ImmobilienReport

Metropolregion Rhein-Neckar | BR | KA

Ausgabe 152 14. Jahrgang www.immobilienreport-rhein-neckar.de 10. Februr 2022

Büromarkbericht Mannheim 2022:

Neuer Rekord beim Flächenumsatz

Durchschnittsmiete mit neuem Höchstwert

Mannheim ist mit einem Büroflächenbestand von ca. 2,125 Millionen Quadratmetern vor Heidelberg mit ca. 1,077 Millionen Quadratmetern und Ludwigshafen mit ca. 0,928 Millionen Quadratmetern der bedeutendste Bürostandort der Metropolregion Rhein-Neckar. Trotz andauernder Corona-Krise wurde im Jahr 2021 ein Rekord-Büroflächenumsatz aufgrund eines Rekord-Eigennutzerumsatzes und leicht überdurchschnittlicher Vermietungsumsätze erzielt. Die Spitzenmiete aus 2020 konnte gehalten werden, die Durchschnittsmiete stieg auf einen neuen Höchstwert. Die Leerstandsquote erhöhte sich moderat, das Fertigstellungsvolumen war relativ gering. Das zeigt die Büromarkterhebung 2022 der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung (gif).

Im Jahr 2021 wurden im Stadtgebiet Mannheim ca. 96.000 Quadratmeter Büroflächen umgesetzt. Dieser Rekordwert lag ca. 35 Prozent über dem Vorjahreswert von ca. 71.000 Quadratmetern und ca. 26 Prozent über dem zehnjährigen Durchschnitt der Jahre 2012 bis 2021 mit ca. 75.900 Quadratmetern. Das Jahr 2021 war dabei durch einen Rekord-Eigennutzerumsatz von ca. 33.000 Quadratmetern gekennzeichnet. Dieser Rekord-Eigennutzerumsatz lag ca. 128 Prozent über dem zehnjährigen Durchschnitt von ca. 14.500 Quadratmetern und ist insbesondere auf den erfolgten Baubeginn für das Multifunktionsgebäude von ABB in Käfertal sowie für die Erweiterung des Service Center Deutschland von BAUHAUS in Wohlgelegen zurückzuführen. Der Vermietungsumsatz 2021 lag mit ca. 63.000 Quadratmetern ca. 13 Prozent unter dem Vorjahreswert mit ca. 71.000 Quadratmetern und leicht über dem zehnjährigen Durchschnitt von ca. 61.400 Quadratmetern. ▶

Mannheim

Lesen Sie in dieser Ausgabe:

Zukunftsorientierte Technologien:

Das Innovationszentrum

Green Tech

Seite 5

Mietrecht:

Mietkürzungen durch

Einzelhändler im Lockdown

Seite 7

Deals & News

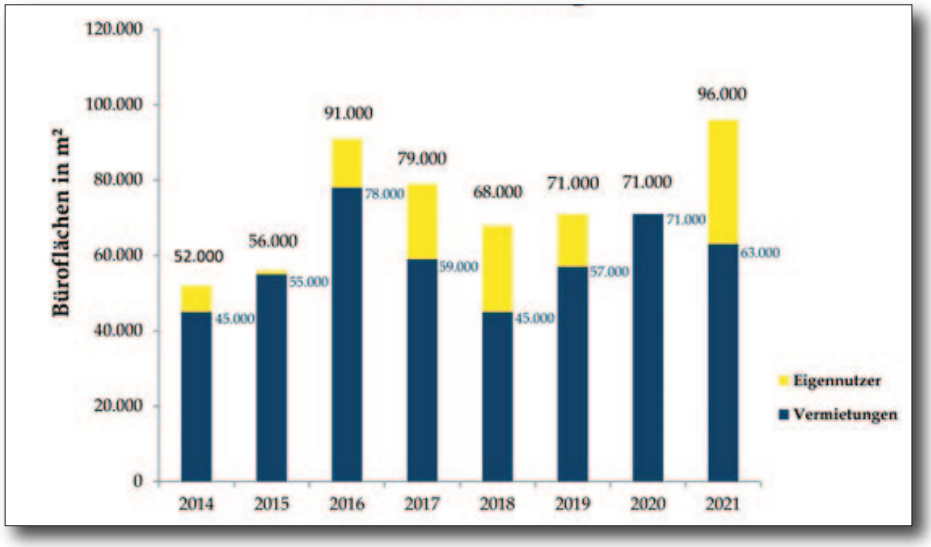
Seite 8 - 9

Personalien

Seite 10

kurz & fündig

Seite 11



Der Bericht zum gewerblichen Immobilienmarkt in der Metropolregion Rhein-Neckar, erarbeitet unter Moderation der gif-Gutachter von den im Immobiliennetzwerk Rhein-Neckar engagierten regionalen Immobilienfachleuten, erscheint jährlich. Markus Rich und sein Team haben auch in diesem Jahr die ermittelten Werte für Mannheim wieder detailliert in den folgenden Daten und Grafiken beschrieben. Heidelberg folgt im März.

