

ImmobilienReport

Metropolregion Rhein-Neckar



Ausgabe 15

www.immobilienreport-rhein-neckar.de

03. Dezember 2009

*Lesen Sie in
dieser Ausgabe:*

Bürohaus Eastsite II

Individuell & kostengünstig

Seite 5 - 6

Die Zukunft der Shopping Mall:

Erwarten uns amerikanische Verhältnisse?

Seite 7 - 9

Konzepte und Perspektiven für
das Kreditprozessmanagement:

8. Informationsforum KreditServicing

Seite 10

Vermieter von Gewerbe-
immobilien diskriminiert:

Schelte für die Erbschaftsteuer

Seite 11

Praxishandbuch Energie-
sparen und Klimaschutz

Seite 12

Der Markt für Hotelinvestment stagniert.

In Mannheim und Heidelberg wird investiert!

Gegen den Trend



Laut Jones Lang LaSalle (JLL), einem Spezialisten im Gewerbeimmobilienbereich, kommt der Hotelinvestmentmarkt in Deutschland nicht richtig in Fahrt; mehr und mehr Hotelgesellschaften verhandeln derzeit sogar wegen Nachfrage- und Ertragsrückgängen über eine Pachtreduzierung.

Doch in der Metropolregion wird investiert, in Heidelberg und Mannheim sprossen und sprießen die Hotelneubauten gegen den allgemeinen Trend aus dem Boden. Was nach einer genaueren Betrachtung verlangt.

Lesen Sie weiter auf Seite 2



Mannheim

Beste Lage, hochwertige Architektur, volle Flexibilität und modernste Gebäudetechnik

Bürohaus Eastsite II: Individuell & kostengünstig

„Wir investieren schon seit Jahren in ‚Greenbuilding‘ und das zahlt sich jetzt in der Wirtschaftskrise aus. Unternehmen, die bisher ältere Gebäude genutzt haben, sparen in der Eastsite oft mehr als 30 Prozent ihrer früheren Mietkosten.“ sagt Peter Gaul. Mit dem Bürohaus Eastsite II setzt der geschäftsführende Gesellschafter der B.A.U. Bauträgergesellschaft in Mannheim, erneut Standards für die Nachhaltigkeit von Büroimmobilien: Eine Geothermie-Anlage wird natürliche Erdwärme nutzen. Damit lässt sich das Gebäude im Sommer kühlen und im Winter heizen, ohne einen einzigen Liter Öl oder andere fossile Brennstoffe zu verbrauchen.

Im Herbst 2010 wird Eastsite II bezugsfertig sein und bietet dann 4.700 Quadratmeter Fläche auf fünf Geschossen. Es ist das zweite von insgesamt fünf Bürogebäuden, die die B.A.U. im Büropark Eastsite in Neuostheim bis 2014 errichtet. Im

Sommer 2009 wurde das Haus Eastsite One bezogen; den „Prolog“ für das Gesamtprojekt mit einem Investitionsvolumen von mehr als 50 Millionen Euro bildete im Jahr 2007 das Studentenwohnhaus Eastsite.

Klassisch, modern, extravagant

Für den Büropark Eastsite entwickelte die Mannheimer Fischer Architekten GmbH den Masterplan und entwarf ein Ensemble individueller Gebäude, harmonisch verbunden durch die gemeinsame architektonische Handschrift. Eastsite II erhält eine Fassade hellem, „geflochtenem“ Beton. Zusammengesetzt wirken die sechs Tonnen schweren Winkel wie ein filigranes Gewebe. Es bildet Kontrast und Ergänzung zu dem gleich hohen Nachbargebäude Eastsite One mit seiner dunklen, geschuppten Fassade. „Klassisch und modern reicht uns



Mannheim

nicht – wir streben nach dem Besonderen und Extravaganteren“ beschreibt Gaul die Zusammenarbeit mit Claus Fischer. Der Architekturbeton der Eastsite-Büros wirkt wie Naturstein, reagiert jedoch unempfindlich auf Umwelteinflüsse – mindestens für die nächsten 50 Jahre.

