

ImmobilienReport

Metropolregion Rhein-Neckar | BR | KA

Ausgabe 168

15. Jahrgang

www.immobilienreport-rhein-neckar.de

15. Juni 2023

Immobilienmarktbericht Rhein-Neckar 2023 erschienen:

Eine Region mit vielfältigen Potentialen

Über zehn Jahre Immobiliennetzwerk Rhein-Neckar – eine Erfolgsgeschichte



Das ehemalige Postbank-Gebäude in zentraler Lage von Ludwigshafen wird energetisch saniert und unter dem neuen Namen Ludwigstürme von der Unmüssig Baurärgergesellschaft Baden vermarktet. © Unmüssig

Der Immobilienmarktbericht, der in Zusammenarbeit mit dem Immobiliennetzwerk Rhein-Neckar seit 2006 jährlich veröffentlicht wird, zeigt in seiner Ausgabe von 2023 auf 38 Seiten die Metropolregion Rhein-Neckar als Wirtschaftsstandort von großer Bedeutung, der kontinuierlich an Attraktivität gewinnt. Die detaillierte Analyse belegt, dass die Region über eine gut ausgebaute Infrastruktur und optimale Standortfaktoren verfügt, die Unternehmen verschiedenster Branchen anziehen. Der Immobilienmarktbericht Rhein-Neckar 2023 stellt den regionalen Investmentmarkt vor, dessen Büroimmobilien nach wie vor

höchst attraktiv für Investoren sind. Im Marktsegment Gewerbe zeigt er auf, wie das Umland die Standorte für Gewerbe- und Logistikimmobilien prägt und beim innerstädtischen Einzelhandel, wie sich die Innenstädte mit hoher Kundenbindung 2022 wieder mit Leben füllten.

Transparenz für Investoren

Zur Attraktivität des Standorts gehört auch seine Transparenz. Der Immobilienmarktbericht 2023 bietet detaillierte Informationen zu den Entwicklungen des Marktes und zeigt die Stärken und Potenziale der Metropolregion Rhein-Neckar auf.

Während das Transaktionsvolumen in der Metropolregion



MRN

Lesen Sie in dieser Ausgabe:

Gewerbegebiet Heidelberg-Leimen erhält höchste Förderung:

Millionen für Projekte

Seite 5

Jahresbericht 2022 der Mannheimer Wirtschaftsförderung:

Positive Entwicklung setzt sich fort

Seite 6

GBG stellt 147 Wohnungen in Mannheim-Waldhof fertig:

Freier Weg für bezahlbaren

Wohnraum

Seite 7

Im 14.Stock des E-Gebäudes:

Immobilie mit Weitblick

Seite 8

Adler Immobilien feiert Richtfest:

Ein Aushängeschild des

Wirtschaftsstandorts

Seite 9

Nachhaltig in die Zukunft

Seite 10

Rhein-Neckar im Jahr 2020 mit einem neuen Höchststand von 1,3 Milliarden Euro noch gegläntzt hatte, hinterließen im vergangenen Jahr die letzten Auswirkungen von Corona, der Krieg in der Ukraine, eine deutlich gestiegene Inflationsrate und die Zinsentwicklung unverkennbare Spuren auf dem Investmentmarkt. Mit 647,5 Millionen Euro lag das Transaktionsvolumen im Jahr 2022 um fast die Hälfte niedriger als im Vorjahr. Dabei belegte die Assetklasse Büroimmobilien mit 43,1 Prozent den Spitzenplatz, gefolgt vom Segment Lager und Logistik, das mit 30,2 Prozent wiederum starke Zuwächse verzeichnen konnte. Bei den Büroimmobilien ging das Gesamtvolumen mit 279,3 Millionen Euro im Jahr 2022 gegenüber dem Vorjahr mit rund 600 Millionen Euro um mehr als die Hälfte zurück, mit einem Transaktionsvolumen von 195,2 Millionen Euro lag das Segment Lager und Logistik an zweiter Stelle der in 2022 getätigten Investitionen. Einzelhandelsimmobilien rückten wieder verstärkt in den Fokus von Investoren: Mit einem Volumen von 123,3 Millionen Euro und 19 Prozent belegten sie den dritten Platz aller Investments in der Rhein-Neckar Region.

Obwohl der Büroflächenumsatz im Jahr 2022 mit 121.000 Quadratmetern nicht das Niveau des Vorjahres erreichte, konnten höhere Spitzenmieten sowie gesunkene Leerstandsquoten verzeichnet werden. Die Leerstandsquote in Mannheim sank mit ▶

Unsere Medienpartner

Ihr Partner für
Gewerbeimmobilien und Investment

Tel. 06221 40 50 30 • www.s-immo-hd.de



Immobilien
Sparkasse Heidelberg



Ihr Gewerbe-
immobilienpartner

Investment | Vermietung | Beratung

0621 39998 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



GEWERBEIMMOBILIEN
INVESTMENT

Gewerbeimmobilien in der
Metropolregion Rhein-Neckar

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

MRN

121.000 Quadratmetern von 6,1 Prozent auf 5,7 Prozent. Stark aufwärts ging es dagegen mit den Durchschnitts- und Spitzenmieten; die Quadratestadt liegt mit 22,00 Euro pro Quadratmeter beispielsweise im Glückstein-Quartier unangefochten auf dem ersten Platz bei den Spitzenmieten in der Metropolregion Rhein-Neckar. Die Leerstandsquote in Heidelberg sank auf den niedrigen Wert von 4,3 Prozent. Im Jahr 2022 wurden hier neue Höchstwerte bei der Spitzen- und der Durchschnittsmiete erzielt: Die realisierte Spitzenmiete erreichte 17,50 Euro pro Quadratmeter, die realisierte Durchschnittsmiete stieg ebenfalls deutlich auf 16,00 Euro pro Quadratmeter. Eine Leerstandsquote von nur 3,1 Prozent spricht für eine starke Mieterbeständigkeit auf dem Ludwigshafener Büromarkt. Gerade weil die Spitzenmieten mit 13,00 Euro pro Quadratmeter am unteren Ende liegen, bietet die Stadt attraktive Möglichkeiten für Unternehmen.

Fast 600.000 Quadratmeter kurzfristig zur Verfügung

Ihre Lage zwischen Bad Bergzabern im Südwesten, Bensheim im Norden und Buchen im Osten mit den Oberzentren Mannheim, Ludwigshafen und Heidelberg macht die Metropolregion Rhein-Neckar interessant für Investitionen in Produktions- und Logistikimmobilien. Wie der Immobilienmarktbericht Rhein-Neckar 2023 beschreibt, versuchen die Kommunen in der Metropolregion Rhein-Neckar dem Bedarf an Gewerbeflächen gerecht zu werden. Die Gewerbegebiete der Metropolregion Rhein-Neckar umfassen eine Gesamtfläche von 5,18 Millionen Quadratmetern, von denen noch 569.000 Quadratmeter als unbebaute Freiflächen kurzfristig zur Verfügung stehen. So unterschiedlich wie die jeweiligen Bodenrichtwerte sind auch die Größen der noch verfügbaren Freiflächen in den Gewerbegebieten.

Der Einzelhandel bleibt attraktiv

Corona-Pandemie, Lieferengpässe, Inflation: Die Einzelhändler in den Einkaufsstraßen der deutschen Innenstädte stehen weiter vor großen Herausforderungen. Doch der Einzelhandel meistert erfolgreich die großen Herausforderungen: Die Investments in diese Assetklasse stiegen in der Rhein-Neckar-Region im vergangenen Jahr auf 123,3 Millionen Euro. Allerdings sanken im Jahr 2022 die Spitzenmieten für Einzelhandelsimmobilien in der Region auf 120 Euro pro Quadratmeter in Mannheim; in Heidelberg konnten sie den Wert von 100 Euro pro Quadratmeter halten. Die Metropolregion Rhein-Neckar setzt sich aktiv für die Belebung der Innenstädte ein und entwickelt Konzepte, um attraktive und lebendige Einkaufsdestinationen zu schaffen.

www.m-r-n.com/immobilienmarktbericht

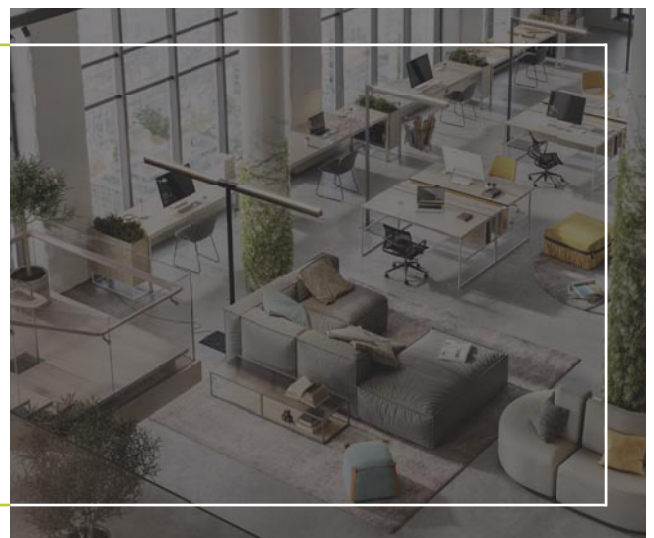


GEWERBEIMMOBILIEN VERMIETUNG & INVESTMENT

Ihr Full-Service-Makler in der Rhein-Neckar-Region

ANTERIA
REAL ESTATE

WWW.ANTERIA.DE



MRN

Die Allianz starker Partner

Was mit einer Handvoll Profis der regionalen Gewerbeimmobilienszene begann, umfasst mittlerweile 101 Partnerinnen und Partnern: Das Immobiliennetzwerk Rhein-Neckar, das auch für den alljährlich neu aufgelegten Immobilienmarktbericht Rhein-Neckar verantwortlich zeichnet, feierte 2022 seinen zehnten Geburtstag und kann somit auf mehr als ein Jahrzehnt erfolgreicher und enger Vernetzung von Unternehmen, Wissenschaft, