ImmobilienReport
Metropolregion Rhein-Neckar

Metropolregion Rhein-Neckar

Ausgabe 7 | www.immobilienreport-rhein-neckar.de | 2. April 2009

Lesen Sie in dieser Ausgabe:

Grundstein für Weinheim Galerie gelegt:
Neue Kultur des Einkaufens
Seite 4

- - -

Erschließungsarbeiten zu neuem Heidelberger Stadtteil haben begonnen:
Die Bahnstadt als Modell für Flächenkonversion
Seite 6

- - -

Fortschreibung des Zentrenkonzepts Mannheim:
Urbanität stärken
Seite 7

- - -

Steber & Partner mit intelligenten und energieeffizienten Lösungen:
Wärme aus dem Kanal
Seite 9

- - -

4 Seiten *kurz & fündig*

Das Thema Postgalerie geht in die nächste Runde:

Speyerer Monopoly

Der norddeutsche Investor hofft - Speyer wartet

Die Postgalerie - ein Thema, das die Speyerer bereits seit einigen Jahren beschäftigt. Zumindest soll an der Fassade des alten Speyerer Postgebäudes bald ein neues Transparent hängen. „Baubeginn 2008“ heißt es noch bis heute auf den alten Großformatplakaten, doch von Bautätigkeiten ist nichts zu spüren, nichts zu sehen oder zu hören. Was ist los mit dem Umbau zur Postgalerie, diesem Objekt, das ein *„Meilenstein in der Geschichte der GWB Immobilien AG“* sein soll und dessen *„Fertigstellung für das 1. Halbjahr 2009 geplant“* war, wie auf einer Meldung des Investors noch

Lesen Sie weiter auf Seite 2

Metropolregion Rhein-Neckar

heute zu lesen ist? (http://www.pressemeldungen.at/18948/gwb-baut-shoppingcenter-postgalerie-speyer/) Steht der Investor noch zu seinen Plänen, ein innerstädtisches Einkaufszentrum zu realisieren?

Kurze Historie der Postgalerie

Blättern wir ein wenig in der Geschichte zurück: Speyers Oberbürgermeister Werner Schineller persönlich übergab die Baugenehmigung am 20. Dezember 2007 -*„ man muss mal eine Ausnahme machen, wenn es um ein Bauprojekt dieser Größe geht“* - an Joachim Heinz Ebner, der die Speyerer Hauptpost erworben hatte. Bis zum Weihnachtsgeschäft 2009 sollte der denkmalgeschützte Bau im Schatten des Altpörtels zu einem Einkaufszentrum umgestaltet werden, das einen Wert von zirka 60 Millionen Euro haben wird.
Über viele Jahre hinweg hatte die Stuttgarter Unternehmensgruppe Ebner das Projekt Postgalerie Speyer entwickelt: unter Einbeziehung der vorhandenen historischen Gebäude soll ein modernes Shopping-Center mit 28.800 Quadratmeter Bruttogeschossfläche und einer Mietfläche von 18.563 Quadratmeter entstehen. Die geplanten Verkaufsflächen verteilen sich dabei auf vier Ebenen, die mit Rolltreppen und Aufzügen miteinander verbunden sein werden... *„Schineller erhofft sich von der Realisierung positive Impulse für den Innenstadthandel und für die daniederliegende Bahnhofstraße. Aufgrund denkmalrechtlicher Vorbehalte wird es keine Schaufensterfront zur Bahnhofstraße hin geben“*, so stand’s anlässlich der Übergabe der Baugenehmigung in der Tageszeitung zu lesen.

Ein neuer Investor

Im März vergangenen Jahres erwarb die GWB Immobilien AG aus Siek bei Hamburg das Objekt von der Unternehmensgruppe Ebner, sie will jetzt den Bau des Shoppingcenters durchführen. *„Für die GWB Immobilien AG als Investor haben wir uns entschieden, weil hier Kompetenz, Marktkenntnis und Engagement spürbar vorhanden sind,”* begründete Joachim Ebner seine Entscheidung. So zu lesen auf der bereits erwähnten Online-Meldung, wo ebenfalls vermerkt ist: *„Mit der POSTGALERIE realisiert die GWB ihr bislang größtes und architektonisch attraktivstes Projekt. Das Mieterinteresse ist ungewöhnlich groß: wir sind in der glücklichen Situation, unsere Mieter auswählen zu können“*.
Doch noch immer herrscht dort gespenstische Ruhe, wo Gewerke werkeln sollten, wo schon lange gemauert und gesägt, wo gebohrt und gehämmert werden müsste. Daher fragte der ImmobilienReport Metropolregion Rhein-Neckar direkt beim Investor nach. Die Antworten gab der Vorstandsvorsitzende der GWB, Dr. Norbert Herrmann.

Wie ist der aktuelle Stand bei der Postgalerie Speyer?
Die Eröffnung ist geplant für 2010. Da sind viele technische Fragen, da sind Vermietungsverhandlungen und und und...

Woher kommen die Verzögerungen?
Die Postgalerie ist kein einfaches, sondern ein schwieriges Objekt, bei dem sehr viele Untersuchungen - beginnend beim Denkmalschutz über die Deckenbelastung, die Einbindung von Neu- und Altbau, Tiefen und Aussteifungen - angestellt werden müssen, die sehr lange dauern. Der zweite Grund sind die Vermietungsverhandlungen, die sich länger hingezogen haben als wir glaubten. Aber ich kann und werde nicht über Vermietungsgespräche berichten, das wollen die Mieter nicht! Wir sind recht weit im Vermietungsstand, und ich rechne damit, dass wir Ende März eine klare Aussage auch für die Öffentlichkeit machen können, wen wir als Mieter bekannt geben dürfen. Geplant ist die Eröffnung zum Herbst 2010.

Warum bieten Sie auf den Vermietungsseiten Ihrer Homepage (http://www.gwb-immobilien.de/immobilien.html) die Postgalerie in Speyer nicht an?
Gerade in diesen Tagen erfolgt für das Objekt in Speyer ein völlig neuer Internetauftritt. Er ist ausschließlich auf die Postgalerie zugeschnitten. (http://www.postgalerie-speyer.de/)

So ein Projekt ist ja nicht aus der Retorte zu machen. Da ergeben sich immer wieder neue Erkenntnisse, und wir leben ja auch nicht in einer Zeit, wo das alles so locker und fröhlich läuft. Da wird auch bei den Handelsunternehmen noch mal nachgedacht, welche Fläche sie wollen, wie sind die Zuschnitte, was kann man verändern - und das dauert eben manchmal ein bisschen länger, wie wir das gern hätten. Wir müssen auf Qualität achten, wollen nicht alle möglichen

Metropolregion Rhein-Neckar

Mieter drin haben, und je mehr Anspruch man hat, desto länger dauert das.

Können Sie bestätigen, dass das Mieterinteresse an der Postgalerie ungewöhnlich hoch ist ?
Ja, das hat sich nicht geändert. Bei der Vermietung von Shoppingcentern gibt es wichtige Mieter und Mieter verschiedener Ebenen, die miteinander verbunden und verknüpft werden müssen. Und wenn man dann noch Mieter hat mit einem großen Namen, dann sind die Verhandlungen eben manchmal zäher und manchmal eben sehr, sehr lange. Die legen alle großen Wert darauf, dass wir die Namen erst dann bekannt geben, wenn alles geordnet ist. Spätestens Mitte April sind wir so weit, dass wir eine klare Aussage zu den großen Partnern machen können - es sind bekannte Namen, bedeutende Marken. Auf der neuen Internetseite können Sie schon eine ganze Reihe von Namen aus der bekannten Szene erkennen.

Wann beginnen die Bauarbeiten?
In Kürze geht es jetzt richtig los. Das Objekt ist geplant für eine Fertigstellung im Herbst 2010. Das ist im Moment nicht in Frage gestellt.

Es gibt derzeit einen massiven Wertverlust bei Handelsimmobilien, Einkaufszentren drohen zum nächsten Verlustbringer vieler Immobilienbanken zu werden. Gibt es Schwierigkeiten bei der Finanzierung?
Wir haben eine geordnete Finanzierung, die nicht in Frage gestellt ist. Man muss ja wissen, dass wir in dieses Objekt bereits 15 Millionen investiert haben. Wir haben das Grundstück und die Immobilie gekauft, wir haben die ganze Planung abgeschlossen, im Investment sind bauvorbereitende Maßnahmen schon getroffen, die man ja nicht sieht. Es ist alles geregelt.
(Das Interview führte der Immobilien Report Metropolregion Rhein-Neckar am 16. März)

Alles in trockenen Tüchern?

Noch ist das letzte Wort nicht gesprochen, auch wenn der gute Wille erkennbar ist. Die GWB hofft auf einen reibungslosen Ablauf des Umbaus und der Vermietung, die Bürger Speyers und der Region warten - schon lange. Noch spricht der Investor von einer „geplanten“ Eröffnung, von einem Vermietungsstand, der weit gediehen, aber noch nicht abgeschlossen ist. Es wundert daher auch nicht, dass die GWB vermeidet, auf der Homepage der Postgalerie einen konkreten oder zumindest vorläufigen Eröffnungstermin zu benennen...
Von Seiten der Speyerer Wirtschaftsförderungs- und Entwicklungsgesellschaft gab es zu dieser Entwicklung keine Stellungnahme. Deren Leiterin Birgit Welge verweist darauf, dass dies eine Privatangelegenheit (?) des Investors sei und lediglich Oberbürgermeister Schineller zum dem Themenkomplex Auskunft geben könne...
Was dieser auch gerne tat: *"Die Postgalerie in Speyer ist ein Projekt, dem alle Akteure aus Politik, Wirtschaft und Handel große Bedeutung zumessen. Die Speyerer Innenstadt kann von einer erfolgreichen Postgalerie in hohem Maße profitieren und die Einkaufsattraktivität der Domstadt könnte mit einer qualitätvollen Nutzung dieses großzügigen Areals erheblich gestärkt werden. Seitens der Stadtverwaltung haben wir dafür gesorgt, dass im Vorfeld dieses Projektes alle baurechtlichen Verfahren zügig abgewickelt wurden und gegenwärtig sämtliche Genehmigungen vorliegen. Dem Umbau des alten Postgebäudes steht damit nichts mehr im Wege. Über eine zügige Umsetzung des Projektes durch den Investor würden wir uns sehr freuen"*, so der Speyerer Oberbürgermeister.
Es bleibt nur zu wünschen, dass die Stadt Speyer dem Investor bald einige konkrete Fragen stellt. Und zu hoffen, dass sie darauf ehrliche Antworten erhält. *- suc -*

Von regionalen Immobilien- und Finanzexperten, die gut informiert sind und das Objekt und dessen lange Konversionsgeschichte kennen und mitverfolgt haben, sind aktuell zwei Aussagen zu hören:
- dass das Objekt aufgrund seiner baulichen Situation für den Einzelhandel völlig ungeeignet sei, das Konzept nicht funktionieren könne, und
- dass das Objekt zurzeit für 10 Millionen Euro (wieder) zum Verkauf angeboten werde.

Lesen Sie auch den Bericht auf Seite 12 zum Geschäftsjahr 2008 der GWB

Metropolregion Rhein-Neckar

Grundstein für das Innenstadt-Shoppingcenter Weinheim Galerie gelegt:

Neue Kultur des Einkaufens im Mittelzentrum

Abrissbeginn im September, Baugenehmigung im Dezember, Grundsteinlegung im Januar, Richtfest im September 2009, Eröffnung im März 2010: Der Zeitplan ist ehrgeizig, aber nach dem Vorankommen der letzten Monate durchaus realistisch. „Shoppen, genießen, einkaufen“ – unter diesem Slogan wird im Frühjahr nächsten Jahres inmitten der Weinheimer Innenstadt das moderne Shopping-Center Weinheim Galerie eröffnen. Nach einer viermonatigen Abrissphase legten Oberbürgermeister Heiner Bernhard, Vertreter der Hamburger Projektentwicklungsfirma DC Commercial (DCC), Projektentwickler Georg Böttcher und Planer Gerd Fuchs den Grundstein für das 45-Millionen-Euro-Projekt, mit dem die Zweiburgenstadt ihre Innenstadt und Bedeutung als Mittelzentrum in der Metropolregion Rhein-Neckar stärken will.

Die Weinheim Galerie entsteht als Neubau anstelle des früheren Kaufhauses Birkenmeier. Das neue Einkaufszentrum bietet eine Verkaufsfläche von rund 10.000 Quadratmetern auf drei Etagen und weitere 4.000 Quadratmeter Bürofläche.

Etwa die Hälfte der Büros mietet die Stadt selbst für Ämter an, die bislang dezentral in der Stadt verteilt sind. Auch das städtische Bürgerbüro wird in die Weinheim Galerie umziehen. Durch diese Entscheidung hatte die Stadt das Projekt, das einige Jahre leer stand, für Investoren interessant gemacht.

Der Schwerpunkt des Branchenmix’, so DCC-Geschäftsführer Lothar Schubert, werde im Textilbereich mit Sortimenten im mittleren bis gehobenen Segment liegen. Neben internationalen Marken wie H&M und C&A, sollen hierfür auch renommierte Händler aus der Region gewonnen werden. Hochwertige Schuhmode-Anbieter sowie Geschäfte im Bereich Parfümerie, Uhren und Schmuck werden das Modeangebot abrunden, berichtete der Projektentwickler. Geplant sind auch ein großflächiger Biomarkt und weitere Anbieter aus dem Lebensmittelbereich, ein dm-Drogeriemarkt, ein großes Buchhaus, Läden für Geschenk-Artikel und Wohn-Accessoires sowie verschiedene Dienstleistungsbetriebe. Restaurants und Cafés – größtenteils mit Blick auf die zwei Burgen – sollen das Angebot ergänzen. Mehr als 35 Prozent der Mietflächen seien bereits vergeben, die Nachfrage ungebremst groß. „Wir wollen gerade in diesen Zeiten ein Zeichen setzen“, erklärte Schubert, „ein Zeichen für Mut und Zukunftsorientiertheit im Einzelhandel, vor allem auch für die Schaffung neuer Arbeitsplätze“. Die aufstrebende Metropolregion Rhein-Nek-

Metropolregion Rhein-Neckar

kar werde durchaus in der ganzen Bundesrepublik wahrgenommen. „Wir bringen uns gerne beim Aufschwung dieser Region ein“, sagte er. Im Zuge der Überlegungen habe sich sein Unternehmen für ein Konsumangebot auf hohem Niveau entschieden, beschrieb er, wie es zu Weinheim und zur Region passe.

Wenn es nach Weinheims Oberbürgermeister Heiner Bernhard geht, dann sendet Weinheim, die Zweiburgenstadt an der Bergstraße, mit dem Tag der Grundsteinlegung ein positives Signal in die Region hinaus. „Es lautet“, so der OB, „dass es Menschen, Unternehmen und Kommunen gibt, die etwas anpacken, die nach vorne blicken, die in der Krise die Chance nutzen wollen“. Bernhard wünschte sich, dass die nun emporwachsende Weinheim Galerie als Symbol stehe für eine „erneuerte Kultur des Einkaufens in den Städten“. Es sei für alle ein positiver Trend, wenn der Handel wieder in die Innenstädte zurückkehre. Es gebe politische Faktoren wie den demographische Wandel, aber auch ökologische und wirtschaftliche Gründe, die Mittelstädte wieder zu Handelsplätzen zu machen. Bernhard: „So sind sie historisch entstanden und gewachsen. Dass sie wieder dazu werden, entspricht einer gesellschaftlichen Verantwortung.“

Weinheims Bürgerinnen und Bürger verfügen über eine überdurchschnittlich hohe Kaufkraft, die in den letzten Jahren aber in Millionenhöhe aus der Stadt abgewandert ist. Mit der Weinheim Galerie und flankierenden Maßnahmen zur Innenstadtentwicklung soll die Kaufkraft und die des Umlandes von Bergstraße und Odenwald wieder vermehrt in der Stadt gebunden werden. Wie groß die Hoffnungen auf eine Belebung der Innenstadt sind, bewiesen eine Vielzahl an Zetteln mit persönlichen Wünschen, auf denen das neue Shopping-Center entstehen wird. Die Weinheimer und Weinheimerinnen konnten diese kleinen Talismänner zur Grundsteinlegung abgeben. Die Weinheim Galerie ist somit auf Glück gebaut. *- suc -*

Metropolregion Rhein-Neckar

Erschließungsarbeiten zu neuem Heidelberger Stadtteil haben begonnen:

Die Bahnstadt als Modell für Flächenkonversion

OB Würzner, der Herr der Schaufel....

Großflächige Bahnareale bieten neben anderen, wie Gewerbe- und Industriebrachen, hervorragendes Potential für die Innenentwicklung. In Heidelberg stellt das ehemalige Gelände des Güterbahnhofes mit angrenzenden weiteren Grundstücken eine Entwicklungsreserve in unmittelbarer Nähe zu Hauptbahnhof und Innenstadt dar; mit insgesamt 116 Hektar ist diese Konversionsfläche größer als die Heidelberger Altstadt. Hier entsteht jetzt ein neuer Stadtteil - die Bahnstadt mit Wohnungen und Büros, Dienstleistung und Einzelhandel, Schule und Campus.
Mit einem Startschuss, abgefeuert von Heidelbergs Erstem Bürgermeister und Baudezernenten Bernd Stadel, begannen Mitte März die Erschließungsarbeiten. „Auch wenn man mit einem solchen Begriff sparsam umgehen soll, heute ist wirklich ein historischer Tag“, sagte Oberbürgermeister Dr. Eckart Würzner. „Stellen Sie sich vor, wenn wir heute die Altstadt neu bauen wollten, wie groß dieses Projekt wäre.“

„Wissenschaft ist unsere Zukunft“

„Das, was hier entsteht, ist genau das, was Heidelberg braucht“, unterstrich Würzner. Dazu gehört zum einem Platz für die Wissenschaft, denn, so Dr. Würzner, „Wissenschaft ist unsere Zukunft. Nur wenn wir den Instituten ausreichend Raum geben, haben wir eine Zukunft als Stadt der Wissenschaft.“ Zum anderen wird die Bahnstadt bezahlbaren Wohnraum für junge Familien bieten, damit diese nicht in das Umland abwandern. Ganz am Anfang steht deshalb auch der Bau einer Kindertagesstätte, die zeitgleich mit den ersten 220 Wohnungen entsteht.
In Hinblick auf die Umweltstandards kündigte Dr. Würzner an: „Dieser Stadtteil soll ein Vorzeigestadtteil werden“ – der größte in Deutschland mit Passivhausstandard. Dabei soll auch Geothermie genutzt werden. Mit Bohrungen in bis zu vier Kilometer Tiefe will man die Erdwärme anzapfen und das dort befindliche 120 Grad warme Wasser nutzen.
Angesichts der gewaltigen Dimensionen des Projekts erfolgte der symbolische erste Spatenstich nicht nur mit Spaten, sondern auch unter Einsatz von schwerem Gerät: Der Geschäftsführer der Entwicklungsgesellschaft Heidelberg (EHG), Peter Dohmeier, steuerte den Bagger, sein Kollege Gerhard Nick den „Dumper“, einen riesigen Muldenkipper.

...und EGH-Geschäftsführer Peter Dohmeier, der Herr des Schaufelbaggers

Die Erschließungsarbeiten für Heidelberg-Bahnstadt mit Gesamtkosten von über 21 Millionen Euro umfassen drei Teilbereiche:

Metropolregion Rhein-Neckar

- Die Erschließung des Fachmarktzentrums und der Wohnbaufelder WA 5 und WA 6 an der Promenade mit Verlegung von 1,2 Kilometer Mischwasserkanalisation, 200 Meter Wasserhauptleitung, 700 Meter Wasserversorgung; 1,8 Kilometer Kunststoffmantelrohre für Fernwärme und rund einen Kilometer Leerrohre sowie 8.000 Quadratmeter Straßen und Wege. Die Kosten hierfür betragen rund 2,4 Millionen Euro.
- Der Bau des Kanalsammlers West im geschlossenen Rohrvortriebsverfahren auf einer Länge von 2,5 Kilometern mit Kosten von rund 9,3 Millionen Euro.
- Das Bodenmanagement auf etwa 80 Prozent der Bahnstadtflächen mit Kosten von etwa 9,6 Millionen Euro. Dazu müssen 700.000 Kubikmeter Erde bewegt werden; das entspricht einer Pyramide mit einer Seitenlänge von 150 Metern und einer Höhe von 100 Metern. Ferner gehören dazu Munitionsräumungsarbeiten auf 25 Hektar, fast einem Viertel des Bahnstadt-Geländes, sowie der Abbruch von Gebäuden. *- suc -*

Auch große Jungs spielen gerne: Bei der Konversion des Geländes wird schweres Gerät eingesetzt, wie anlässlich des Ersten Spatenstichs demonstriert wurde

Fortschreibung des Zentrenkonzepts Mannheim:

Urbanität stärken

Ein paar Zahlen als Appetithäppchen vorweg: In Mannheim werden im Einzelhandel zwei Milliarden Euro Jahresumsatz von 10.000 Beschäftigten in 1.729 Betrieben auf 603.000 Quadratmetern Verkaufsfläche generiert, und Mannheims Zentralitätsziffer liegt bei über 140 Punkten, was einen erheblichen Zufluss an Kaufkraft von außerhalb belegt. Der Mannheimer Einzelhandel nimmt also im Vergleich zu den übrigen Großstädten in Baden-Württemberg eine herausragende Position ein. Damit dies so bleibt, wird 2009 das im Jahr 2000 auf den Weg gebrachte Zentrenkonzept fortgeschrieben. „Die Stärkung der City und der Stadtteilzentren dient der Nahversorgung der Menschen“, so Oberbürgermeister Dr. Peter Kurz bei der Vorstellung des Steuerinstrumentes für gewerbliche Ansiedlungen.

Die Urbanität zu stärken und dabei ökologisch und sozial ausgewogen zu handeln, so lautet die Prämisse dieses kommunalpolitisch wichtigen Themas, das die „Stadt der kurzen Wege“ als Vorbild hat. „Mit dem Zentrenkonzept wird der Handlungsrahmen für die Entwicklung des Einzelhandels gesetzt. Damit schaffen wir für die ansässigen Händler, aber auch für Investoren von außerhalb Planungs- und Investitionssicherheit“, so OB Kurz. Ein Schwerpunkt der Einzelhandelsentwicklung liegt auf der Innenstadt, deren Zentrenstruktur erhalten und stabilisiert werden soll. Daneben die Stadtteilzentren als wesentlicher und schützenswerter Bestandteil der Lebens- und Wohnqualität der Bürger.

Durch die Aktivitäten der benachbarten Städte - Stichwort Rheingalerie Ludwigshafen - sieht Wirtschaftsdezernent Michael Grötsch keine Konkurrenz oder die Gefahr eines Rückgangs im Einzelhandel: „Mannheim ist der Einkaufsmagnet! Wir halten dagegen - beispielsweise mit den Plänen für die Q6/Q7-Bebauung.“

Metropolregion Rhein-Neckar

Wohnen am Wasser - und mit Abwasser wird geheizt:

Wärme aus dem Kanal

Steber & Partner mit intelligenten und energieeffizienten Lösungen

Die Stadt Speyer, eine der Geburtsstätten der europäischen Kultur, ist heute ein zukunftsorientierter Wirtschafts- und Technologiestandort, in dem Handel und Gewerbe auf eine über 2.000 Jahre alte Tradition zurückblicken. Wo Tradition und Moderne zusammentreffen, lebt auch die Kreativität auf, werden neue Lösungen für alte Herausforderungen gefunden. Und da eine der größten Herausforderungen unserer Zeit im Klimaschutz und der damit einhergehenden Energieeffizienz liegen, werden auch unkonventionelle Lösungen geboren - man muss nur darauf kommen...

In einer für Speyer hervorragenden Lage, zwischen Kaiserdom und Rhein und in kurzer Anbindung zur Fußgängerzone, liegt der Speyerer Yachthafen. Hier entstehen in einzelnen Bauabschnitten fünf viergeschossige Stadtvillen mit direktem Zugang zur Hafenpromenade und zum Yachthafen. Auf 15 Millionen Euro werden die Baukosten von Anton B. Steber beziffert, dem Inhaber der Steber Wohnbau GmbH, die das anspruchsvolle Projekt realisiert. Das Besondere an dem Konzept ist - neben der Lage - ein regeneratives Heizsystem, das ganz ohne fossile Brennstoffe auskommt und seine Energie aus Abwasser und Sonnenenergie bezieht.

Lage ist entscheidend

Für die Realisierung des energieeffizienten Heizsystems ist die Lage entscheidend. Denn man benötigt zur Umsetzung zwei ausschlaggebende Faktoren: ein ausreichend großes Baugebiet sowie einen ausreichend großen Abwasserkanal in unmittelbarer Nähe. Beides ist am Speyerer Yachthafen vorhanden. Spielen dann Stadtwerke und Landeregierung noch mit und belegt eine Machbarkeitsstudie, die unter anderem vom Stuttgarter Steinbeiß Transferzentrum EGS und Schweizer Ingenieuren erstellt wurde, denen das Verfahren prinzipiell nichts Neues ist, dass alle nötigen Faktoren vorhanden sind - dann steht der Umsetzung nichts mehr im Wege!

Das Prinzip der Wärmegewinnung aus Abwasser

Speyer hat rund 50.000 Einwohner, die tagtäglich Abwasser produzieren. Dieses Wasser verlässt die Haushalte mit einer

Metropolregion Rhein-Neckar

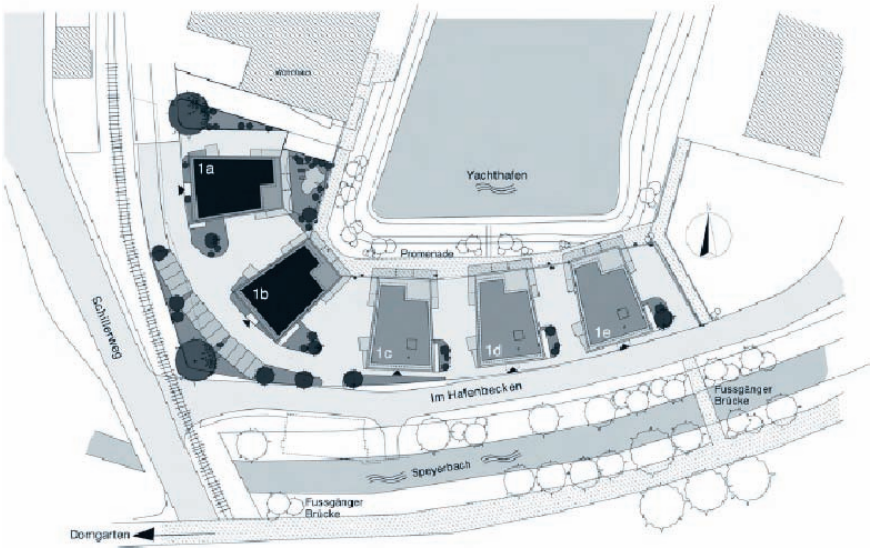
durchschnittlichen Temperatur von 26 Grad Celsius. Im Abwasserkanal angekommen hat es je nach Jahreszeit noch eine Temperatur von 12° C bis 18° C - im Mittel rund 15° C. Der große Kanal, der nahe des Baugebietes verläuft, führt rund 250.000 Liter Abwasser pro Stunde mit sich. In diesen Abwasserkanal wird ein etwa 100 Meter langer Wärmetauscher eingebaut. Das durch diesen Wärmetauscher zirkulierende kalte Wasser wird durch das Abwasser erwärmt und zu den Wärmepumpen jedes einzelnen Hauses geleitet. Diese Wärmepumpen wiederum erwärmen das Wasser auf die notwendige Temperatur für die Fußbodenheizungen und das Brauchwasser. Da jedes einzelne Haus zusätzlich über 28 Quadratmeter Solarkollektoren verfügt, die rund ein Sechstel des Energiebedarfes decken - die weiteren fünf Sechstel werden aus der Abwasserwärme bezogen - kommen die Wohnungen gänzlich ohne zusätzliche fossile Brennstoffe wie Gas oder Öl aus, was allein für dieses Objekt rund 60 Tonnen weniger CO_2-Ausstoß pro Jahr bedeutet.