Vierzehn Mietverträge über 1.000 Quadratmeter

Im Jahr 2021 wurden im Marktsegment der Mietvertragsabschlüsse über 1.000 Quadratmeter vierzehn Mietverträge erfasst; der größte Mietvertragsabschluss lag dabei bei ca. 9.350 Quadratmetern, der Anmietung von SIEMENS in einem Bürohausprojekt in Mannheim-Neuostheim. Der Büroflächenumsatz bei Vermietung und Eigennutzung in Bezug auf die Branchenherkunft zeichnet sich in Mannheim regelmäßig durch eine diversifizierte Nachfragestruktur aus. Das Jahr 2021 war vor allem durch Umsätze aus den Bereichen „Industrie, Handwerk & Bau“, „Information & Kommunikation“ und „Handel, Verkehr & Transport“ geprägt. Auch für das Jahr 2022 können Büroflächenumsätze auf mindestens durchschnittlichem Niveau erwartet werden. ▶

JLL Achieve Ambitions
Wir unterstützen Ihre Immobilienziele mit dem passenden Service!
0621 – 3 999 8 330
info.mannheim@eu.jll.com
www.jll.de

Unsere Medienpartner:

Wir sind für Sie vor Ort!
Ihr Makler für Gewerbeimmobilien in der Region!
Metropolregion Rhein-Neckar · Tel. +49-(0)621-400 407-0
www.engelvoelkers.com/mannheimcommercial
ENGEL&VÖLKERS COMMERCIAL

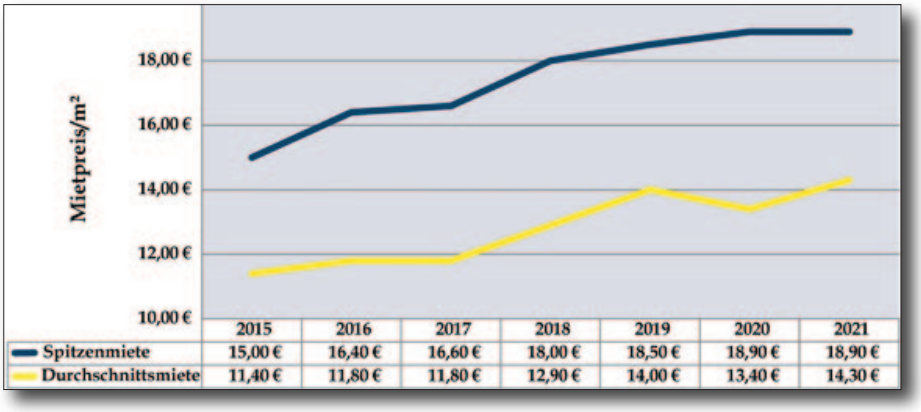
STRATEGPRO REAL ESTATE
Ihr zuverlässiger Partner bei Ihrer Gewerbeimmobiliensuche
06 21 / 729 265 - 0
www.strategpro.de

RICH Gewerbeimmobilien Investment
Gewerbeimmobilien in der Metropolregion Rhein-Neckar
Tel. 06221 / 750 42 40
www.rich-immobilien.de

Mannheim

Rekordwert bei der Durchschnittsmiete

Im Jahr 2021 konnte der Höchstwert von 2020 bei der realisierten Spitzenmiete von 18,90 Euro pro Quadratmeter bestätigt werden; diese war zuvor fünf Mal in Folge gestiegen. Die realisierte Durchschnittsmiete erhöhte sich auf einen neuen Rekordwert von 14,30 Euro pro Quadratmeter. Das aktuelle Mietpreisniveau spiegelt den großen Anteil an Mietvertragsabschlüssen für Neubau- und Revitalisierungsprojekte sowie die kontinuierlich steigenden Baupreise bei einer weiterhin guten Nachfragesituation wider. Da sich diese Rahmenbedingungen in 2022 nicht signifikant ändern dürften, sollten in diesem Jahr die o.g. Mietpreiskennzahlen ein ähnliches Niveau erreichen.



	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Spitzenmiete	15,00 €	16,40 €	16,60 €	18,00 €	18,50 €	18,90 €	18,90 €
Durchschnittsmiete	11,40 €	11,80 €	11,80 €	12,90 €	14,00 €	13,40 €	14,30 €

Die Angebotsmietpreise für Büroflächen werden 2022 lage- und objektabhängig zwischen ca. 7,50 und ca. 19,50 Euro pro Quadratmeter liegen.

130.000 Quadratmeter Leerstand

Der Büroflächenbestand in Mannheim hat sich 2021 unter Berücksichtigung des geringen Fertigstellungsvolumens von ca. 13.000 Quadratmetern und eines Büroflächenabgangs von ca. 18.000 Quadratmetern beim Technisches Rathaus im Collini Center um ca. 5.000 Quadratmeter auf ca. 2.125.000 Quadratmeter (MF/gif) reduziert. Die Leerstandsquote stieg gegenüber 4,9 Prozent Ende 2020 auf weiterhin moderate 6,1 Prozent. Dies entspricht einem Leerstand von ca. 130.000 Quadratmeter Büroflächen. Bei der Analyse des Leerstands sollte berücksichtigt werden, dass durch die in den letzten drei Jahren begonnene Revitalisierung größerer Bestandsobjekte, weitere ca. 40.000 Quadratmeter Büroflächen, die aktuell noch nicht vermietet sind, bei der Leerstandsermittlung definitionsgemäß (nach gif-Richtlinien) nicht berücksichtigt werden.

Nachdem in Mannheim im Jahr 2020 ca. 73.000 Quadratmeter Neubaubüroflächen fertig gestellt wurden, war das Fertigstellungsvolumen im Jahr 2021 mit ca. 13.000 Quadratmetern sehr niedrig. So konnten die ersten Mieter in das LIV von Diringer & Scheidel im Glückstein-Quartier mit ca. 8.500 Quadratmetern ziehen. An diesem Standort wurde auch der TECH Hub im städtischen MAFINEX Technologiezentrum mit ca. 1.850 Quadratmetern fertiggestellt. Ebenfalls bezogen werden konnte das von der Viernheimer ADLER Immobilien Investment Gruppe realisierte Bürogebäude BAM 18/18 im Gewerbegebiet Mallau.

Der Entwicklungsschwerpunkt für Bürohausneubauten lag in den letzten Jahren im Glückstein-Quartier am Hauptbahnhof. ▶

Ihr Erbbaurechtsexperte in der Region.
Seit über 35 Jahren.

eppleimmobilien.de

Malte Raterink
Telefon 06221 9710 56
Vangerowstr. 2
69115 Heidelberg

EPPLE

Mannheim

Nachdem hier auf den letzten freien Baufeldern die Bauarbeiten laufen bzw. mit der Projektvermarktung begonnen wurde, dürften sich in den nächsten Jahren Neubau- und Revitalisierungsprojekte auf mehrere Standorte im Stadtgebiet verteilen. Neue Schwerpunkte für Bürohausprojekte könnten dabei die aktuellen militärischen und industriellen Konversionsflächen in Mannheim sein.

Verzögerung durch Insolvenz

Im Glückstein-Quartier wird aktuell noch das LOKSITE mit ca. 24.000 Quadratmetern von Diringer & Scheidel gebaut; der Bezugstermin ist für 2023 geplant. Für ein weiteres kleineres Bürohausprojekt wurde die Vermarktung bereits begonnen.

Die Fertigstellung des Postquadrat mit ca. 12.000 Quadratmetern Büroflächen war für 2021 geplant, verzögert sich aber aufgrund der Insolvenz der EYEMAXX Real Estate Gruppe.

Am Standort Eastsite soll das Bürohaus Insite mit ca. 5.300 Quadratmetern bis 2023 fertiggestellt werden.

Im neuen Stadtteil und Konversionsgebiet Franklin wird aktuell der Hitachi Columbus Campus mit ca. 22.800 Quadratmetern Büroflächen projektiert.

Im Turbinenwerk in Mannheim Käfertal revitalisiert der Projektentwickler Aurelis Büroflächen in Bestandsgebäuden und plant die Neubauprojekte Baufeld 3.1 mit ca. 14.000 Quadratmetern sowie das 16-geschossige LANDMARK mit ca. 13.000 Quadratmetern.

In Neuostheim baut die Viernheimer ADLER Immobilien Investment Gruppe ein Bürohausensemble in der Hans-Thoma-Straße 8-10 mit ca. 13.000 Quadratmetern, für das sie bereits SIEMENS als Ankermieter gewinnen konnte, sowie den Bürokomplex ARTEM mit ca. 3.870 Quadratmetern.

Im TRIWO Gewerbepark Mannheim in direkter Nachbarschaft zur Hochschule Mannheim in innenstadtnaher Lage des Stadtteils Lindenhof ist aktuell ein attraktives, zehngeschossiges Bürohausprojekt mit ca. 10.560 Quadratmetern in der Vermarktung.

Weiterhin befinden sich aktuell größere Revitalisierungsprojekte in der Umsetzung: Das Konradhaus in der Dudenstraße mit ca. 18.400 Quadratmetern, dessen Fertigstellung noch für dieses Jahr geplant ist, das CARL RISE mit ca. 7.700 Quadratmetern und vorgesehener Fertigstellung 2023, das AUGUSTA GRAND am ehemaligen Standort der Bilfinger-Zentrale in der Augustaanlage mit ca. 3.800 Quadratmetern und Fertigstellung ebenfalls 2022, sowie das KOROS mit ca. 18.400 Quadratmetern am ehemaligen Standort der SV Sparkassenversicherung im Gewerbegebiet Fahrlach mit Bezugstermin 2023.

Ein Konversionsprojekt der besonderen Art ist das TRIO auf den Planken. Hier werden in den oberen Etagen des Modehauses Peek & Cloppenburg bisherige Einzelhandelsflächen in ca. 6.200 Quadratmeter außergewöhnliche und hochwertige Büroflächen umgewandelt, deren Bezug ab Anfang 2023 vorgesehen ist.

Büromarkt Mannheim - Zusammenfassung:

- Rekord-Büroflächenumsatz in Höhe von ca. 96.000 m² (zehnjähriger Durchschnitt ca. 75.900 m²)
- Vermietungsumsatz in Höhe von ca. 63.000 m² (zehnjähriger Durchschnitt ca. 61.400 m²)
- Rekord-Eigennutzer-Büroflächenumsatz in Höhe von ca. 33.000 m² (zehnjähriger Durchschnitt ca. 14.500 m²)
- Höchstwert bei Spitzenmiete (€ 18,90/m²) bestätigt und Rekord-Durchschnittsmiete (€ 14,30/m²); aktuelle Angebotsmietpreise: ca. € 7,50/m² bis ca. € 19,50/m²
- Gestiegene Leerstandsquote von 6,1 % (2020: ca. 4,9 %), Leerstand: ca. 130.000 m²
- 2021 geringes Fertigstellungsvolumen von ca. 13.000 m² Büroflächen, Prognose für 2022: ca. 26.000 m²

Mannheim

Zukunftsorientierte Umwelt- und Energietechnologien:

Das Innovationszentrum Green Tech

Die Sieger des interdisziplinären Realisierungswettbewerbs für das Innovationszentrum Green Tech, das am südlichen Ende des Glückstein-Quartiers unmittelbar neben dem MAFINEX bis Ende 2025 entstehen soll, wurden jetzt vorgestellt. Das Preisgericht unter Vorsitz von Professor Ludwig Wappner hatte in seiner Sitzung zwei erste Preise vergeben: Ein erster Preis geht an das Team um die Arbeitsgemeinschaft UTA Architekten und Stadtplaner GmbH (Stuttgart) und GdlF Gutiérrez - de la Fuente Arquitectos SLP aus Madrid (Bild rechts). Den anderen ersten Preis erhält das Team Steimle Architekten BDA aus Stuttgart (Bild nächste Seite). Nach einer Vorauswahl hatten 17 Teams an dem nicht offenen interdisziplinären Realisierungswettbewerb teilgenommen. Ausgelobt hatte den Wettbewerb der Fachbereich für Wirtschafts- und Strukturförderung der Stadt Mannheim. Im Rahmen der Vergabeverhandlungen wird nun in den nächsten Monaten entschieden, welches der zwei erstplatzierten Teams das Innovationszentrum realisieren wird.

Nachhaltigkeits- und Klimaschutzziele finden sich nicht nur in der zukünftigen Nutzungskonzeption des Innovationszentrums. Die Umsetzung von ambitionierten Ideen für einen möglichst klimaneutralen Bau und Betrieb des Zentrums waren auch zentrale Anforderungen des ausgelobten Architektenwettbewerbs. Dazu zählen beispielsweise die Gewinnung und Nutzung erneuerbarer Energien vor Ort, die Begrünung des Gebäudes und eine möglichst geringe Flächenversiegelung.

Das IZ Green Tech soll ca. 3.000 Quadratmeter Bruttogeschossfläche oberirdisch und 1.200 Quadratmeter Bruttogeschossfläche unterirdisch aufweisen. Dabei setzt es sich aus mehreren Bereichen zusammen: ▶

ANTERIA
REAL ESTATE

IHR PARTNER FÜR GEWERBEIMMOBILIEN
IN DER RHEIN-NECKAR-REGION

0621 - 121 84 000 www.anteria.de office@anteria.de
Theodor-Heuss-Anlage 12, 68165 Mannheim

Mannheim

Büronutzung, Konferenz-, Besprechungs-, Ausstellungsbereiche und werkstattähnliche Nutzung.

Hohe Effizienz im Bauen

Charakteristisch für den Siegerentwurf von UTA und GdlF Gutiérrez-de la Fuente Architekten ist seine asymmetrische, nicht parallel zum MAFINEX verlaufende Gebäudeform. Durch eine Aufweitung des Komplexes im Nordosten bildet sie einen einladenden Außenraum. Nach Süden öffnet sich die Fassade stufenartig. Die dadurch entstehenden Terrassen mit hohen pergolaartigen Umbauungen ergeben Kommunikations- und Außenräume, welche verschiedene Themen der Begrünung aufnehmen können. Die modulare Bauweise spricht für eine hohe Effizienz im Bauen, eine schnelle materialschonende Errichtung und einen hohen Vorfertigungsgrad. Ebenso werden die Kriterien eines CO_2-armen Betriebs bis hin zu Klimaneutralität erfüllt. Der Siegerentwurf von Steimle Architekten zeichnet sich durch einen geschickt gesetzten Knick der Gebäudehülle entlang der Glücksteinallee und rechtwinklig zur Straße versetzte Module aus, die als „Häuser" gelesen werden können und das Gebäude gliedern. Die entstehenden dreieckigen Bereiche zum Außenraum können flexibel bespielt werden (Terrassen, Lufträume und begrünte Zone, etc.) und beleben die Fassade. Zusätzlich entsteht, durch das Versetzen der Module, im Innenraum eine gut zonierbare Mittelzone mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Der Rücksprung der oberen beiden Geschosse trägt zu einer guten Belichtung der neu entstehenden Freifläche zwischen dem Innovationszentrum Green Tech und dem MAFINEX bei. Durch die modularen Elemente ermöglicht auch dieser Entwurf einen hohen Vorfertigungsgrad mit großem Wiederholungspotential beim Bauen. Gleiches gilt für einen CO_2-armen Betrieb des Gebäudes.

Das Innovationszentrum Green Tech war im April 2021 im Rahmen des Fördermittelwettbewerbs des Landes „Regionale Wettbewerbsfähigkeit durch Innovation und Nachhaltigkeit − RegioWIN 2030" als Leuchtturmprojekt der Metropolregion Rhein-Neckar prämiert worden. Mannheim und die Metropolregion Rhein-Neckar verfügen über eine breite Unternehmenslandschaft von innovativen Start-Ups bis hin zu Weltkonzernen im Bereich Green Tech. Mit dem Zentrum erhält Mannheim nun einen physischen Ort für innovative Umwelt- und Energietechnologien, der Startups, kleine und mittlere Unternehmen sowie wissenschaftlichen Einrichtungen, Verbundvorhaben von Wirtschaft und Wissenschaft sowie Bürgerinnen und Bürger und intermediäre Zielgruppen der Innovationsförderung und des Klimaschutzes in einem integrierten Konzept mit überregionaler Strahlkraft zusammenführen soll.

