklung, Planung, Bauleistungen und Erstellung des lebenszyklusoptimierten Bürogebäudes erfolgt durch Bilfinger. Dabei wurden die langfristigen Betriebskosten frühzeitig in der Planung berücksichtigt. Ein weiterer Neubau für die Aniliner entsteht bis zum ersten Quartal 2015 am Werkstor 2. Das siebenstöckige Büro- und Konferenzgebäude D 105, das Platz für rund 1.400 Mitarbeiter bieten wird, erhält eine Glasfassade, helle, offene Büroräume und eine Betriebsgaststätte mit begrünter Terrasse. Eine Zertifizierung des Neubaus nach dem Green Building Standard ist

geplant. In unmittelbarer Nachbarschaft, ebenfalls am Werkstor 2, läuft noch bis Ende des Jahres der Abriss des nach dem Gründer der BASF benannten Friedrich-Engelhorn-Hochhauses. Die geplante Sanierung des denkmalgeschützten Gebäudes war aufgrund von Schadstoffbelastungen und umfangreichen Mängeln in der Bausubstanz aufgegeben, der Abriss von der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Ludwigshafen im Juni 2013 genehmigt worden. Der Startschuss für den an gleicher Stelle geplanten Neubau ist frühestens ab 2016 vorgesehen. Im November 2013 startete das Unternehmen einen Architektenwettbewerb für den Ersatz des einstigen Wahrzeichens der Stadt. Bis zum Sommer soll feststehen, wer das Bürogebäude für rund 600 Aniliner planen wird. Ziel des Architektenwettbewerbs sind bauliche Entwürfe, die sich gut in den bestehenden städtebaulichen Rahmen einfügen und mit den benachbarten Gebäuden als Ensemble eine ansprechende Eingangssituation zur BASF schaffen.

### ÖPP AUF DEM CAMPUS

Auf dem Heidelberger Campus Neuenheimer Feld errichtet Epple Projekt auf dem Areal eines ehemaligen Schwesternwohnheims einen gemischt genutzten Gebäudekomplex, bestehend aus drei Türmen mit zehn bis 13 Geschossen,

einer zweigeschossigen Sockelzone mit Arkaden und einem verbindenden Untergeschoss mit Tiefgarage und Nebenraumflächen. Das Großprojekt Marsilius-Arkaden mit zusammen 20.000 Quadratmeter Fläche wird von dem Universitätsklinikum, dem interdisziplinären „Marsilius-Kolleg“ sowie für Studenten- und Personalwohnungen genutzt werden. Das Investitionsvolumen beläuft sich auf rund 60 Millionen Euro. Der Neubau der Marsilius-Arkaden geht zurück auf einem EU-weit ausgeschriebenen Investorenwettbewerb, den die Epple Projekt zusammen mit dem Heidelberger Architekturbüro Hübner+Erhard und Partner im Jahr 2007 gewonnen haben. Das Projekt wird als Öffentlich-Private-Partnerschaft (ÖPP) realisiert, wobei das Land Grundstückseigner bleibt.

### URBANES ARBEITEN IN WALLDORF

Die Vollack Bauinvest will bis Ende 2015 am Walldorfer Bahnhof auf rund 4.000 Quadratmetern ein viergeschossiges Niedrigenergie-Bürogebäude mit flexiblen Büro-Arbeitswelten realisieren. Das „Metropol Office Walldorf“ ist insbesondere für Firmen der Kreativbranche, IT-Firmen oder kleinere Labore für Umwelttechnik oder Medizin konzipiert. Die ersten Mieter sollen Ende 2015 einziehen. □ Gabriele Bobka



Die Arbeitsplätze im Universitätsklinikum Heidelberg sind geschätzt.

RESIDENTIAL

# HOHE DYNAMIK, URBANE VIELFALT

Der Wohnungsmarkt der Metropolregion Rhein-Neckar entwickelt sich positiv. Die hohe Nachfrage nach Eigentumswohnungen treibt die Preise. Dieser Trend wird sich auch 2014 fortsetzen. Die frei werdenden Flächen von Bahn und Militär bieten hier Chancen.

In Mannheim sind die Wohnimmobilienpreise 2013 aufgrund der hohen Nachfrage weiter gestiegen. In Toplagen wie der Oststadt oder dem Lindenhof zahlten Käufer laut Engel & Völkers bis zu 6.500 Euro pro Quadratmeter, 500 Euro mehr als 2012. „Die prosperierende Wirtschaft des Standorts Mannheim wird sich auch im Jahr 2014 positiv auf die Wertentwicklung von Wohnimmobilien auswirken. Wir erwarten, dass die Kaufpreise in fast allen Segmenten und Lagen leicht steigen werden“, prognostiziert Frank Schmidt, Geschäftsführender Gesellschafter von Engel & Völkers in Mannheim.

## STABILE PREISENTWICKLUNG

Auch in Heidelberg sind die Preise für Eigentumswohnungen in guten und sehr guten Lagen gestiegen. Für eine Wohnung in begehrten Quartieren wie Neuenheim zahlten Käufer bis zu 6.500 Euro pro Quadratmeter. „Für 2014 gehen wir von einer stabilen Preisentwicklung aus. Lediglich bei den Mieten in den sehr guten Lagen ist mit einem leichten Rückgang der Quadratmeterpreise zu rechnen. Grund hierfür ist der Abzug der amerikanischen Streitkräfte, wodurch viele Wohnungen in den begehrten Lagen frei geworden sind“, sagt Gerhard Nett, Geschäftsführender Gesellschafter von Engel & Völkers in Heidelberg. In der Stadt Ludwigshafen legten die Preise

für das Segment Eigentumswohnungen ebenfalls zu. Für eine Eigentumswohnung zahlten die Käufer bis zu 3.500 Euro pro Quadratmeter.

Die höchsten Wohnimmobilienpreise in Ludwigshafen werden auf der Parkinsel, im Musikerviertel im Stadtteil Ludwigshafen-Süd und in dem neu erschlossenen Baugebiet „Rheinufer Süd“ erzielt. „Diese Wohnlagen sind aufgrund ihrer grünen Umgebung, der Nähe zum Rhein und der Innenstadt sowie ihrer attraktiven Bauweise sehr begehrt“, so Steffen Schehl, Geschäftsführender Gesellschafter von Engel & Völkers in Ludwigshafen.

Zu den gesuchten Objekten zählen Eigentumswohnungen zwischen 90 und 140 Quadratmeter Wohnfläche. Für 2014 gehen die Berater von einer steigenden Preisentwicklung aus. „Bis auf die Mieten in den einfachen bis guten Lagen werden die Preise voraussichtlich in allen Segmenten weiter leicht steigen. In einzelnen Stadtgebieten kann es auch zu stärkeren Preiserhöhungen kommen“, sagt Schehl.

## WEITERER ANSTIEG DER MIETEN

Die Angebotsmieten sind nach Zahlen von Empirica im ersten Quartal 2014 gegenüber dem Vorjahreszeitraum in Heidelberg von 9,89 auf 10,27 Euro pro Quadratmeter gestiegen. Ludwigshafen legte von 7,45 auf 7,60 Euro pro Qua-

Das Wohnprojekt „Urban Green“ von LBBW Immobilien Development bietet viel Grün und hochwertige Ausstattung.



dratmeter zu; eine leichte Entspannung zeigte lediglich Mannheim. Hier sanken die Mieten von 8,98 auf 8,86 Euro pro Quadratmeter. Das knappe Angebot führt in Heidelberg und Mannheim zu einer geringen Leerstandsquote. „Mit 3,1 Prozent in Heidelberg und 4,3 Prozent in Mannheim kann man grundsätzlich nicht von einem substanziellen Leerstand sprechen“, so Stephan Kippes, Leiter des IVD-Instituts. Für einen funktionierenden Immobilienmarkt sei eine Leerstandsquote von etwa drei Prozent für Sanierungsmaßnahmen und Mieterwechsel notwendig.

## STÄDTCHEN IN DER STADT

Die Unmässig-Gruppe plant am Eingang der Heidelberger Bahnstadt (Czernyplatz) das neue Stadtquartier Westarkaden. Auf einem etwa zwei Hektar großen





Grundstück entstehen 14.000 Quadratmeter Einzelhandelsfläche, 300 größtenteils familienfreundliche Mietwohnungen und 650 Stellplätze. Das nach Passivhaus-Standard konzipierte Quartier wird unter dem Motto „Städtchen in der Stadt“ ab Anfang 2015 nach dem Vorbild der Freiburger Westarkaden realisiert. Als Mieter der verschiedenen Einzelhandelsflächen stehen bereits Aldi, Edeka und ein Drogeriemarkt fest. Des Weiteren sind eine Kindertagesstätte, eine Apotheke, ein Ärztehaus, diverse Büroflächen sowie vielfältige, hochwertige Gastronomiebetriebe vorgesehen. Die Eröffnung wird für Frühjahr 2017 anvisiert.

#### SINGLES UND STUDENTEN IM FOKUS

In der Heidelberger Bahnstadt realisiert der Aalener Projektentwickler i Live 370 zwischen 21 und 52 Quadratmeter große Mikroapartments für Studierende, junge Akademiker und Berufstätige. Aufgrund der beruflichen Mobilität dieser Zielgruppen benötigen diese zeitlich befristet Wohnraum, möchten sich aber häufig nicht als Untermieter bei Privatmietern einquartieren müssen. Die Wohnanlage „Campus Gardens“ bietet aus diesem Grund komplett möblierte

so genannte Lifestyle-Apartments. Die Mikroapartments werden dabei in Passivhausbauweise errichtet und durch einen Waschsalon, Fitness- und Gemeinschaftsräume sowie 119 Tiefgaragenplätze ergänzt. Die Fertigstellung ist für Herbst 2015 geplant. Die Vermarktung hat die Sparkassen-Immobilien Heidelberg übernommen.

#### NACHHALTIGES WOHNEN

Die LBBW Immobilien Development entwickelt in der Heidelberger Bahnstadt das Wohnprojekt „Urban Green“. Auf einer Fläche von rund 7.600 Quadratmetern entstehen insgesamt 65 Eigentums- und 53 Mietwohnungen. Hinzu kommen 128 Tiefgaragenplätze sowie sechs Gewerbeeinheiten. Das Projektvolumen beläuft sich auf rund 35 Millionen Euro. Geplant ist eine Blockrandbebauung, bei der sich die Wohnhäuser um einen begrünten, parkähnlich angelegten Innenhof gruppieren. Die mit hochwertiger Ausstattung konzipierten Wohnungen sollen zwischen zwei und fünf Zimmer haben und 55 bis 150 Quadratmeter groß sein. Das Projekt wird im Passivhaus-Standard realisiert und hat das Vorzertifikat der DGNB in Silber erhalten. □ Gabriele Bobka

## TECH·N·O

# Chefs gesucht!



- **Niedriger Gewerbesteuersatz**
- **EU-Sonderförderung**
- **Verkehrsgünstige Lage in der Metropolregion Rhein-Neckar, direkt an der B 292**
- **Unkomplizierte Abwicklung Ihrer Bauanfrage**
- **Perfektes Umfeld für produzierendes Gewerbe, Handwerk und Dienstleister**
- **Produktion rund um die Uhr**

Ansprechpartner:  
Alfred Schumacher, E-Mail: [marketing@tech-n-o.de](mailto:marketing@tech-n-o.de)  
Tel.: 06261 82-470, Fax: 82-480  
[www.tech-n-o.de](http://www.tech-n-o.de)

**41 €/m<sup>2</sup> für voll erschlossenes Gewerbebauland**

# STADT IM DIALOG GESTALTEN

In Mannheim stehen durch den Abzug der US-amerikanischen Streitkräfte 500 Hektar Flächen für eine Umnutzung bereit. Für die Entwicklung zukunftsfähiger Konzepte hat die Stadt einen ganz eigenen Weg des innovativen Stadtdialogs beschritten. Über 1.000 Ideen wurden dabei von den Mannheimern gesammelt. Daraus entstanden fünf Marken, die die künftige Entwicklung sichern.



## Zur Person

Dr. Konrad Hummel ist Geschäftsführer der städtischen MWS Projektentwicklungsgesellschaft. Diese ist Ansprechpartnerin für Investoren, die die strategischen Grundsätze des Mannheimer Konversions- und Bürgerbeteiligungsprozesses für eine nachhaltige und zukunftsfähige Stadtentwicklung mittragen.

