

# ImmobilienReport

Metropolregion Rhein-Neckar | BR | KA

Ausgabe 138

13. Jahrgang

www.immobilienreport-rhein-neckar.de

12. November 2020

## Ehemalige Landesheil- und Pflegeanstalt in Heppenheim wird zu Wohnquartier: **Gutes Ende eines steinigen Weges**

### Arboretum Heppenheim – Parkanlage mit heimischen und exotischen Baumriesen



**Im Mai 2014 erwarb das Nürnberger Unternehmen ter-  
raplan das denkmalgeschützte Gebäudeensemble der  
einstigen Landesheil- und Pflegeanstalt in Heppen-  
heim an der Bergstraße. Nach vierjähriger Sanierung  
ist nun wieder neues Leben in die historischen Mau-  
ern eingezogen.**

Der Startschuss für die Bauarbeiten im fünf Hektar großen Areal des neuen Wohnquartiers unter dem Namen „The Bergstraße Sports & Country Club“ fiel im Februar 2016. Die denkmalgeschützten Gebäude von 1861 sind nach einem teils steinigen Weg nahezu fertig saniert und bereits vermietet.

Insgesamt entstanden dort 173 Eigentumswohnungen bei Wohnungsgrößen von 40 bis 160 Quadratmetern und

zwei Gewerbeeinheiten. Zusätzlich befinden sich auf dem Grundstück oberirdische PKW-Stellplätze, eine Parkgarage und Abstellräume in den Gartengeschossen. Highlights der Gesamtanlage für die Bewohner sind das Arboretum Heppenheim – eine Parkanlage mit heimischen und exotischen Baumriesen, ein Weinkeller, Weinregale und TV-Lounge im historischen Gewölbekeller. Ein hauseigenes Fitnessstudio und eine Sauna runden das Angebot ab.

#### **Denkmal der Bau- und Gartenkunst**

Vor über 150 Jahren öffnete die frühere psychiatrische Klinik ihre Pforten. Von 1861 bis 1865 wurde sie als „Großherzogliche Landesirrenanstalt“ nach Plänen des Arztes und Direktors Georg Ludwig errichtet. Nach ihm ist die Ludwigstraße benannt, an der das Areal liegt. ►

# Heppenheim

*Lesen Sie in dieser Ausgabe:*

**HEG startet e+KUBATOR im hip**

**Seite 4**

Siegerentwurf der Konzeptvergabe gekürt:

**Ohne Schafe**

**Seite 6**

Grünes Licht für Heinrich-Pesch-Siedlung:

**Eine Vision kann in die Umsetzung gehen**

**Seite 8**

**HOAI (2021) auf der „Zielgeraden“**

**Seite 9**

Diskussion um Mietendeckel:

**„Selbst mit der besten Politik steigen die Mieten“**

**Seite 10**



2014 zog die Vitos-Klinik in einen Neubau am Kreiskrankenhaus um, sodass das alte Gebäude leer stand.

Für die Ausführungsplanung des klassizistischen Gebäudes waren Baurat Christian Friedrich Stockhausen und die Architekten Friedrich Obenauer und Paul Amelung verantwortlich. Bereits 1875 bis 1892 wurde erweitert und aufgestockt.

Schöpfer Dr. Georg Ludwig zählte zu den fortschrittlichsten Psychiatern seiner Zeit. Bei der Behandlung verzichtete er, soweit möglich, auf Zwangsmaßnahmen, mit dem Ziel, seelische Leiden durch Erholung und Bewegung zu heilen. Gemeinsam mit den Architekten wollte Dr. Georg Ludwig ein Vorbild für Deutschland schaffen. Durch Symmetrie, wie bei einem Schlossbau, Ordnung, Licht und Weite der Gebäude sollten die Patienten Entspannung für Körper und Geist finden. Auch der Park sollte zur Genesung beitragen. ▶

Unsere Medienpartner:

**JLL** | *Achieve Ambitions*

Egal, welche Ziele Sie erreichen wollen, wir unterstützen Sie dabei mit dem passenden Service. Weltweit.

0621 – 3 999 8-330  
 info.mannheim@eu.jll.com  
 www.jll.de

**Wir sind für Sie vor Ort!**

**Ihr Makler für Gewerbeimmobilien in der Region!**

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

**ENGEL & VÖLKERS COMMERCIAL**

**STRATEGPRO**  
 REAL ESTATE

**Ihr zuverlässiger Partner bei Ihrer Gewerbeimmobiliensuche**

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

**RICH**  
 GEWERBEIMMOBILIEN INVESTMENT

**Gewerbeimmobilien in der Metropolregion Rhein-Neckar**

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

## Heppenheim

### **Vielfältige Herausforderungen**

Während der Sanierung von „The Bergstraße Sports & Country Club“ wurde terraplan oftmals vor Herausforderungen gestellt. So stellte bereits das Bauvorhaben die erste Hürde dar, da die über 150 Jahre alten Krankenhausgebäude in der Vergangenheit mehrfach umgebaut wurden. Bauliche Brüche und eine unterschiedliche Struktur sorgten trotz eingehender Analyse bei Kauf des Objektes für erhebliche Überraschungen: Neben einem mehrschaligen Mauerwerk und notwendiger Anpassung der Bauphysik sorgten das Auffinden und die Verfüllung von bauzeitlichen Schornsteinen und die Instandsetzung oder der Abbruch von nicht tragfähigen Gewölbe- und Kappendecken für Schwierigkeiten, das Gebäude einheitlich zu sanieren.

Die Suche nach passenden Baufirmen war die zweite Hürde, die es zu überwinden galt. Aufgrund des Baubooms zur Zeit des Baubeginns stiegen die Kosten an und lokale Firmen aus der Region waren ausgelastet.

Zum Teil musste man während der Bauphase einzelne Baufirmen oder Handwerker ersetzen, um das Vorhaben abschließen zu können. Dies führte zu erheblichen Bauverzögerungen und ungeplanten Kosten.

Trotz der schwierigen Situation gelang ein erfolgreicher Bauabschluss und damit ein neues Wohnquartier mit Geschichte in Heppenheim.

### **Moderner und nachhaltiger Wohnstandort**

Der seit 1971 tätige Bauherr terraplan hat sich zur Aufgabe gemacht, Denkmale an Wachstumsstandorten zu sanieren und so für die Nachwelt zu erhalten. In Heppenheim, zugehörig den Wachstumsstandorten Rhein-Neckar und Rhein-Main, sollte ein moderner und nachhaltiger Wohnstandort unter Wahrung des Baudenkmal entstehen. Das Gesamtwerk der Bau- und Gartenkunst bildet so einen Mehrwert und konnte einer neuen Nutzung zugeführt werden.



## Heidelberg

Heidelberg Innovation Park bekommt immer mehr Konturen:

# HEG startet e+KUBATOR im hip

Quirlige Start-up-Unternehmen, kreative Köpfe aus dem IT- und Medienbereich, Forscher, Entwickler, Ingenieure – der Heidelberg Innovation Park (hip) wird ihnen allen eine Heimat geben. Heidelbergs Innovationsquartier wächst an der Speyerer Straße. Nun steht ein weiteres Mitglied der künftigen Nutzergemeinschaft fest: die Heidelberger Energiegenossenschaft (HEG).

„Wir kommen in eine sehr konstruktive Phase der Quartiersentwicklung – auf dem Areal ist eine große Dynamik. Die Neubaufelder sind startklar, die Arbeiten zur Infrastruktur und Erschließung voll im Zeitplan. Immer mehr Neubauten wachsen und in den Bestandsgebäuden, die erhalten bleiben, wird entweder schon gearbeitet oder die Sanierungen laufen. Der hip wird eine Heimat für Innovationen und eine Ideenschmiede für die digitale Zukunft. Ich freue mich daher besonders, dass mit der Heidelberger Energiegenossenschaft ein Akteur kommt, der ganz genau weiß, wie innovative Zukunftsideen gehen – denn die HEG kümmert sich seit zehn Jahren um klimafreundliche Energie und ist immer noch so organisiert, dass jeder mitmachen kann“, sagt Heidelbergs Oberbürgermeister Eckart Würzner.

### Neues Gebäude wird e+KUBATOR heißen

„Die HEG hat in den letzten Jahren mit dem Mieterstromkonzept sowie mit der Integration von Solar- und Windenergieanlagen in ein Ökostromprodukt gemeinsam mit den Bürgerwerken echte Pionierarbeit für die Energiewende geleistet“, erklärt Vorstandin Laura Zöckler. Vorstandskollege Nicolai Ferchl: „Für uns und für andere Firmen aus dem Bereich der Energie- und Mobilitätswende schaffen wir mit dem e+KUBATOR ein Gebäude, in dem der notwendige Wandel hin zu mehr Nachhaltigkeit beschleunigt wird. So werden vom e+KUBATOR aus künftig neben den Solaranlagen und Ladesäulen der Heidelberger Energiegenossenschaft auch die Smart Meter von Discovery betrieben, CoWorking-Bereiche vom Breidenbach bereitgestellt, die Elektrofahräder von Coboc entwickelt sowie Ökostrom von den Bürgerwerken angeboten. Besonders glücklich sind wir darüber, dass wir mit dem e+KUBATOR ein Reallabor schaffen, in dem wir unsere Zukunftstechnologien zeigen und erlebbar machen. Damit sind wir im hip sicher in bester Nachbarschaft.“

„Der hip ist ein Ideenquartier für die digitale Zukunft – mit einer stetig wachsenden lebendigen Community: Alle Nutzer – vom Start-up bis zum etablierten Unternehmen – stammen aus der IT und verwandten Branchen und bringen die Bereitschaft mit, sich mit anderen auszutauschen, gemeinsam an Projekten zu arbeiten und sich gegenseitig zu inspirieren“, erklärt Georg Breithecker, Geschäftsführer der Entwicklungsgesellschaft Patton Barracks (EGP), die gemeinsam von Stadt und Sparkasse Heidelberg getragen wird. Der Abriss von Altgebäuden auf dem hip ist mittlerweile abgeschlossen, im Westen des Areals sind die komplette Infrastruktur und der Straßenbau so gut wie fertiggestellt, der Ostteil folgt 2021. Alle Bestandsgebäude, die erhalten werden, sind veräußert und teilweise schon wieder vermietet.

### Weitere Nutzer und Einrichtungen im hip:

**Großsporthalle:** Die neue Großsporthalle wird den Namen SNP dome tragen und voraussichtlich noch in diesem Jahr zum Betrieb übergeben. Namensgeber ist das Softwareunternehmen SNP Schneider-Neureither & Partner SE. Die Halle dient vor allem dem Schul- und Vereinssport. Sie bietet zudem Platz für rund 5.000 Zuschauer und soll ein wichtiger Schauplatz im Heidelberger Raum für sportliche und kulturelle Veranstaltungen werden. Beispielsweise werden die Basketballmannschaft MLP Academics Heidelberg ihn als Heimspielstätte und die Handballmannschaft Rhein-Neckar Löwen als Zweitspielstätte nutzen.

**Parkhaus:** Direkt neben der Großsporthalle bauen die Stadtwerke Heidelberg Garagen ein hochmodernes Parkhaus – mit 672 Park- und 750 Fahrradstellplätzen sowie zahlreichen Elektroladestationen. Das Konzept sieht zudem einen Technikurm mit einer innovativen Kälteanlage und eine 550 Quadratmeter große Grünfläche auf der Ostseite des Parkhauses vor. Eine Photovoltaik-Anlage ist gleichzeitig Dach des Gebäudes. Das Parkhaus ist für Besucher von Veranstaltungen in der Großsporthalle und als Quartiersgarage für den hip vorgesehen. Der Eröffnungstermin ist im Spätjahr 2021 geplant.



# Heidelberg

**Stallungen/Mary-Somerville-Platz:** Die ehemaligen Stallungen sind ein lang gestrecktes Gebäude, das als identitätsstiftender Bestandsbau ebenfalls erhalten bleibt und einer neuen Nutzung zugeführt wird. Es soll künftig unter anderem mit Gastronomie und Dienstleistungsangeboten einen Beitrag zur Belebung des Mary-Somerville-Platzes leisten. Dieser Platz soll zusammen mit seinen angrenzenden Gebäuden die Funktion eines Quartierszentrums übernehmen und Möglichkeiten für Treffen und Austausch der Quartiersnutzer bieten. Er ist ein Angebot an Besucherinnen und Besucher sowie Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im hip, sich dort zu treffen, zu kommunizieren und zu arbeiten. Auf dem Platz sind Spiel- und Arbeitsinseln sowie eine Cafébestuhlung vorgesehen. Richtung Norden öffnet sich der Platz dann zu einer breiten, sonnigen Wiesenfläche – dem Patton Park.

**Business Development Center:** Seit Herbst 2019 arbeiten die ersten jungen Start-ups und Ausgründungen aus der Forschung im rund 7.000 Quadratmeter großen Business Development Center Heidelberg (BDC HD). Es ist das neueste Mitglied in der Familie des Technologieparks Heidelberg. Das Haus ist ein multifunktionales Büro- und Laborgebäude für Gründer aus dem Hochtechnologie-Bereich. Bei einem Erweiterungsbedarf des BDC HD kann nördlich davon ein zweites Gebäude errichtet werden.

**Neubau ERNW GmbH:** Die Spezialisten für IT-Sicherheit der ERNW Enno Rey Netzwerke GmbH haben im September 2020 bei ihrem Neubau Richtfest gefeiert. ERNW ist das erste privatwirtschaftliche Unternehmen, das einen Neubau auf dem hip realisiert. Nach Fertigstellung des Hauses um den Jahreswechsel 2021/2022 bietet es auf vier Etagen und rund 3.100 Quadratmetern Platz für über 150 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Im Untergeschoss befindet sich eine Tiefgarage.

**iWERKx:** Ein neues Zentrum für junge Unternehmen aus dem Technologie-Bereich: das wird das iWerkx. Seine Heimat wird es in einem aufwändig sanierten Bestandsgebäude mit architektonisch anspruchsvollem Anbau und attraktiven Außenflächen im östlichen Teil des hip finden. Hier soll ein Platz entstehen, wo sich junge Hi-Tech-Firmen ansiedeln wollen, um erfolgreich zu arbeiten. Große Erfahrung in der Betreuung von Hi-Tech-Startups bringt der Investor Hoepfner Bräu aus Karlsruhe mit. Mit der Entwicklung des Alten Malzwerks in Karlsruhe wurde die Vision von attraktiven Raumangeboten für junge Hi-Tech-Firmen bereits erfolgreich umgesetzt, mit dem SMART PRODUCTION PARK im iWerkx Karlsruhe entsteht ein Kompetenzzentrum für Zukunftstechnologien. Aber man benötigt nicht nur innovative Räume und

**Fortsetzung auf Seite 7**



## Heidelberg Innovation Park

- |   |                           |                                       |
|---|---------------------------|---------------------------------------|
| <b>1</b> Großsporthalle                   | <b>5</b> Patton Park      | <b>9</b> Sino German Hi-Tech Park     |
| <b>2</b> Parkhaus                         | <b>6</b> Neubau ERNW GmbH | <b>10</b> DAI Begeisterhaus           |
| <b>3</b> Stallungen/Mary-Somerville-Platz | <b>7</b> iWerkx           | <b>11</b> AMERIA/Städtische Nutzungen |
| <b>4</b> Business Development Center      | <b>8</b> HEG              |                                       |

# Mannheim

Siegerentwurf in der Konzeptvergabe gekürt:

## Ohne Schafe

Schafe weiden auf dem bislang unbebauten Grundstück an der Ecke Friedrich-Ebert-Straße und der Straße Schafweide schon lange nicht mehr – jetzt wurde diese innerstädtische Brache endlich wachgeküsst. Denn sie liegt in ebenso attraktiver wie städtebaulich prägnanter Lage in unmittelbarer Nachbarschaft des geplanten Neubaus für das SWR-Studio Mannheim-Ludwigshafen und des Neckarufers. Durch seine Lage am Wasser und die Innenstadtnähe kommt dieser Fläche eine ganz besondere Bedeutung zu. Die Stadt Mannheim führt dieses Areal nun einer baulichen Entwicklung zu, die der herausragenden Stellung des Standorts angemessen ist.

Für die Auswahl des Investors, an den das Grundstück veräußert werden soll, wurde im Sommer dieses Jahres eine Grundstücksvergabe nach Konzeptqualität gestartet. Kern des Verfahrens ist ein Wettbewerb, in dem Investoren in Teams mit Architekten und Landschaftsarchitekten konkrete planerische Vorschläge für die Bebauung eingereicht haben. Insgesamt beteiligten sich 20 Teams mit einem Wettbewerbsbeitrag am Verfahren.

### Ganzheitlich hohe Qualität

Auf dem ca. 5.200 Quadratmeter umfassenden Grundstück soll eine Wohnbebauung mit ergänzenden wohnverträglichen Nutzungen sowie einer Kindertageseinrichtung entstehen, die in ganzheitlich hoher Qualität zukünftigen Anforderungen Rechnung trägt. Die Bewertung erfolgte gemäß dem Beschluss der Stadt Mannheim zur Vergabe städtischer Grundstücke nach Konzeptqualität anhand der drei Schwerpunkte „Nutzungskonzept“, „Städtebau/Architektur“ und „Ökologie/Freiraum“, aus denen differenzierte Bewertungskriterien abgeleitet wurden.

Die prämierten Arbeiten werden den Bewertungskriterien aus Sicht der Jury in besonders hohem Maße gerecht. Die mit dem 1.Preis ausgezeichnete Arbeit überzeugte mit dem Ansatz „gestapeltes Grün in der Stadt“ als modularer Holzbau mit flexiblem Grundriss-System, Gemeinschaftsflächen und begrünten Terrassen und Pflanzbereichen auf allen Geschossen, die sich über den Innenhof zum Neckar hin abtreppen.

### Die einstimmige Entscheidung des Preisgerichts:



**1.Preis:** BRUTSCHIN Wohnbau (Waiblingen) mit STEINHOFF / HAEHNEL ARCHITEKTEN (Stuttgart) und gessweinlandschaftsarchitekten (Schorndorf)



**2.Preis:** Bamac GmbH und Tröndle Bauträger (Mutterstadt) mit STUDIO SF Simon Fischer & Architekten (Mannheim) und Rainer Schmidt Landschaftsarchitekten (München)



**3.Preis:** Instone Real Estate Development (Stuttgart) mit h4a Gessert + Randecker Architekten, (Stuttgart) und Gänßle + Hehr Landschaftsarchitekten, Esslingen



## Mannheim

„Mit dem Verfahren konnten wir auch einen weiteren Punkt des 12-Punkte-Programms vorantreiben: das Quotenmodell für preisgünstigen Mietwohnungsbau. Wir haben den Investoren vorgegeben, dass mindestens 30 Prozent der neu entstehenden Wohneinheiten als preisgünstige Mietwohnungen angeboten werden müssen. Im Sinne des bestmöglichen Nutzungskonzepts galt es ein möglichst vielfältiges Wohnungsangebot für breite Schichten zu schaffen“, erklärt Baubürgermeister Lothar Quast.

### Zertifizierung des Quartiers

Klaus Elliger, Fachbereichsleiter Geoinformation und Stadtplanung, lobt zudem das Ziel der Zertifizierung des Quartiers nach DGNB-Standards im Sinne eines ganzheitlichen ökologischen Ansatzes sowie das ambitionierte Materialkonzept der Holz-Hybridbauweise.

Das Verfahren war nicht zuletzt deswegen erfolgreich, weil die Anregungen der Bürgerschaft in das Verfahren eingebunden wurden: sowohl bei der Erarbeitung der Aufgaben- und Zielstellung als auch im Vorfeld der Preisgerichtssitzung mit konstruktiven Hinweisen zu den genannten drei Bewertungsschwerpunkten.

Im Anschluss an das Verfahren soll das Grundstück unter Würdigung der Empfehlungen des Preisgerichts sowie unter Vorbehalt der Zustimmung der zuständigen städtischen Gremien an den Investor des Teams veräußert werden, dessen Entwurf mit dem 1. Preis ausgezeichnet wurde



Bild: Stadt Mannheim/Tröster

### Fortsetzung von Seite 5

ein außergewöhnlich attraktives Arbeitsumfeld, sondern auch Gründergeist, um die Zukunft zu gestalten: Die Hoepfner Bräu sieht im hip den idealen Nährboden, um in einer kreativen Community mit innovativem Klima eine weitere Zukunftsschmiede für junge Unternehmen zu entwickeln.

**Begeisterhaus:** Das Deutsch-Amerikanische-Institut (DAI) Heidelberg wird in einem Bestandsgebäude sein „Begeisterhaus“ einrichten, das als moderne Werkstatt, Denkatelier und Begegnungsstätte fungieren wird. Das DAI spricht von einer Institution,

die allen Bürgerinnen und Bürgern jeder Nationalität und Herkunft offensteht, Wissen allen zugänglich macht und Freiheit und Kreativität erleben lässt. Die Umbauarbeiten haben im Sommer 2020 begonnen. Die Eröffnung ist für Herbst 2021 geplant.

**AMERIA/Städtische Nutzungen:** Das erste sanierte Gebäude ganz im Osten des Areals am Kirchheimer Weg ist bereits seit Herbst 2019 vollständig belegt. Die Firma AMERIA, das städtische Amt für Digitales, die städtische Digital-Agentur und der vom Land geförderte Digital-Hub kurpfalz@bw sind bereits 2019 eingezogen.



## ImmobilienRecht

# HOAI (2021) auf der „Zielgeraden“ – Was gibt es Neues?

Als Reaktion auf das EuGH-Urteil vom 04.07.2019, indem der EuGH die verbindliche Regelung der Mindest- und Höchstsätze der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) für unvereinbar mit dem Europarecht erklärt hat, wurde nunmehr der Entwurf der Verordnung zur Änderung der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI-Änderungsverordnung) vorgelegt. Der Entwurf wurde zwischenzeitlich am 16. September 2020 von der Bundesregierung beschlossen, sodass nun noch der Bundesrat dem Entwurf zustimmen muss. Die neue HOAI soll nach dem Entwurf voraussichtlich am 01.01.2021 in Kraft treten.

**FRAGEN? ANREGUNGEN?**

**HIER GEHTS ZUR HOMEPAGE**

**MELCHERS**

RECHTSANWÄLTE

### **Kein festes und verbindliches Honorar für Grundleistungen!**

Als Reaktion auf das EuGH-Urteil können die Vertragspartner nach dem Entwurf das Honorar in Zukunft in allen Fällen frei vereinbaren. Das heißt, dass die Mindest- und Höchst Honorare nicht mehr durch den Ordnungsgeber verbindlich vorgegeben werden, sodass die bislang verbindlichen Honorartafeln nur noch als Orientierungswert dienen. Die bisherigen Mindestsätze werden zukünftig nur noch als sog. Basishonorarsätze bezeichnet. Dieser neue Begriff beschreibt den niedrigsten Honorarsatz, der in der Honorartafel enthalten ist. An der eigentlichen Honorarberechnungsmethodik der HOAI werden durch den Entwurf im Übrigen keine wesentlichen Änderungen vorgenommen. Die Orientierungswerte für das Honorar – die sogenannten Tafelsätze – bleiben trotz der letzten Reform der HOAI aus dem Jahr 2013 ebenfalls unverändert.

### **Neuer Verbraucherschutz**

Der Architekt bzw. Ingenieur, der zukünftig Verträge mit einem Verbraucher schließt, muss diesen spätestens mit der Abgabe seines Angebots in Textform darauf hinweisen, dass ein höheres oder niedrigeres Honorar als die in den Honorartafeln der HOAI enthaltenen Werte vereinbart werden kann.

### **Formerleichterung: Textform genügt!**

Die bislang in der HOAI vorgeschriebene Schriftform wurde durch die leichter zu wahrende Textform ersetzt (z.B. beim Umbau- und Modernisierungszuschlag oder der Vereinbarung einer Nebenkostenpauschale). Das heißt konkret, dass für den formwirksamen Abschluss einer Vereinbarung beispielsweise auch eine Einigung per E-Mail genügt. Eine handschriftliche Unterzeichnung beider Vertragspartner auf einem Vertragsdokument ist daher hiernach nicht mehr erforderlich.

### **Unwiderlegliche Vermutung der Mindestsatzvereinbarung gestrichen!**

Die unwiderlegliche Vermutung der Mindestsatzvereinbarung bei fehlender schriftlicher Vereinbarung zum Zeitpunkt der Auftragserteilung wird gestrichen. Nunmehr tritt eine (widerlegliche) Fiktion der Vereinbarung des Basishonorarsatzes nur ein, wenn das Honorar nicht zumindest in Textform vereinbart wird. Das heißt, dass eine Honorarvereinbarung auch nach Vertragsschluss in Textform nachgeholt werden kann (vorausgesetzt beide Vertragspartner sind sich über das Honorar einig).

### **Praxishinweis:**

Die neue HOAI soll nach dem Entwurf für Verträge gelten, die nach ihrem in Kraft treten am 01.01.2021 geschlossen werden. Eine Regelung, wie mit Verträgen zu verfahren ist, die bis zum 31.12.2020 geschlossen wurden bzw. werden, sieht der Entwurf nicht vor. Folglich bleibt dies der Rechtsprechung überlassen, die derzeit unter den Instanzgerichten leider uneinheitlich ist.

*Philipp Scharfenberg*  
*p.scharfenberg@melchers-law.com*

## KoWo aktuell

Diskussion um Mietendeckel im Mittelpunkt:

# „Selbst mit bester Politik steigen die Mieten“

Die Diskussion um Mietendeckel stand im Mittelpunkt der Tagung der Vereinigung baden-württembergischer kommunaler Wohnungsunternehmen (KoWo) in Pforzheim. Vertreter von Wissenschaft und Politik haben mit rund 50 Vertretern von Wohnungsunternehmen herausgearbeitet, was der Markt leisten kann und welche Wirkungen die Regulierungsinstrumente haben.

„Die soziale Komponente ist unsere DNA“, sagte Peter Bresinski, Vorsitzender der KoWo und Geschäftsführer der GGH Heidelberg, über die kommunalen Wohnungsunternehmen und Genossenschaften. Diese Gesellschaften erhöhten ihre Mieten nur moderat. „Ein Mietendeckel, der unsere Unternehmen trifft, subventioniert nur diejenigen, die ohnehin günstig wohnen.“

Markus Artz von der rechtswissenschaftlichen Fakultät der Universität Bielefeld sah dies ähnlich: „Vermieter, die sich bislang sehr zurückgehalten haben, sollten nicht bestraft werden. Wenn ihre Mieten bei weniger als 80 Prozent der Vergleichsmiete liegen, sollten sie die Miete auch bei einem Mietendeckel bis dahin erhöhen können.“ Zahlreiche kommunale Gesellschaften im Land liegen mit ihrer Durchschnittsmiete bei rund 70 bis 80 Prozent der örtlichen Mietspiegelermiete. Grundsätzlich sprach sich Artz für einen Mietendeckel aus. Bei stark steigenden Mieten wäre eine „Atempause“ für die Mieter notwendig, bis sich der Markt beruhigte.