Insgesamt beträgt das Gesamtvolumen des Projektes 14,12 Millionen Euro. Durch die Prämierung im Fördermittelwettbewerb RegioWIN 2030 kann das Projekt der Wirtschaftsförderung mit bis zu fünf Millionen Euro aus dem Europäischen Fonds für Regionale Entwicklung (EFRE) und 2,5 Millionen Euro ergänzenden Landesmitteln gefördert werden.

ImmobilienRecht

Mietrecht: Mietkürzungen durch Einzelhändler im Lockdown

In Zeiten einer behördlich angeordneten Geschäftsschließung infolge der COVID-19-Pandemie haben Gewerbetreibende nach dem Urteil des BGH vom 12.01.2022 grundsätzlich einen Anspruch auf eine Mietminderung. Die Höhe der Minderung hängt allerdings vom Einzelfall ab (Az. XII ZR 8/21).

Sachverhalt

Nach Anordnung der Schließung aller Geschäfte im März 2020 zahlte die Beklagte, ein Textileinzelhändler, im April keine Miete für das von der Klägerin angemietete Ladenlokal. Die Vermieterin, eine Grundstücksverwaltung, klagte deshalb auf Zahlung. Das Landgericht verurteilte den beklagten Einzelhändler auf Zahlung der vollen Miete, das OLG reduzierte die Summe nach Berufung des Beklagten auf die Hälfte. Beide Parteien legten gegen das Urteil des OLG Revision ein.

FRAGEN? ANREGUNGEN?
HIER GEHTS ZUR HOMEPAGE
MELCHERS
RECHTSANWÄLTE

Entscheidung

Der Anspruch der Mieterin auf eine Anpassung der Miete leitet sich nach Ansicht des OLG aus einer Störung der Geschäftsgrundlage als Folge der Geschäftsschließung ab, die als hoheitliche Maßnahme zur Bekämpfung der COVID-19-Pandemie erfolgte. Insoweit bestätigt der BGH die Entscheidung des OLG. Allein die Störung der Geschäftsgrundlage berechtige jedoch nach seiner Ansicht nicht zu einer Vertragsanpassung. Vielmehr müsse angesichts der gesetzlichen und vertraglichen Risikoverteilung für eine oder beide Parteien zusätzlich das unveränderte Festhalten am Vertrag unzumutbar werden. Da weder der Mieter noch der Vermieter eine derartige Störung hätte vorhersehen können, könnten die Folgen der Maßnahme nicht einer Partei allein zugemutet werden.

Das bedeute aber im Ergebnis nicht, dass dem gewerblichen Mieter pauschal ein Anspruch auf Anpassung des Mietzinses für den Schließungszeitraum zustehe. Ob und in welcher Höhe ein Abschlag zulässig sei, müsse nach Ansicht des BGH anhand einer umfassenden und auf den Einzelfall bezogenen Abwägung ermittelt werden. Zu berücksichtigen seien deshalb die tatsächlichen wirtschaftlichen Auswirkungen der behördlichen Maßnahmen für den Mieter und ob diese so schwerwiegend sind, dass er deshalb die Miete reduzieren dürfe. Hierbei seien z.B. auch staatliche Hilfen für den Mieter zum Ausgleich pandemiebedingter Nachteile oder auch Leistungen einer einstandspflichtigen Versicherung zu berücksichtigen.

Der BGH verwies die Sache zur Klärung der Einzelfragen an das OLG zurück.

Fazit

Mit der Entscheidung hat der BGH klargestellt, dass Einzelhändler und Gastronomen eine Anpassung des Mietzinses als Folge pandemiebedingter Schließungen grundsätzlich verlangen können. Damit tragen zugleich die Eigentümer einen Teil des Risikos des Lockdowns. Die Höhe des Abschlages hängt allerdings vom jeweiligen Einzelfall ab, weshalb die Instanzgerichte sicherlich noch einige Entscheidungen dazu fällen werden. In den Feinheiten steckt folglich noch viel Streitpotential, denn im Sinne der Einzelfallgerechtigkeit sind eben auch staatliche Hilfen etc. in die Berechnung des Abschlages einzubeziehen. Auch die Frage, ob eine Eingrenzung von wirtschaftlichen Verlusten beispielweise durch Onlineverkauf oder Abhol- und Lieferservice hätte erreicht werden können, macht die Abwägung für die Gerichte nicht unkomplizierter. Im Grundsatz hat der BGH also für Klarheit gesorgt, im Detail ist aber noch einiges offen.

Beatrice Scheich
b.scheich@melchers-law.com

ImmoNews

Deals & News

Speyer: **LIP Invest**, Fondshaus und Partner institutioneller Investoren bei der Auflage von Immobilien-Spezialfonds in der Assetklasse Logistikimmobilien Deutschland, kauft in Speyer ein neu errichtetes Distributionszentrum für seinen kürzlich aufgelegten „**LIP Real Estate Investment Fund – Logistics Germany IV**“. Der Neubau wurde im November 2021 von **Panattoni** in Partnerschaft mit der **MONTIS Real Estate GmbH** fertig gestellt und ist an den Baumarktbetreiber **Hornbach** vermietet worden.

Verkäufer des Brownfield-Projektes ist eine von Panattoni und MONTIS Real Estate gegründete Projektgesellschaft. **GOLDBECK** Südwest hat das Distributionszentrum als Generalunternehmer geplant und gebaut. Im Ankaufsprozess hat **Drees & Sommer** die technische, **REIUS** die rechtliche, **WTS** die steuerliche und **ES EnviroSustain** die ESG Due Diligence für LIP Invest übernommen.

Bei der revitalisierten Fläche von mehr als 31.000 Quadratmetern handelt es sich um das ehemalige Gelände eines Verpackungsherstellers. Das neue Distributionszentrum umfasst zwei Units mit einer Gesamtmietfläche von rund 19.900 Quadratmetern. Sie teilt sich auf in 17.640 Quadratmeter Hallenfläche, 1.370 Quadratmeter Lagerfläche auf der Mezzanine sowie 880 Quadratmeter Büro- und Sozialflächen.

Vor Ort stehen zwei Lkw-, 47 versickerungsfähige Pkw- sowie 20 überdachte Fahrradstellplätze zur Verfügung. Die Außenanlagen werden unter anderem mit Bäumen, Sträuchern und einer Fassadenbegrünung landschaftsnah gestaltet. Auf den Dachflächen wird eine Photovoltaikanlage errichtet. Für das Objekt ist eine DGNB Gold-Zertifizierung vorgesehen.

Die Hornbach Baumarkt AG mietet die Logistikimmobilie langfristig. Der Standort in Speyer dient als Lager, Versand- und Verteilzentrum und ergänzt das vorhandene Logistiknetzwerk. Der Hauptsitz des familiengeführten Unternehmens befindet sich im nur 28 Kilometer entfernten Bornheim.

Mannheim: Die **APH Mannheim GmbH** ist seit Januar eine hundertprozentige Tochtergesellschaft der kommunalen GBG - Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH. Die Übernahme der APH durch die GBG ist ein strategisch wichtiger Schritt, um Leben und Wohnen im Alter mit Betreuung und Pflege zusammenzuführen. „Die APH bringt viel Kompetenz für die Betreuung und Pflege älterer Menschen mit. Das passt sehr gut zu unserer Strategie, Menschen in allen Altersklassen passende Angebote zu machen und Wohnen für alle Generationen zu definieren“, sagt **Karl-Heinz Frings**, Geschäftsführer der GBG. Durch den Gesellschafterwechsel gibt es eine personelle Neuerung in der Geschäftsführung: **Andreas Knoch**, Prokurist bei der GBG, tritt ab Januar in die Geschäftsführung ein. Die Geschäftsführung der APH Mannheim liegt dann bei **Andrea Wäldele** und **Andreas Knoch**.

Zur APH Altenpflege Mannheim GmbH gehören vier Einrichtungen im Mannheimer Stadtgebiet, die stationäre Pflege anbieten sowie Kurzzeitpflege, Tagespflege, einen ambulanten Pflegedienst und das APH Bildungszentrum, eine Altenpflegeschule. Bei der APH sind aktuell rund 450 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beschäftigt.

Heidelberg: Die **Catella Real Estate AG** (CREAG) hat mit dem denkmalgeschützten Bürogebäude Adenauerplatz 1 einen weiteren Verkauf aus dem Sondervermögen „Immo Spezial – Wirtschaftsregion Süddeutschland“ (IWS) realisiert. Der Privatkäufer wird vertreten durch ein Family Office mit Sitz in Hamburg. Das im Jahr 1924 errichtete denkmalgeschützte Bürogebäude am Adenauerplatz 1 in Heidelberg verfügt über eine vermietbare Fläche von rund 3.000 Quadratmtern, eine Tiefgarage mit 39 Stellplätzen sowie weitere 16 Außenstellplätze. Hauptmieter des Objektes ist die **Deutsche Bank AG**. Das Gebäude befindet sich in bester innerstädtischer Lage im Zentrum von Heidelberg zwischen Hauptbahnhof und Altstadt.

Die CREAG wurde bei dem Verkauf rechtlich von **Stock + Partner** und steuerlich von **WTS** beraten. ▶

ImmoNews

Die Beratung des Käufers übernahm das Real Estate Familiy Office **J. Stepczynski** aus Hamburg mit rechtlicher Unterstützung durch **Prof. Dr. Katharina Böhm** von der **Societät Böhm Mosch**. Die Immobilie wurde durch die **Swisslake AG** vermittelt. Über den Kaufpreis wurde Stillschweigen vereinbart.

Frankenthal: Die **VarioPark GmbH** baut einen weiteren Gewerbepark in der Metropolregion Rhein-Neckar: Frankenthal ist nach Bensheim und Pfungstadt der dritte Komplex dieser Art, mit dem der Projektentwickler modulare Gewerbeflächen für Start-ups sowie kleine und mittelgroße Unternehmen realisiert. Mit dem symbolischen ersten Spatenstich wurde die Baustelle im Unternehmenspark Nord offiziell eröffnet.

In der Adam-Opel-Straße ist auf einer Gesamtgrundfläche von rund 10.550 Quadratmetern ein Gewerbepark mit einer vermietbaren Fläche von insgesamt rund 6.300 Quadratmetern geplant. Die Einheiten sind zwischen 450 und 3.100 Quadratmeter groß und beliebig erweiterbar, benachbarte Räumlichkeiten können zu größeren Segmenten zusammengeführt werden. Zwischengeschosse bieten zusätzliche Flexibilität. VarioPark bietet einem breiten Spektrum an Zielgruppen unterschiedliche Arbeits- und Entwicklungsmöglichkeiten. Der aus zwei Gebäudekörpern bestehende Gewerbepark ist bereits vor Baubeginn zu 50 Prozent vorvermietet. Mieter von rund 3.200 Quadratmetern Büro- und Hallenfläche ist die Frankenthaler **AKOWI GmbH**, ein E-Commerce-Unternehmen im Print-on-Demand-Bereich; weitere 3.100 Quadratmetern stehen derzeit noch zur Anmietung zur Verfügung. September 2022 werden die ersten Mieter einziehen.
Zu den wichtigsten Partnern der VarioPark GmbH gehören **M&P Architekten** mit Sitz in Hünstetten und **OBG Industriebau GmbH & Co. KG** aus Mainz, die das Projekt als Generalunternehmer betreut.

Mannheim | Heidelberg: **Swiss Life Asset Managers** hat für den „Swiss Life ESG Health Care Germany V S.C.S. SICAV-SIF“ das mittlerweile zweite Ärztehaus von dem Projektentwickler **Erhard & Stern** aus Heidelberg erworben. In einem geplanten Gesundheitszentrum im Mannheimer Stadtteil Almenhof mit 10.825 Quadratmetern Mietfläche entsteht ein medizinisches Zentrum mit flexiblen Praxisflächen sowie medizinnaher gewerblicher Nutzung (Bild unten). Es sind spezialisierte medizinische Leistungen und Infrastrukturen, wie bspw. eine Radiologie, ein OP-Zentrum oder aber auch Labore und Forschungsflächen geplant.
Zuvor hatte Swiss Life Asset Managers bereits das Gesundheitszentrum „Bahnstadt Heidelberg“ von Erhard & Stern erworben. Es wurde ebenfalls im Passivhausstandard errichtet und besteht aus vier Vollgeschossen sowie einem Staffelgeschoss mit insgesamt 9.430 Quadratmetern Mietflache und 121 Pkw-Stellplätzen.Das multifunktionale Ärztehaus befindet sich unmittelbar angrenzend an die Heidelberger Innenstadt und fußläufig zum Heidelberger Hauptbahnhof. Rund 80 Prozent der Mietfläche entfallen auf medizinische und medizinnahe Nutzungen.

ImmoNews

Personalien

Führungswechsel bei der **S-Immobilien Heidelberg GmbH**: Nach 22 erfolgreichen Jahren hat sich **Georg Breithecker** aus der Geschäftsleitung der S-Immobilien Heidelberg GmbH zurückgezogen und diese zum1. Januar 2022 an seine Nachfolger **Christine Stusche** und **Sergej Missal** übergeben. Er bleibt weiterhin Geschäftsführer der **Entwicklungsgesellschaft Patton Barracks** (EGP), die den **Heidelberg Innovation Park** (hip) entwickelt.

In einem persönlichen Schreiben an die Geschäftspartner und Wegbegleiter bedankt sich Georg Breithecker für die enge Zusammenarbeit und das entgegengebrachte Vertrauen. „Nur so waren große Projekte wie die Entwicklung und Vermarktung von Neubaugebieten, das Mitwirken bei der Realisierung und die Vermarktung des neuen Heidelberger Stadtteils Bahnstadt sowie der Vertrieb großer Gewerbe- und Investmentprojekte möglich. Damit konnte sich S-Immobilien zum führenden Immobilienvermittler in der Region entwickeln und 2021 einen Objektumsatz von 208 Mio. Euro erzielen."

Von Seiten der Gesellschafter wünscht der Vorstand der Sparkasse Heidelberg Georg Breithecker alles Gute für seinen soften Berufsausklang: „Georg Breithecker hat sich verdient gemacht durch enormes Engagement, höchste Fachkompetenz und größte Erfolge – nicht nur in Bezug auf die Tochtergesellschaft selbst, sondern auch bezüglich der gesamten regionalen Immobilienwirtschaft. Unter seiner Leitung konnte sich S-Immobilien zum Platzhirsch in unserem Geschäftsgebiet entwickeln."

Seinen Nachfolgern wünscht Georg Breithecker für ihre neue und verantwortungsvolle Aufgabe viel Erfolg. Sergej Missal wird Ansprechpartner für alle Vertriebsthemen sein, Christine Stusche für die Bereiche Finanzen, Recht und Marketing.

Aufgrund der aktuellen Pandemie verschiebt sich die offizielle Verabschiedung voraussichtlich auf Mitte April 2022.

Mannheim: Wechsel in der Geschäftsführung der **CHANCE Mannheim gGmbH**: Zum Ende des Jahres 2021 ging **Herbert Mrosk** als bisheriger Geschäftsführer der CHANCE in Ruhestand und schied auch aus der Geschäftsführung der Muttergesellschaft ServiceHaus aus. Im Rahmen der Nachfolgeregelung ist **Marco Heser** neu in die Geschäftsführung des Unternehmens eingetreten. Die Leitung der CHANCE liegt seit Januar gemeinsam bei Marco Heser und **Robin Schwarz**. Die ServiceHaus wird weiter von **Markus Abegg** und Robin Schwarz geführt.

Herbert Mrosk leitete den Beschäftigungsförderungsbetrieb CHANCE Mannheim gGmbH seit der Gründung im Jahr 2009 als Geschäftsführer, seit 1. Januar 2018 gemeinsam mit Robin Schwarz. Mrosk war zudem auch einer der Geschäftsführer des GBG-Tochterunternehmens ServiceHaus GmbH. „Uns war immer wichtig, dass Menschen nicht von einem Projekt ins nächste kommen, sondern dauerhaft von Ihrer Arbeit leben können", sagt Herbert Mrosk. Zuletzt hat das Unternehmen mit den Quartiersservices ein neues Projekt gestartet, das sich gezielt an Langzeitarbeitslose wendet, die schon länger als sieben Jahre ohne Arbeit sind.