**Herr Dr. Hummel, für die Konversionsflächen sind ganz unterschiedliche Folgenutzungen geplant. Wie sehen die Pläne konkret aus?**

**Hummel:** Wir sind stolz darauf, dass wir in jedem Gebiet trotz der sehr unterschiedlichen Qualitäten hinsichtlich Lage, Bebauung und Infrastruktur eine lebendige Mischung von Nutzungen und sozialen Strukturen entwickeln können. Auf dem Areal von Benjamin Franklin Village, Funari- und Sullivan Barracks bleibt von den 2.000 etwa 60 Jahre alten größeren Wohnungen etwa die Hälfte bestehen. Gleichzeitig entstehen hochwertige Neubaugebiete, Sport- und Schulanlagen sowie Einzelhandel. Ziel ist es, ein Modellgebiet für nachhaltige Energie und emissionsfreie Mobilität als Teil von Blue City Mannheim zu entwickeln. Auf dem Turley Areal entsteht eine bunte Mischung aus Wohnen und Arbeiten. Neben dem Ingenieursunternehmen VRmagic, das hier seinen neuen Firmensitz erhalten wird, bereichern gastronomische Betriebe, Geschäfte für den täglichen Bedarf, Bildungseinrichtungen und alternative Wohnprojekte das Quartier. Auf dem Taylor Campus entsteht eine Mischung aus Gewerbe, Grünzug und Medienpark. Außerdem wird hier eine Europäische Schule ihren Einzug halten. Im ehemaligen Casino wird ein offenes Gemeinschaftshaus entstehen. Die in den Spinelli Barracks vorhandenen Hallen sollen fast alle Freiflächen weichen, unter anderem für die Bundesgartenschau 2023, mit der der Grünzug Nordost geschlossen werden kann. Die verbleibende Fläche dient der Wohnbebauung und den erhaltenswerten Altbauten. Das ehemalige Flughafenareal, die Coleman Barracks, wird als größte Kasernenfläche weitgehend freigeräumt und soll Angebote für Natur und Klimaverbesserung schaffen und ab 2016 zur Stärkung der Stadtteile im Norden beitragen.

**Bei der Entwicklung der Konversions-Weißbücher wurden alle Akteure und Interessenten frühzeitig und umfassend beteiligt. Ist dieser Stadtdialog ein Zukunftsmodell?**

**Hummel:** Für den in Mannheim entwickelten spezifischen Weg kann ich dies bestätigen. Der Prozess der Stadtentwicklung gleicht einem Marktplatz, auf dem traditionelle Verwaltung, Bürger, Experten und Wirtschaft mit ihren unterschiedlichen Sichtweisen, Erfahrungen und Bedürfnissen zusammentreffen. Bei der Entwicklung der Konversions-Weißbücher bestand unsere Aufgabe darin, das innovative Potenzial der unterschiedlichen Gruppen zu wecken, ergebnisoffene Diskussionen zu unterstützen und das Gefühl einer gemeinsamen Stadtidentität zu fördern. Mannheim ergreift mit dieser Art der Konversion die Chance, größer, vielfältiger, urbaner, attraktiver und offener zu werden.

**Können Sie dafür konkrete Beispiele nennen?**

**Hummel:** Die Experten wiesen beispielsweise auf die Bedeutung der Wahl des richtigen Zeitpunktes hin. Während die Hammond Barracks einer schnellen Vermarktung zugeführt werden sollten, sei bei den Flächen der Coleman Barracks eine langsamere Entwicklung ratsam. Von den Bürgern kam die Anregung, urban zu denken und zu planen. Die Einbindung aller Bürger, nicht nur der direkt betroffenen Nachbarn, führte zu einem ungeheuer vielfältigen Dokument der 1.000 Ideen, das sich durch Unvoreingenommenheit, Offenheit, bunte Vielfalt, Gestaltungspotenzial, den Stolz einer gemeinsamen Identität und die Bereitschaft, Verantwortung zu übernehmen, auszeichnet. Aus dem Ideenreichtum der Bürger entsprang auch die Anregung, im Rahmen eines Zeitstromprojektes die historischen Entwicklungen der Region zu visualisieren. Auch künftig werden Bürger ehrenamtlich als Zukunftslotsen diese Entwicklung begleiten und Beteiligungsprozesse anstoßen.



**Das Volumen der Konversionsflächen stellt die Aufnahmefähigkeit der regionalen Immobilienmärkte vor große Herausforderungen. Wie sehen Ihre Lösungswege aus?**

**Hummel:** Der Wohnungsmarkt soll ein Spiegelbild der Stadtgesellschaft darstellen. Als weiterhin wachsende Stadt weist Mannheim in diesem Segment eine unausgeglichene Situation auf. Aufgrund der hervorragenden Arbeitsmarktsituation und der zahlreichen weltweit agierenden Unternehmen richtet sich die Nachfrage allerdings stark auf höherwertige Wohnungen und auf alternative Wohnformen für kreative junge Menschen. Diesen Bedarf können wir mit der Umnutzung der ehemaligen Militärareale decken. Innerhalb von zehn Jahren soll dort Wohnraum für 8.000 Menschen geschaffen werden. Die Stadt nutzt dabei die Möglichkeit, ein Stück soziale Entwicklung nachzuholen und vielfältiger, bunter, urbaner, attraktiver und offener zu werden. Dabei richten wir die Vermarktung der Flächen in Umfang, Zeitschiene und Nutzungsmischung sensibel am vorhandenen Bedarf aus, um die regionalen Immobilienmärkte nicht aus dem Gleichgewicht zu bringen.

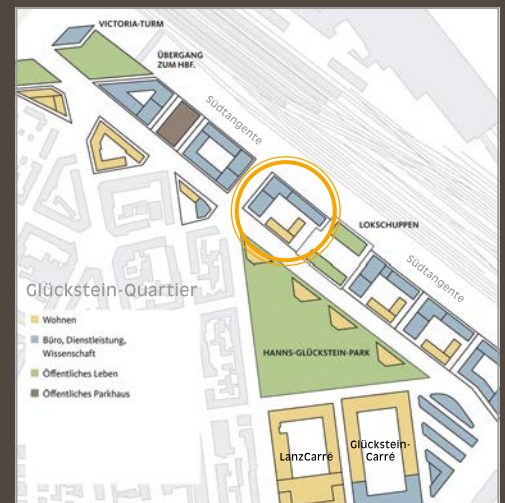
□ Gabriele Bobka



Das Benjamin Franklin Village wird ein Modellgebiet für nachhaltige Energie.

## Neu im Glückstein-Quartier, Mannheim

[www.Qhoch4.de](http://www.Qhoch4.de)



Quartier<sup>4</sup>

Ca. 16.000 m<sup>2</sup> Bürofläche zur Anmietung –  
Individuelle Einheiten ab ca. 200 m<sup>2</sup> möglich

- Herausragender Standort, 5 Gehminuten vom Hbf entfernt
- Preisgekrönte Architektur
- Hochwertige, energieeffiziente Bauweise
- Modernste Büroausstattung

Gemeinsam engagiert in der



Tel. 06 21/86 07-30 86 E-Mail [pamela.eberhahn-otter@us.de](mailto:pamela.eberhahn-otter@us.de)

DIRINGER & SCHEIDEL WOHN- UND GEWERBEBAU GmbH, Wilh.-Wundt-Str. 19, 68199 Mannheim

Weitere Informationen zur DIRINGER & SCHEIDEL Unternehmensgruppe finden Sie unter [www.dus.de](http://www.dus.de)



TECHNOLOGIE

# ATTRAKTIVE AGGLOMERATE FÜR GEWERBE

Umgeben von Grünanlagen und umfassendem Service können Unternehmen in den Gewerbeparks der Rhein-Neckar-Region arbeiten, produzieren und lagern. Es gibt ein hohes Potenzial, Synergien zu nutzen. Geboten wird eine gut ausgebaute Infrastruktur.



Im Technologiepark Weinheim bieten sich zahlreiche Synergiemöglichkeiten.

Gewerbeparks sind nach einem einheitlichen Konzept realisierte Gewerbegebiete mit einer Kombination von Büro-, Service-, Produktions- und Lagernutzungen sowie einem professionellen Management durch einen Standortbetreiber. Für Unternehmen bietet der Kauf oder die Anmietung von Flächen den Vorteil einer gemeinsamen und damit kostengünstigen Nutzung der Infrastruktur. Günstige steuerliche und finanzielle Rahmenbedingungen sowie die Nähe zu Zulieferer-, Absatz- und Arbeitsmärkten sorgen für weitere Attraktivität. Durch ansprechende Frei- und Grünflächengestaltungen sind die Parks meist attraktiver als traditionelle

Gewerbegebiete. Die Gewerbeparks der Metropolregion Rhein-Neckar bieten je nach Ausgestaltung homogenen Branchen Raum oder präsentieren sich als gemischt genutzte Agglomerate. Die Planungshoheit für die Ausweisung eines Gewerbeparks liegt bei den Kommunen. Diese entwickeln auf der Basis des für die Region geltenden Flächennutzungsplans den Bebauungsplan und setzen darin Art und Maß der baulichen Nutzung fest. Für Gewerbegebiete (GE) sind gemäß Paragraf 8 Bau Nutzungsverordnung neben Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden lediglich nicht störende Gewerbebetriebe erlaubt. Angesichts zunehmenden Nutzungsdrucks auf die

Flächen agieren die Kommunen bei der Neuausweisung verstärkt über interkommunale Kooperation. In Gewerbeparks können sich Unternehmen ganz auf ihre Kernprozesse konzentrieren und ihre Supportprozesse an den Standortbetreiber auslagern. Supportprozesse wie Immobilienmanagement, Logistik, Infrastruktur, Technische Services, Umweltschutz, Sicherheit oder Entsorgung erfüllen unterstützende Aufgaben für den reibungslosen Ablauf der Kernprozesse, haben aber keine strategische Bedeutung. Das Outsourcing an den Parkbetreiber ermöglicht es Unternehmen, die Länge und Komplexität ihrer Wertschöpfungsketten zu verringern und sich so im Wettbewerb besser aufzustellen. Inzwischen schaffen Gewerbeparks aufgrund ihrer stabilen Cashflows, der Wertbeständigkeit auch in volatilen Phasen und der hohen Drittverwendungsfähigkeit auch den Sprung in die Asset-Klassen institutioneller Investoren.

## STANDORT MIT PERSPEKTIVE

Der TECH-N-O Technologie- und Gewerbepark Neckar-Odenwald umfasst 26 Hektar Gewerbebaufläche, die auf 40 Hektar erweiterbar sind. Betrieben wird er vom Zweckverband der Stadt Mosbach und den Gemeinden Obrigheim, Haßmersheim, Neckarzimmern und Schwarzach. Die bisher dort angesiedelten Unternehmen kommen aus den Bereichen Automobilzuliefererindus-



trie, Energie- und Umwelttechnik, Biotechnologie, Elektronik und Mikrosystemtechnik, Medizintechnik sowie den zugehörigen Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen und Dienstleistern. „Hier können sich aber Gewerbe und Industrie aller Art ansiedeln“, berichtet Geschäftsführer Alfred Schumacher. Die Produktion könne rund um die Uhr stattfinden. Ausgeschlossen sei lediglich großflächiger Einzelhandel. Zwei der ansässigen Unternehmen planen derzeit schon eine Erweiterung ihrer Flächen. „Bei unserer flexiblen Flächenvergabe stellt dies kein Problem dar. Die jeweiligen Grundstücke sind nach einem Modulsystem eingeteilt, wobei ein Grundmodul 3.200 Quadratmeter umfasst“, so Schumacher. Die Module ließen sich flexibel in Einheiten von 1.600 Quadratmeter aufteilen oder beliebig zusammenfassen. Da das Planungsrecht beim Zweckverband und das Baurecht bei der Stadt Mosbach liege, könne ein Unternehmen schnell und unkompliziert die notwendigen Bauten realisieren. Darüber hinaus stehe das Management den Firmen auch mit umfassenden Beratungs- und Serviceleistungen zur Seite. Neben einem günstigen Grundstückspreis von 41 Euro pro Quadratmeter

und einem Gewerbesteuerhebesatz von 290 Punkte der Standort noch mit bestens ausgebauten Datenübertragungsmöglichkeiten, dem nahe gelegenen Verkehrslandeplatz Mosbach-Lohrbach, guter Anbindung an die Oberzentren Heidelberg, Mannheim und Heilbronn und nicht zuletzt der Dualen Hochschule Baden-Württemberg mit über 2.500 Studierenden. Rings um den Park fänden sich zudem attraktive und preiswerte Wohngebiete mit besonders günstigen Konditionen für Familien.

#### TECHNOLOGIEPARK WEINHEIM

Zentral im Rhein-Neckar-Dreieck gelegen, bietet der Technologiepark Weinheim auf einer Nettogrundstücksfläche von 71.000 Quadratmetern An siedlungsmöglichkeiten für technologieorientierte oder technologienahe Unternehmen, Firmen der F&E und Dienstleistungsbranche sowie Bildungs- und Forschungseinrichtungen. Je nach Wunsch werden die Grundstücke flexibel und nutzergerecht zugeschnitten. Die Mindestfläche für einen Kauf umfasst rund 2.000 Quadratmeter. Verkäuferin der Grundstücke im Technologiepark, welcher direkt an den Industriepark Weinheim grenzt, ist die Freudenberg

Immobilien Management GmbH. Die Unternehmen des Technologieparks können neben Forschungsdienstleistungen die IT und Rechenzentren, die Telekommunikation, Verpflegungsdienste, einen Werksärztlichen Dienst, Werkschutz und Werkfeuerwehr sowie logistische Dienstleistungen und einen Umzugsservice in Anspruch nehmen. Bis zum Sommer wird hier die neue Europazentrale der australischen ANCA, eines Spezialunternehmens für CNC-gesteuerte Schleifmaschinen, entstehen. „Mit jedem Unternehmen, das nach Weinheim kommt, wächst die Bedeutung unseres Technologieparks und der gesamten Region“, so Gerhard Freiwald, Chief Operating Officer der Freudenberg Immobilien Management. „Der Standort Technologiepark Weinheim hat für uns eine günstige Lage. Von hier aus können wir unsere Kunden in Europa jederzeit perfekt bedienen. Wir finden hier eine hervorragende Infrastruktur vor und profitieren von verschiedenen schon vorhandenen Dienstleistungen wie Energieversorgung, IT, Telekommunikation, Facility Management und Verpflegung im Industriepark“, stellt ANCA-Geschäftsführer Jan Langfelder fest.

□ Gabriele Bobka

LEBEN.  
FORSCHEN.  
ENTWICKELN.

OPTIMAL FÜR  
FORSCHUNG UND  
WIRTSCHAFT



Was macht die Heidelberger Bahnstadt zum Anziehungspunkt für Wissenschaft und Wirtschaft? Alles, was es in der Bahnstadt gibt: Moderne Infrastruktur, die Nähe zu Hochschulen und Forschungseinrichtungen – nah beieinander im urbanen Umfeld einer weltbekannten Stadt. [www.heidelberg-bahnstadt.de](http://www.heidelberg-bahnstadt.de)

 HEIDELBERG  
BAHNSTADT



Die Häfen in Mannheim und Ludwigshafen entlasten die Straßen und Brücken in den Stadtgebieten um etwa 4.000 LKWs pro Tag.

## SPITZENREITER DER REGIONEN BEIM FLÄCHENUMSATZ

Die Rhein-Neckar-Region punktet mit vielen Standortvorteilen. Abhängig von der Lage gibt es dabei deutliche Unterschiede bei den Preisen für Gewerbegrundstücke.

Die Kaufpreise für voll erschlossene Gewerbegrundstücke schwankten laut Immobilienmarktbericht der Metropolregion Rhein-Neckar 2013 im Kern des Verdichtungsraums zwischen 110 und 200 Euro pro Quadratmeter, teilweise werden bis 250 Euro bezahlt. Im suburbanen Raum lag die Verhandlungsbasis zwischen 80 und 100 Euro. An der Peripherie fielen durchschnittlich 50 Euro pro Quadratmeter an. Die Mieten lagen laut JLL in einer Spanne von 3,50 bis 4,80 Euro pro Quadratmeter. Im JLL-Ranking der Standorte rückte der Raum Rhein-Neckar mit einem Flächenumsatz von 348.000 Quadratmetern an die Spitze des deutschen Lager- und Logistikmarkts außerhalb der „Big 5“ vor. Im Zeitraum von 2007 bis 2013 wurde in der Region ein Flächenumsatz von 1,38 Millionen Quadratmeter getätigt, wobei das Verhältnis von Vermietungen und Eigennutzern bei 45 zu 55 lag.

### UMSCHLAG IN DEN HÄFEN LEGT ZU

Im vergangenen Jahr legte der wasserseitige Güterumschlag in den Mannheimer Häfen um 9,89 Prozent auf 8.786.276 Tonnen Güter zu. Im Ludwigshafener Hafen stieg er um 1,8 Prozent auf 7.916.740 Tonnen Güter. Auch der Containerverkehr entwickelte sich positiv und stieg insgesamt auf 220.080 TEU – 136.621 TEU in Mannheim und 83.459 TEU in Ludwigshafen. Insgesamt wurden 13.530 Schiffe abgefertigt. Ebenso positiv war die Entwicklung in der Passagierschiffahrt im Mannheimer Hafen. Dort legten 560 Fahrgastsschiffe an den im Frühjahr eingeweihten neuen Energierminals an.

### NEUES DHL-PAKETZENTRUM IN LEIMEN

Die HD1 Grundstücksgesellschaft realisiert in Leimen ein DHL-Paketzentrum mit 5.000 Quadratmeter Lager- und 650 Quadratmeter Büro- und Sozialfläche.

Die Halle wird mit einer automatischen Sortieranlage ausgestattet, welche die Pakete per Band direkt zu den Fahrzeugen der Zusteller bringt. Die neue Verteileranlage soll eine Kapazität von über 6.000 Sendungen pro Stunde haben. An insgesamt 52 Toren findet der Paketumschlag statt, um die Bereiche Leimen, Sandhausen, Eppelheim, Dossenheim, Schriesheim und Heidelberg mit allen Stadtteilen zu versorgen. Die Deutsche Post DHL tritt hierbei als Mieter des Gebäudes auf. Das Objekt soll im Herbst 2014 übergeben werden. Als Generalunternehmer fungieren die Firma Goldbeck und das Büro Kleinundarchitekten.

### LOGISTIKZENTRUM IN MONSHEIM

Gateway Real Estate will auf einem 74.000 Quadratmeter großen Grundstück in Monsheim bis Februar 2015 vier Hallen mit insgesamt 37.000 Quadratmeter Logistik- und 1.150 Quadratmeter Bürofläche errichten. Weitere 11.000 Quadratmeter sollen im Außenbereich für Parkplätze zur Verfügung stehen. Die Hallen werden mit Sanitäräumen, Kraftstromanschlüssen, Dunkelstrahlern, Lichtkuppeln sowie einer Sprinkleranlage ESFR ausgestattet. Die Kaltmiete soll für die Hallenflächen monatlich mindestens 4,50 Euro, für die Büroflächen mindestens 7,90 Euro pro Quadratmeter betragen. Für die Hallen wird die Zertifizierung nach DGNB in Silber angestrebt.

□ Gabriele Bobka

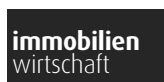


# Auf der Suche nach Fach- und Führungskräften?

Die erstklassige Jobbörse in der Immobilien- und  
Wohnungswirtschaft für Vorstände und Führungskräfte.

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG, Unternehmensbereich Media Sales  
Im Kreuz 9, D-97076 Würzburg  
Ihre Ansprechpartnerin: Michaela Freund  
Tel. 0931 2791 777, [stellenmarkt@haufe.de](mailto:stellenmarkt@haufe.de)

[www.haufe.de/stellenmaerkte](http://www.haufe.de/stellenmaerkte)



**HAUFE.**

Chemie, die  
verbindet.  
Damit ein  
gemütliches  
Heim windige  
Tage liebt.



Windturbinen widerstehen dank innovativer Lösungen von BASF stürmischen Winden und härtestem Wetter. Unsere Produkte machen ihre Fertigung und Installation effizienter und die Turbinen selbst haltbarer – von den Fundamenten bis in die Spitzen der Rotorblätter. So unterstützen wir die Entwicklung der Windkraft als klimafreundliche Energiequelle. Wenn starker Wind saubere Energie bedeutet, dann ist das Chemie, die verbindet. Von BASF.

[www.wecreatechemistry.com](http://www.wecreatechemistry.com)

 **BASF**

The Chemical Company