Flexibel & effizient: Wie hätten Sie's denn gern?

Das gesamte Gebäude ruht lediglich auf den Außenwänden und 22 Stützpfeilern im Inneren. Das ermöglicht absolute Flexibilität bei der Flächenplanung - für die ersten Mieter und spätere Nutzungen: Großraumbüros und Konferenzsäle lassen sich hier ebenso einrichten wie kleinteilige Arbeitsflächen und Arztpraxen, abgeschirmte Labors oder öffentlich zugängliche Präsentationsflächen. Kostensenkend sei die „optimale Flächeneffizienz“ mit reduzierten Repräsentations- und Allgemeinflächen, erklärt Gaul: „Soviel wie nötig - so wenig wie möglich.“

„Zwischen 200 und 4.700 Quadratmeter Bürofläche war hier alles zu haben“, berichtet Gaul - mit Betonung auf dem „war“: 60 Prozent sind bereits vermietet. Die noch freien Büroflächen können zu Einheiten von 200 bis 960 Quadratmetern verbunden werden. Zu den Unternehmen, die hier im nächsten Jahr einziehen, zählen 1stQ Deutschland GmbH, Hersteller hochspezieller medizinischer Augenlinsen, das Zentrum für Humangenetik Mannheim sowie die Unternehmensberatung M & A Consultants AG.



Das Studentenwohnhaus Eastsite

„Grün spart Geld“

„Nachhaltigkeit ist zu unserem Markenzeichen geworden“ freut sich Peter Gaul und erklärt: „Das reicht von hochwertiger Architektur in bester Lage über absolute Flexibilität bis zu modernster Gebäudetechnik.“ So entsprechen seine vor acht Jahren errichteten Gebäude im Allgemeinen den heute aktuellen Zertifizierungsrichtlinien.

In der Eastsite II ergänzen eine hochwertige Dämmung, Bauteiltemperierung und kontrollierte Lüftung mit Wärmerückgewinnung die Geothermie-Anlage und reduzieren Energieverbrauch und -kosten.

Die insgesamt 42 Zentimeter starken Außenwände in Sandwich-Bauweise dämmen Hitze und Kälte. Grundheizung und -kühlung erfolgen über Bauteiltemperierung. Diese nutzt die Speicherfähigkeit der von Rohren durchzogenen Geschossdecken. Das darin fließende Wasser ist im Sommer kälter und im Winter wärmer als die Zimmertemperatur und schafft so ein angenehmes und konstantes Raumklima. Heiz- und Kühlkosten liegen bei etwa 20 Cent pro Quadratmeter und Monat. „Grün spart Geld!“, sagt Gaul: „Selbst wenn die Energiekosten um 50 Prozent steigen, ist die Erhöhung in unseren Gebäuden minimal.“

Immobilien für heute und übermorgen

Die Investitionen in modernste Technik sichern Nutzern dauerhaft niedrige Nebenkosten und Investoren hohe Renditen: Büroneubauten, die den hohen Anforderungen der Nutzer entsprechen, lassen sich immer erfolgreich vermieten. „Unsere Immobilien werden auch in 30 Jahren noch technisch und ästhetisch modern und damit wertvoll sein – und wir bauen nur dort, wo auch die Lage erstklassig bleibt“, erklärt Gaul.

Das Bürogebäude Eastsite One hat Gaul an die Eastsite One Immobilien KG, eine Gesellschaft regionaler Kapitalanleger, verkauft: „Gegenseitiges Kennen, Vertrauen und persönliche Verantwortung ist die Basis meiner Arbeit – und außerdem halten wir so die Kommunikationswege zwischen Mieter und Vermieter kurz.“