Besonders freut sich Herbert Mrosk darüber, dass die CHANCE auch jungen Menschen die Möglichkeit gibt, eine Ausbildung als Maler abzuschließen. „Diese jungen Menschen haben im wahrsten Sinne des Wortes eine Chance bekommen und sie auch genutzt, darauf können sie weiter aufbauen. Ich wünsche dem ganzen Unternehmen, das eine wichtige Aufgabe in Mannheim erfüllt, und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern auch in Zukunft viel Erfolg."

„Wir danken Herbert Mrosk herzlich für seine Arbeit bei der CHANCE und der ServiceHaus", sagte GBG-Geschäftsführer **Karl-Heinz Frings** zum Abschied. „Herr Mrosk hatte einen entscheidenden Anteil daran, dass es gelungen ist, die CHANCE gGmbH mit ihrem Angebot in Mannheim aufzubauen und zu etablieren."

Heidelberg: **Dr. Martin Prothmann** (36) wechselte von CMS Hasche Sigle in Stuttgart als Equity-Partner zu GSK. Prothmann begann seine anwaltliche Laufbahn bei Dolde Mayen & Partner, einer Kanzlei, die vor allem für ihr öffentlich-rechtliches Engagement angesehen ist. 2016 wechselte er zu CMS, wo er zuletzt Counsel war. Prothmann bringt Erfahrung mit Immobilientransaktionen, gewerblichem Mietrecht und Asset-Management mit. Bei GSK soll er Schwerpunkte auf Immobilieninvestitionen und Asset-Management legen, vor allem in den Segmenten Büro- und Einzelhandelsimmobilien.

kurz & fündig

Mannheim: Die **TBR Immobilien Consulting GmbH** hat als Asset-Manager ca. 1.500 Quadratmeter Bürofläche im Y-Office, Dynamostrasse 3 in Mannheim vermietet. Mit dieser Vermietungsleistung ist bei dem Bürogebäude in Mannheim-Fahrlach mit einer Gesamtfläche von rund 7.500 Quadratmetern aktuell nahezu die Vollvermietung erreicht und die Repositionierung der Immobilie aus den 90er Jahren als moderner Office-Hub mit einem attraktiven Nutzermix aus den Branchen Medizin, IT, Engineering und Services erfolgreich umgesetzt.
Der größte Flächenanteil an den Neuverträgen geht auf die Vermietung an die **Alpha Property Management GmbH & Co. KG** zurück. Das Immobilienverwaltungsunternehmen der Alpha Real Estate Group wächst und hat seinen Sitz von der Innenstadt in das Y-Office verlegt. Die neue Bürofläche von ca.730 Quadratmetern wurde im Dezember bezogen. Die **Huther Immobilen Commercial GmbH** war vermittelnd tätig. Die **Software AG Stiftung** hält die Immobilie im Rahmen ihrer Immobilienanlagestrategie im Bestand.

Mannheim: Die **IT-Firma Arlt** hat im Quadrat M 7, 18 ca. 160 Quadratmeter Einzelhandelsfläche gemietet. Vermieter ist ein Family Office. **Engel & Völkers Commercial Mannheim** war beratend und vermittelnd tätig.

Heidelberg: Der Retail-Spezialist **TILLI City Immobilien** hat dem Systemgastronomen **L'Osteria** ein Ladenlokal für ein neues Restaurant an der Hauptstraße 111 in Heidelberg vermittelt. L'Osteria sicherte sich die zuvor durch **Pizza Hut** genutzte Fläche mit mehr als 600 Quadratmetern und wird das neue Restaurant nach Umbau voraussichtlich in der zweiten Jahreshälfte 2022 eröffnen.

Karlsruhe: Nach Ankauf der Liegenschaft Karlstraße 26 wurde auch das Nachbargrundstück Karlstraße 22-24 vom Projekt- und Quartiersentwickler **ehret+klein** aus Starnberg erworben. Das Grundstück weist eine Fläche von ca. 1.350 Quadratmetern auf. Das Bestandsobjekt entlang der Karlstraße mit ca. 2.100 Quadratmetern Büro-Mietfläche ist derzeit fast vollvermietet. Eine Mietfläche von ca. 295 Quadratmetern ist frei, wofür ein Nachmieter gesucht wird.

Mit Erwerb des vierten Objekts in Karlsruhe baut der Projekt- und Quartiersentwickler seine Aktivitäten in dieser Region weiter aus. Zu den bestehenden Projekten zählen das „Am Entenfang“ im Stadtteil Mühlburg, die Quartiersentwicklung „Ringstraße“ in Karlsruhe-Wolfartsweier und das in Kürze fertiggestellte Objekt in der Karlstraße 26.

Heidelberg: Die **Bundesanstalt für Immobilienaufgaben** (BImA) hat die Bürogebäude Im Breitspiel 13 und 13/1 im Gewerbegebiet Rohrbach-Süd mit ca. 4.340 Quadratmetern Büro- und Nutzflächen angemietet. Die Flächen werden aktuell für die Zollverwaltung als künftige Nutzerin umgebaut und renoviert. Bezug ist im Sommer dieses Jahres. **Die RICH Immobilien GmbH & Co. KG** war vermittelnd tätig für die Vermieterin, vertreten durch die **Haus + Co Projektmanagement GmbH** aus Heidelberg.

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. März 2022