Der Scheich wird nicht reich

Die Baugesellschaft Steber & Partner hat einen 20 Jahre gültigen Contractingvertrag mit den Speyerer Stadtwerken geschlossen, der Bestandteil der Kaufverträge mit den Kunden der Wohnungen ist, die durchschnittlich rund 2.500 Euro pro Quadratmeter kosten. Im Rahmen dieses „Full-Service-Vertrages“ verpflichten sich die Stadtwerke, für den Preis von 88 Cent pro Quadratmeter Wohnfläche Wärme zu liefern. Der größte Teil, rund 80 Prozent dieser 88 Cent pro Quadratmeter, sind allerdings Investitionskosten für Wärmetauscher, Wärmepumpe und Solarkollektoren. Lediglich 20 Prozent unterliegen dem Verbrauchsverhalten und damit zukünftigen Preissteigerungen! Sollten sich also die Energiepreise in den nächsten 20 Jahren wesentlich erhöhen oder gar verdoppeln, sind die Bewohner dieser zukunftsweisenden Anlage nur mit etwa 20 Prozent gefordert. Der Scheich wird dadurch nicht reich - solange die Speyerer Bevölkerung auch in Zukunft duscht, badet und wäscht! *-suc -*

Steber & Partner fungiert seit 1994 als Bauträger in Speyer. Mit sechs Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern - Architekten, Ingenieure und Verwaltungsfachleute - realisiert das Team um Anton B. Steber, Christiane Brk und Roland Kern Eigentumswohnungen, Mehrfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhäuser mit dem regionalen Schwerpunkt Vorderpfalz und Metropolregion Rhein-Neckar.

Steber & Partner
Mühlturmpassage
67346 Speyer
Tel.: 06232 / 6853-0
www.steber24.de



Der Lageplan der fünf neuen Hafenvillen am Speyerer Yachthafen Süd

kurz & fündig

Der Fertighaushersteller **Kampa AG** steht vor der Pleite. Das Unternehmen und seine Tochtergesellschaften sind zahlungsunfähig und haben die Zahlungen eingestellt, so eine Pflichtmitteilung. Der Vorstand stelle nun unverzüglich den Insolvenzantrag. Ob einzelne Konzerngesellschaften hiervon ausgenommen werden können, werde derzeit noch geprüft. Mehrheitseigner mit rd. 75 Prozent der Anteile ist seit 2006 die private Beteiligungsgesellschaft Triton. Das Unternehmen geriet schon im vergangenen Jahr in die roten Zahlen. Im Februar bezifferte die Gesellschaft den Gesamtverlust für das Geschäftsjahr 2008 mit ca. 28,5 bis 29,5 Mio. Euro. Das Eigenkapital unterschritt damit die Hälfte des Grundkapitals in Höhe von 35,7 Mio. Euro. Auf einer für den 20. März anberaumten Hauptversammlung sollte daher eine Kapitalherabsetzung auf ein Grundkapital von ca. 13,8 Mio. Euro sowie eine Kapitalerhöhung beschlossen werden. Die Insolvenz zum jetzigen Zeitpunkt kommt daher überraschend, zumal die Gesellschaft nach eigenen Angaben nach wie vor über einen guten Auftragsbestand verfügt und für 2009 von einem nachhaltig positiven Ergebnis ausging. Ob das Aktionärstreffen dennoch stattfindet, sei fraglich, sagte eine Firmensprecherin.
Der zum vorläufigen Insolvenzverwalter bestimmte Rechtsanwalt Werner Schreiber hat erste Gespräche mit potenziellen Interessenten geführt. Es gebe derzeit zwei ernstzunehmende deutsche Investoren. Parallel dazu sei man intensiv damit beschäftigt, die Zahlungsunfähigkeit des Unternehmens zu überwinden. Nach einer ersten Prüfung der noch ausstehenden Verbindlichkeiten gehe man davon aus, dass Kampa "voraussichtlich" nicht überschuldet sei. Das Insolvenzverfahren sei kompliziert, da Kampa nicht nur einen Standort habe.

Ein Kampa-Haus im Deutschen Fertighaus Center in Mannheim

Ohne Loos kein Moos!

Unseren kompetente Ansprechpartner für Ihre Anzeigen und Fragen, Gerhard Loos, erreichen Sie unter der Telefonnummer 06232 / 29 14 75 oder unter: anzeigen@immobilienreport-rhein-neckar.de

Personalien I Der Aufsichtsrat der **Bilfinger Berger AG** hat Thomas Töpfer (47) mit Wirkung zum 1. April 2009 zum Mitglied des Vorstands berufen. Er ist derzeit Vorsitzender des Vorstands der Bilfinger Berger Industrial Services AG, dem er seit 2001 angehört.

Dr. Joachim Ott (46) scheidet zum 31. März 2009 im besten gegenseitigen Einvernehmen aus dem Vorstand der Bilfinger Berger AG aus. Künftig wird er sich ausschließlich auf sein Amt als Vorsitzender der Geschäftsführung der Bilfinger Berger Facility Services GmbH konzentrieren, deren Bedeutung nach dem Erwerb von M+W Zander FM erheblich gewachsen ist.

Personalien II Albrecht Ehlers (51) ist im Zuge seiner persönlichen Lebensplanung in gutem gegenseitigen Einvernehmen im März 2009 aus dem Vorstand der **Hochtief** Aktiengesellschaft ausgeschieden, um sich neuen Aufgaben zu widmen. Er wird der Gesellschaft über die Mitgliedschaft in Aufsichtsratsgremien freundschaftlich verbunden bleiben.

kurz & fündig

Rückgang Die deutsche Hotellerie stellt sich auf ein hartes Jahr 2009 ein. Wie der **Hotelverband Deutschland** (IHA) mitteilte, hat sich der Einbruch der Zimmerauslastung, der der Branche im vierten Quartal des letzten Jahres zu schaffen machte, im Januar mit einem Rückgang um satte 8,1 Prozent fortgesetzt. Der RevPar (Revenue per available room = Logiserlös pro verfügbarem Zimmer) sackte nach einem Anstieg um 2,2 Prozent im Gesamtjahr 2008 im Januar um 11,7 Prozent ab, weil auch der durchschnittliche Zimmerpreis um 3,8 Prozent fiel. Mit weiteren schmerzhaften Einbußen rechnet der IHA besonders für die Tagungs- und Großstadthotels: Laut einer Umfrage des Verbands des Deutschen Reisemanagements habe jedes dritte Unternehmen alle nicht unbedingt notwendigen Reisen gestrichen. Der Wettbewerbsdruck dürfte aber trotzdem zunehmen: In den kommenden drei Jahren sollen 450 Hotels neu oder umgebaut werden.

Lorsch Die Greenfield Development aus Düsseldorf hat mit dem Bau eines Logistikzentrums für die Bio-Supermarktkette **Alnatura** in Lorsch begonnen. Im Gewerbegebiet Daubhart entstehen für rd. 22 Mio. Euro ein 21.000 Quadratmeter großes Lager und ein Bürogebäude. Am Standort werden 60 Arbeitsplätze geschaffen. Die Fertigstellung ist für Februar 2010 geplant.

Mannheim Nach dem Investmentmarkt Report für die Metropolregion Rhein-Neckar, der im Februar veröffentlicht wurde, stellte **Ardeco** jetzt den Büromarkt Report 2009 Mannheim vor. Dieser stellt fest, dass der Mannheimer Büromarkt wie in den vergangenen Jahren seine Stabilität unter Beweis stellte und bei den meisten Kennziffern leicht über den Werten des Vorjahres lag. Die Steigerungsraten sind zwar moderat, jedoch wird gerade diese geringe Volatilität noch oben und vor allem nach unten von den Eigentümern und Investoren geschätzt.
Der Büroflächenumsatz durch Anmietungen und Eigennutzer erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um 15,7 Prozent von 51.000 Quadratmetern auf 59.000 Quadratmeter. Das kurzfristig verfügbare Angebot an Büroflächen sank um 3,0 Prozent auf einen Wert von 130.000 Quadratmeter, was einer Leerstandsquote von 5,9 Prozent entspricht. Die positive Gesamtentwicklung des Büromarkts Mannheim spiegelt sich vor allem in der Mietpreisentwicklung wider. Die Spitzenmiete stieg im dritten Jahr in Folge an und liegt nunmehr bei 12,75 Euro pro Quadratmeter im Monat. Insgesamt profitiert der lokale Büromarkt von der breiten, strukturellen Aufstellung und fehlenden Abhängigkeit einzelner Branchen.
Die positive Entwicklung des lokalen Immobilienmarkts wird zusätzlich bestärkt durch zahlreiche Immobilienprojekte und Investitionen. Neben den klassischen Projektentwicklungen im gewerblichen Immobilienbereich waren in den letzten Jahren in hohem Maße Eigennutzer in Bezug auf Standortsicherung und -entwicklung tätig, was die nachhaltige Attraktivität des Standorts Mannheim bestätigt. Der Büromarkt Report 2009 Mannheim kann kostenlos auf der Homepage der Ardeco Group unter www.ardeco-group.com/publikationen/ bestellt werden.

Bilanz I **Bilfinger Berger** hat das Geschäftsjahr 2008 mit einer Steigerung von Leistung und Ergebnis abgeschlossen. Die Leistung des Konzerns ist um 16 Prozent auf 10.742 Mio. Euro gewachsen. Der Auftragseingang lag mit 10.314 Mio. Euro um 9 Prozent unter dem Vorjahreswert. Der Auftragsbestand erreichte mit 10.649 Mio. Euro das Niveau des vergangenen Jahres.
Das EBIT stieg um 30 Prozent auf +298 (Vorjahr: +229) Mio. Euro. Es enthält einen positiven Sondereffekt in Höhe von +45 Mio. Euro. Er resultiert aus dem Buchgewinn von +90 Mio. € aus dem Verkauf der französischen Beteiligung Razel abzüglich einmaliger Aufwendungen in Höhe von 45 Mio. Euro aus einer vorsichtigeren Bewertung von Projekten, insbesondere in frühen Abwicklungsstadien. Das um den Sondereffekt bereinigte EBIT beläuft sich auf 253 Mio. Euro. Das Konzernergebnis nahm um 49 Prozent auf +200 (Vorjahr: +134) Mio. € zu. Nach Berücksichtigung der steuerlichen Auswirkungen beträgt der Sondereffekt +60 Mio. €.
Vorstand und Aufsichtsrat werden der Hauptversammlung am 7. Mai 2009 in Mannheim vorschlagen, für das Geschäftsjahr 2008 eine Erhöhung der Dividende auf 2,00 (Vorjahr: 1,80) Euro je Aktie zu beschließen.
Bei gegenwärtiger Einschätzung der konjunkturellen Entwicklung rechnet Bilfinger Berger für das Geschäftsjahr 2009 mit einer Leistung von rund 10 Mrd. Euro. Das Unternehmen erwartet, dass EBIT und Konzernergebnis mindestens das um den Sondereffekt bereinigte Niveau des Jahres 2008 von +250 Mio. Euro beziehungsweise +140 Mio. Euro erreichen.

kurz & fündig

Bilanz II Der Bau- und Dienstleistungskonzern **Hochtief AG** schloss das Geschäftsjahr 2008 erfolgreich ab. Der Konzerngewinn stieg um 24,4 Prozent von 140,7 Mio. auf 175,1 Mio. Euro, die Leistung um 15,3 Prozent von 18,77 Mrd. auf 21,64 Mrd. Euro und das Ergebnis vor Steuern um 3,8 Prozent von 501,3 Mio. auf 520,1 Mio. Euro. Der Auftragseingang des Konzerns stieg um 7,5 Prozent von 23,5 Mrd. auf 25,2 Mrd. Euro. Auch mit dem deutschen Baugeschäft zeigt sich das Unternehmen wieder zufrieden. Die Restrukturierung weise erste Erfolge auf, im vierten Quartal habe der Bereich operativ wieder schwarze Zahlen erwirtschaftet. Gegenüber den früheren Erwartungen eines Verlusts von bis zu 60 Mio. Euro sei das Geschäftsjahr mit einem Fehlbetrag von 34 Mio. Euro abgeschlossen worden. Für das Geschäftsjahr 2009 geht der Vorstand davon aus, dass der Auftragseingang, der Auftragsbestand und die Umsatzerlöse nicht die Rekordniveaus des Jahres 2008 erreichen werden. Das Vorsteuerergebnis und der Konzerngewinn sollen sich jeweils auf dem Ergebnisniveau des Vorjahrs bewegen.

Statistik Einen Wettbewerb um mehr Attraktivität durch die Ansiedelung von Einkaufszentren sieht das Unternehmen **Management für Immobilien** (MFI) bei den deutschen Städten. In 60 bis 70 Standorten könnten innerhalb der nächsten zehn Jahre Einkaufszentren realisiert werden.
Laut Information des EHI Retail Instituts gab es Anfang 2009 insgesamt 414 Einkaufszentren mit einer Größe ab 10.000 Quadratmetern in Deutschland. Die Einkaufszentren sind zwischen 15.000 und 30.000 Quadratmetern groß, verursachten Kosten in einer Höhe zwischen 120 Millionen und 240 Millionen Euro und brächten Einnahmen zwischen 25 und 35 Euro pro Quadratmeter. Ob die Anzahl potenzieller Käufer in Deutschland tatsächlich für viele weitere Einkaufscenter-Projekte ausreicht, bleibt indes fraglich. Einzugsgebiete für Einkaufscenter-Projekte umfassen heute in der Regel 250.000 bis 300.000 Personen.

Bilanz III Trotz der verschärften Finanz- und Immobilienkrise befindet sich die **GWB Immobilien AG** mit einem Umsatzwachstum von 42,9 Prozent und einem positiven Jahresergebnis weiter auf einem stabilen Kurs. Der Immobilienbestand des Unternehmens ist weiter gewachsen und hat mittlerweile ein Volumen von 144,3 Mio. Euro.
Die Umsatzerlöse der GWB sind im abgelaufenen Geschäftsjahr von 7,1 Mio. Euro um 42,9 Prozent auf 10,1 Mio. Euro angestiegen. Zurückzuführen ist diese Entwicklung in erster Linie auf einen Anstieg der Mieterlöse: Diese stiegen um 49,5 Prozent von 6,1 Mio. Euro auf 9,1 Mio. Euro.
Das operative Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) beläuft sich auf 7,4 Mio. Euro, nach 11,7 Mio. Euro im Vorjahr. Der Jahresüberschuss 2008 lag bei 1,7 Mio. Euro (Vorjahr 6,7 Mio. Euro). Das Ergebnis ist wesentlich beeinflusst von einem positiven Bewertungsergebnis von erstmalig bewerteten Objekten aus dem Immobilienportfolio in Höhe von 8,3 Mio. Euro.
Die Bilanzsumme erhöhte sich im Geschäftsjahr 2008 gegenüber dem Vorjahr um 42,5 Mio. Euro auf 147,7 Mio. Euro. Das Eigenkapital beträgt in 2008 30,9 Mio. Euro und hat sich damit gegenüber dem Vorjahr um 1,7 Mio. Euro erhöht. Die Eigenkapitalquote beträgt 20,9 Prozent (Vorjahr 27,8 Prozent).
"Unser Ziel war es, im Jahre 2008 Objekte aus dem Bestand zu verkaufen. Dieses Ziel haben wir aufgrund der Verwerfungen am Markt nicht erreichen können," so Dr. Norbert Herrmann, Vorstandsvorsitzender der GWB Immobilien AG. "Doch unser operatives Geschäft verläuft weiter planmäßig: Mit dem Baubeginn des SB-Warenhauses in Buxtehude sowie dem **Start der Bauarbeiten der Postgalerie Speyer** in diesem Jahr bringen wir in 2009 drei große Objekte auf den Weg. Die Finanzierung aller drei Objekte wurde bereits im Vorjahr gesichert."
Die Geschäftsentwicklung für 2009 ist im jetzigen Marktumfeld schwer einzuschätzen: Für die GWB ist es besonders wichtig, dass es gelingt neue Objekt umzusetzen oder Vorratsobjekte erfolgreich zu veräußern. Sofern dies gelingt, ist mit einer konstanten Geschäftsentwicklung zu rechnen. Für die Folgejahre erwartet der GWB-Vorstand eine positive Entwicklung.

Sie haben Tipps oder Termine, Anregungen oder Informationen für uns? Den Immobilien-Report Metropolregion Rhein-Neckar erreichen Sie unter: redaktion@immobilienreport-rhein-neckar.de

kurz & fündig

Die Bautätigkeit in Deutschland hat Anfang 2009 deutlich nachgelassen. Den aktuellen Zahlen des **Statistischen Bundesamts** (Destatis) zufolge erhielt das Bauhauptgewerbe im Januar preisbereinigt 24,4 Prozent weniger Aufträge als im Vorjahresmonat. Die Baunachfrage im Hochbau ging dabei um 30,9 Prozent die Nachfrage im Tiefbau um 16,8 Prozent zurück. Der Gesamtumsatz sank um 18,1 Prozent auf rd. 3,6 Mrd. Euro. Die Unternehmen im Hoch- und Tiefbau beschäftigten 671.000 Mitarbeiter, 1,4 Prozent weniger als im Januar 2008.

Namen & Links

Alnatura	Seite 11
Ardeco	Seite 11
Bahnstadt Heidelberg	Seite 6 - 7
Bilfinger Berger	Seite 11
DC Commercial	Seite 4
GWB Immobilien AG	Seite 1 - 3, 12
Hochtief	Seite 10
Hotelverband Deutschland	Seite 11
Kampa AG	Seite 10
Management für Immobilien	Seite 12
Stadt Mannheim	Seite 7
Stadt Speyer	Seite 8 - 9
Statistisches Bundesamt	Seite 13
Steber Wohnbau GmbH	Seite 8 - 9
Unternehmensgruppe Ebner	Seite 2
Weinheim Galerie	Seite 4 - 5

Der direkte und schnelle Weg zu den in dieser Ausgabe genannten Unternehmen

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 5. Mai 2009