kurz & fündig

Europa: Hausbesitzer in der Europäischen Union müssen sich auf verschärfte Energiesparregeln einstellen. Die Vertreter der Mitgliedstaaten, der Europäischen Kommission und des Europaparlaments haben sich darauf geeinigt, dass Neubauten künftig nahezu ohne Energie auskommen und sich am heutigen Standard für Passivhäuser orientieren sollen („Nahe-Null-Standard“). Betroffen von den verschärften Regeln sind private Eigentümer ab Ende 2020, die öffentliche Hand sogar schon ab Ende 2018. Weiterhin muss der Energiekennwert künftig nicht nur als Energiepass beim Eigentums- oder Mieterwechsel vorgelegt, sondern auch in Vermarktungsanzeigen veröffentlicht werden. Von der Neuregelung ausgenommen sind Häuser mit einer Fläche von weniger als 50 Quadratmetern, Ferienhäuser, Kirchen und historische Gebäude.

Destatis: Laut Statistischem Bundesamt ist die Baunachfrage nach einem zwischenzeitlichen Plus im August gegenüber dem Vorjahresmonat im September abermals gesunken. Der Rückgang im Hochbau lag in diesem Zeitraum bei 5,7 Prozent. Im Hochbau fiel gar ein Minus von 13,9 Prozent an, während der Tiefbau um 3,7 Prozent zulegen konnte. In den ersten neun Monaten 2009 sind die Auftragseingänge gegenüber dem Vorjahreszeitraum preisbereinigt um 9,1 Prozent gesunken. Die Nachfrage im Hochbau ging dabei um 16,2 Prozent zurück, die Nachfrage im Tiefbau reduzierte sich um 1,5 Prozent. Der Gesamtumsatz des Bauhauptgewerbes lag von Januar bis September 2009 bei 57,4 Mrd. Euro und damit um 6,8 Prozent unter dem Niveau der ersten neun Monate 2008.

Metropolregion gegen den Trend (?):

Die Finanz- und Wirtschaftskrise lässt die Umsätze im Gastgewerbe weiter dramatisch schrumpfen. „Der wirtschaftliche Einbruch trifft insbesondere die Hotellerie in Deutschland mit voller Wucht“, sagte Ernst Fischer, Präsident des Deutschen Hotel- und Gaststättenverbandes (DEHOGA), bei der Vorstellung des aktuellen DEHOGA-Branchenberichts Sommer 2009 - Ausblick Winter 2009/10. Vor allem die Lage in der Geschäftsreise- und Tagungshotellerie sei katastrophal. „Solide mittelständische Betriebe, die in Deutschland tausendfach Arbeits- und Ausbildungsplätze sichern, stehen völlig unverschuldet mit dem Rücken zur Wand“, mahnte Fischer. Vor diesem Hintergrund komme die von der schwarz-gelben Regierung zugesagte Senkung der Mehrwertsteuer für Beherbergungsleistungen genau zur richtigen Zeit und sei ein wichtiger Impuls für den Deutschlandtourismus. „Da in 21 von 27 EU-Mitgliedstaaten für die Hotellerie bereits reduzierte Sätze gelten, sorgt die Einführung des reduzierten Mehrwertsteuersatzes in Deutschland endlich für eine Steuergerechtigkeit“, so Fischer.

Impressum

ImmobilienReport

Metropolregion Rhein-Neckar

Herausgeber:
Hartmut Suckow und
Michael Tschugg

Adresse:
Max-Frisch-Straße 28
68259 Mannheim

Texte:
Michael Tschugg,
Hartmut Suckow

Fotos:
Hartmut Suckow

Anzeigen:
Gerhard Loos
06232 / 29 14 75

Produktion:
Kommunikation & Design

Der ImmobilienReport Metropolregion Rhein-Neckar erscheint zurzeit monatlich. Er wird kostenlos im Abonnement per E-Mail als pdf-file verschickt. Bei Verwendung der Texte oder Textpassagen muss die Quelle genannt werden; Nachdruck oder gewerbliche Verwendung bedarf der Genehmigung der Herausgeber.

Der nächste ImmobilienReport

Metropolregion Rhein-Neckar

erscheint am Dienstag,

den 12. Januar 2010