### Regionale Umverteilung

„Es kann keine Rede sein von Mietpreisexplosionen“, so Friedrich Breyer vom Lehrstuhl für Wirtschafts- und Sozialpolitik der Universität Konstanz. Er zeigte mit Statistiken, dass es um eine regionale Ungleichverteilung von Angebot und Nachfrage geht, nicht um eine allgemeine Wohnungsnot. Nach einer Stagnation der Mieten bis 2010 gäbe es einen starken Anstieg nur in einzelnen Schwarmstädten sowie eine starke Kluft zwischen Bestands- und Angebotsmieten.

Harald Simons, Vorstand der empirica AG, stimmte zu: „Bestandsmieter in guten Wohnungen in guten Lagen profitieren von einem Mietendeckel am meisten. Nachfrageüberschuss und Angebotsdefizit wachsen und werden zementiert.“ Er warnte, dass

Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt so unelastisch sind, dass kleinste Änderungen gigantische Preisänderungen hervorrufen.

### Falsche Erwartungshaltung

In der von Timo Heyn, Büroleiter der empirica AG Bonn, moderierten Diskussion ging es nach den einführenden Vorträgen um Erwartungen, Mietendeckel, Wohngeld und den sozialen Wohnungsbau. Simons: „Berlin ist kein leuchtendes Beispiel für eine gute Angebotspolitik. Hamburg ist eins, aber auch hier sind die Mieten gestiegen. Selbst mit bester Politik steigen die Mieten“. Seiner Ansicht nach bestünde das Problem in der völlig falschen Erwartung der Öffentlichkeit, was überhaupt machbar wäre. Es wäre nicht möglich, dass die Mieten nicht steigen und alle für sechs Euro Kaltmiete im Prenzlauer Berg wohnen.

Für Oberbürgermeister Thomas Keck aus Reutlingen wäre es den Bürgern nicht zu vermitteln, dass sie keine leistbare Wohnung in der Nähe ihrer Arbeitsstelle finden. „Ich habe an der Front zu tun. Das ist nicht einfach, denn hinter den Prozentzahlen stehen Menschen. Wir können das nur durch forcierten Wohnungsbau ausgleichen.“ Er bemühte sich, die schwerfälligen Prozesse zu beschleunigen. Mietpreisregulierung wäre für ihn eine flankierende Maßnahme.

Einig waren sich die Diskutanten darin, dass es keine einfachen Lösungen gibt. Harald Simons hoffte, dass die Politik nicht zu stark in den Markt eingreift, weil sich eine Entspannung der Mietpreise sich bereits abzeichnete. Thomas Keck: „Wir brauchen die Wohnungen jetzt, nicht in 25 Jahren.“ Er schlug vor, Wohnen und Arbeiten stärker zu verbinden und mit Maß nachzuverdichten, obwohl hier oft die Akzeptanz der Bürger fehlte. Kommunale Wohnungsunternehmen wie die GWG Reutlingen sind für ihn gute Partner. Peter Bresinski sprach sich dafür aus, die Instrumente intelligent zu kombinieren. „Kommunale Gesellschaften bieten ein großes Potenzial, den Wohnungsbau voranzutreiben. Wir kooperieren bereits mit Genossenschaften. Diese Akteure sollten weiter zusammengebracht und im Markt gestärkt werden, zum Beispiel durch Konzeptvergaben.“



## ImmoNews

# Deals & News

**Heidelberg:** Die **Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH Heidelberg** (GGH) und die **Stadtwerke Heidelberg** bleiben auch zukünftig Nachbarn. **Peter Bresinski**, Geschäftsführer der GGH sowie der GGH-Tochter **Bau- und Servicegesellschaft mbH Heidelberg** (BSG) und Professor Dr. **Rudolf Irmischer**, Geschäftsführer der Stadtwerke Heidelberg, unterzeichneten im Oktober den Mietvertrag über die Anmietung des ehemaligen **Forschungs- und Entwicklungszentrums** (FEZ) der **Heidelberger Druckmaschinen AG** in Bergheim.

Die BSG hatte das ehemalige FEZ 2018 erworben und saniert und modernisiert das Objekt bis zum Einzug der neuen Mieter vollumfänglich. „Mit dem FEZ entwickeln wir ein weiteres wichtiges Projekt, das von großer städtebaulicher Bedeutung ist. Durch die Sanierung und die Vermietung an die Stadtwerke Heidelberg leisten wir einen wichtigen Beitrag zur nachhaltigen Quartiersentwicklung und erhalten gleichzeitig unsere gute Nachbarschaft“, so Peter Bresinski.

Im Sommer 2021 soll die Hauptverwaltung der Stadtwerke Heidelberg in das Gebäude einziehen, das an das Verwaltungsgebäude der GGH angrenzt. Die neu vermietete Immobilie hat fünf oberirdische und drei unterirdische Geschosse, 723 Stellplätze und eine Mietfläche von rund 35.000 Quadratmetern. Hauptmieter werden mit rund 85 Prozent die Stadtwerke Heidelberg sein, die in ihrem neuen Sitz Kundenzentrum, Zentrallager und Werkstätten unter einem Dach zusammenführen werden. Die Mietdauer beträgt 25 Jahre.

Das bisherige Gebäude der Stadtwerke-Verwaltung in der Kurfürsten-Anlage wird ebenso wie das angrenzende ehemalige Areal der Heidelberger Druckmaschinen städtebaulich neu entwickelt. Unterschiedliche Nutzungen und vor allem viel Wohnraum sollen in dem neuen Quartier entstehen.

**Heidelberg:** Der **Immobilienfondsspezialfonds Hotel**, der von **Universal-Investment** für die **Bayerische Versorgungskammer** (BVK) administriert wird, hat eine weitere Investition getätigt. Im Rahmen eines Forward-Deals wurden in Heidelberg die beiden im Bau befindlichen Hotels des Projektentwicklers **GBI** erworben: Das **Adagio Aparthotel** und das **IntercityHotel** entstehen dort bis Herbst 2022 direkt am Hauptbahnhof – mit Über-

nachungskonzepten, die sich optimal ergänzen. Das Intercity-Hotel bietet 198 Zimmer, konzipiert nach dem Entwurf des italienischen Architekten und Designer **Matteo Thun**. Im Adagio Aparthotel entstehen 162 Studios und Apartments mit komplett ausgestatteten, offenen Küchenzeilen. „Dieses Hotel-Doppel ist für die BVK eine wichtige Investition an einem hervorragenden Standort“, betont Christoph Geirhos, Leiter Immobilieninvestment D-A-CH bei der BVK: „Mit einer möglichst großen Bandbreite unterschiedlicher Hotelkonzepte wollen wir die vielfältigen Anlagechancen des Beherbergungsmarktes ausnutzen. Hier in Heidelberg decken wir beispielsweise sowohl klassische als auch Apart-Hotels durch die jetzige Anlage-Entscheidung ab.“ Die BVK ist mit einem Kapitalanlagevolumen von rund 82 Milliarden Euro (Buchwert) einer der bedeutendsten institutionellen Investoren in Deutschland.



Luftbild des neuen Hotel-Standortes in Heidelberg.

Bild: Falcon Crest Air/ GBI Holding

Die Investition in Heidelberg ist die erste des BVK-Teilfonds-Hotel seit Beginn der Corona-Krise im März. Angesichts der deutlich veränderten Rahmenbedingungen wurde durch eine externe Gesellschaft überprüft, ob die Investition trotz der Pandemie-Auswirkungen weiterhin sinnvoll ist. Für Heidelberg als Hotel-Investment spricht die Attraktivität für die unterschiedlichsten Gruppen von Reisenden. Der Standort liegt inmitten der starken Wirtschaftsregion Rhein-Neckar. Zudem erreicht man fußläufig die weltweit bekannte historische Altstadt Heidelbergs. Ferner gibt es für den Städtetourismus bereits viele attraktive Veranstaltungsorte, zusätzliche Lokalitäten sollen entstehen. Ebenso befinden sich die Hotels direkt am Hauptbahnhof am idealen Ausgangspunkt für Ausflüge zu den vielen Sehenswürdigkeiten der Region.

## ImmoNews

**Mannheim:** Neues Leben am Luisenring: Nachdem die **GBG – Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft** 2019 eine leerstehende Erdgeschossfläche erworben hat, eröffnen ein Kleidungsgeschäft und ein Tagescafé eines Mannheimer Start-up-Unternehmens in dem früheren Waschsalon.

An der Ecke Luisenring/G7 will das Team von „**DoubleDouble Vintage**“ für eine quartiersverträgliche, dauerhafte Nutzung sorgen. Das Start-up nutzte die Räume bereits übergangsweise im vergangenen Jahr für einen sogenannten Pop-up-Store, also eine zeitlich begrenzte Verkaufsaktion. Jetzt kommt das Team als Mieter mit einem veränderten Konzept zurück. Ende Oktober eröffnete in den Räumen sowohl ein Vintage-Bekleidungsgeschäft als auch ein Café; letzteres kann seine kulinarischen Leistungen Corona-bedingt vorübergehend nur „to go“ anbieten.



Die GBG hatte die Erdgeschosslage in dem Gebäude gekauft, zuvor war hier ein Waschsalon untergebracht. „An dieser zentralen Stelle zwischen dem Jungbusch und den Quadraten ist es uns besonders wichtig, eine Nutzung zu finden, die den besonderen Charakter der Umgebung berücksichtigt“, sagt der zuständige GBG-Bereichsleiter Christian Franke. Ziel war es, ein Angebot zu schaffen, das auch tagsüber für Frequenz Sorge. „DoubleDouble Vintage“ ist ein Online-Versandhandel, der auf Sportmode aus den 90er Jahren spezialisiert ist. Das Unternehmen besteht seit 2017, 2019 war es erstmals mit einem Ladengeschäft in G7 vertreten.

„Nachdem unser Pop-up letzten Herbst bereits sehr gut angenommen wurde, freuen wir uns nun, langfristig in diese Location einziehen zu können. Mit der Kombination aus unserem Laden und dem neuen Café wollen wir einen Ort schaffen, der für alle offen ist und zum Verweilen einlädt“, sagt Niklas Kille, einer der beiden Gründer und Geschäftsführer.

**Mannheim:** **Diringer & Scheidel** hat den Kaufvertrag für die Gewerbeimmobilie im Mannheimer Quadrat N 7 unterzeichnet. **Kaufhof** hatte darin bis vergangene Woche ein Warenhaus unterhalten. „Nachdem klar war, dass Kaufhof schließt, haben wir uns um das Objekt bemüht, da es sich nicht nur in einer der bekanntesten Mannheimer Lagen befindet, sondern auch die Gebäudestruktur zumindest zu einem großen Teil viele Nutzungen möglich macht“, so **Heinz Scheidel**, geschäftsführender Gesellschafter der Diringer & Scheidel Unternehmensgruppe.

Eine Entscheidung über die tatsächliche Verwendung ist noch nicht gefallen. „Einzelhandel wird wohl wieder eine Rolle spielen, aber nur dann, wenn wir Branchen ansiedeln können, die sich auch in der aktuellen Krise als stabil erwiesen haben. Keinesfalls wird Einzelhandel – wie bisher – auf allen sechs Stockwerken stattfinden. Die verschiedenen Möglichkeiten werden wir in den nächsten Monaten genau untersuchen und im Verlauf des kommenden Jahres unsere Planungen konkretisieren“, so Scheidel. Ob die Immobilie tatsächlich in das Eigentum von Diringer & Scheidel übergeht, entscheidet sich jedoch erst bis zum Jahreswechsel. So lange existiert noch ein Vorkaufsrecht auf die Immobilie. Über den Kaufpreis wurde Stillschweigen vereinbart. **CBRE** war für die Verkäuferseite vermittelnd tätig.

**Karlsruhe:** **ehret+klein** übernimmt die Projekt- und Quartiersentwicklung „**Golden Gate – Am Entenfang**“ in Karlsruhe-Mühlburg. Die Projektentwicklung sieht auf einer Grundstücksfläche von 5.096 Quadratmetern eine Mischnutzung aus Vollsorntimer, Handelsgeschäfte für den täglichen Bedarf, Praxen mit erweiterten medizinisch therapeutischen Lösungen, individuell gestaltete Büroräumlichkeiten sowie Wohnungen mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen vor. Insgesamt werden mit der Neuentwicklung etwa 14.122 Quadratmeter Nutzfläche geschaffen.



## kurz & fündig

**Karlsruhe:** Das Sondervermögen von **HDI Deutschland** erwirbt im Wege eines Forward-Deals ein **Unmüssig-Projekt** in der Kriegsstraße. Dort entsteht ein neues Gebäude, in dem sich **Motel One** etabliert. Der davor entstehende Boulevard wird die Südstadt mit der Innenstadt verbinden. Strategisch optimal gelegen ist das Hotel wegen der kurzen Anbindung zum Einkaufszentrum Ettlinger Tor zur einen Seite und zum Konferenzzentrum und Konzerthaus zur anderen Seite. Der Verkehr wird durch einen 1,6 Kilometer langen Tunnel unter der Kriegsstraße geführt. Motel One wird somit in zentraler Lage, mit guter Verkehrsanbindung positioniert sein und mit 10 Vollgeschossen und ca. 250 Zimmern Unterkunft für Touristen und Geschäftsleute bieten.



**Mannheim:** Die **GBG - Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft** kann noch dieses Jahr mit der Vermietung weiterer bezahlbarer Neubauten auf FRANKLIN beginnen. Die Förderung ermöglicht dabei niedrige Mieten im Neubaustandard: Die Miethöhe der Wohnungen liegt bei 7,50 Euro pro Quadratmeter, das Angebot richtet sich speziell an Mannheimerinnen und Mannheimer mit einem Wohnberechtigungsschein.

Bereits seit August läuft die Vermietung von drei geförderten Neubauten mit insgesamt 130 Wohnungen in der Thomas-Jefferson-Straße. Zum Dezember 2020 bzw. Januar 2021 kann nun, früher als ursprünglich an-

gekündigt, ein weiteres, fast baugleiches Projekt mit insgesamt 82 Wohnungen in der George-Washington-Straße bezogen werden. Über zwei Gebäude mit fünf bzw. sechs Stockwerken verteilen sich 1- bis 3-Zimmerwohnungen mit 41 bis 75 Quadratmeter Fläche. Davon sind 27 Einheiten barrierefrei. Damit kann die GBG auch mobilitätseingeschränkten und älteren Menschen passenden, bezahlbaren Wohnraum anbieten. In den kommenden Jahren will das Unternehmen seinen Bestand von aktuell gut 19.000 auf rund 20.000 Mietwohnungen erhöhen. Von allen neu gebauten Mietwohnungen soll mindestens die Hälfte geförderter und damit günstiger Wohnraum für Mieter mit einem Wohnberechtigungsschein sein. Insgesamt schafft das Unternehmen auf FRANKLIN 256 geförderte Mietwohnungen. In die Erstellung von neuem gefördertem Wohnraum investiert die GBG aktuell rund 60 Millionen Euro.

**Landau:** Die **mondial** Kapitalverwaltungsgesellschaft hat mit dem Gesundheitszentrum **Medivicus** im Rahmen eines forward deals ein Objekt für ihren offenen inländischen Spezial-AIF **mondial medicofonds Deutschland I** erworben. Bereits vor Baubeginn sind über 50 Prozent der Fläche langfristig an Ärzte aus der Region vergeben. Medivicus verfügt mit drei Baukörpern über 10.000 Quadratmeter Nutzfläche in attraktiver Innenstadtlage Landaus. Verkäufer ist ein Joint Venture der **Baron Equity GmbH** und des ortsansässigen Projektentwicklers **Baufeld 18 GmbH**. Für die Planung des Projektes konnte das Architekturbüro **Werkgemeinschaft Landau** gewonnen werden; verantwortlich für die Realisierung ist eine ARGE der Bauunternehmen **Heberger** und **Implenia**.

## Impressum

### ImmobilienReport

Metropolregion Rhein-Neckar

Herausgeber:

Hartmut Suckow und  
Michael Tschugg

Adresse:

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

Texte:

Hartmut Suckow,  
Michael Tschugg

mit

Fotos:

Hartmut Suckow

Anzeigen:

anzeigen@immobilienreport-rhein-  
neckar.de

Produktion:

Kommunikation & Design

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

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

Die nächste Ausgabe des ImmobilienReports MRN erscheint am Donnerstag, den 10. Dezember 2020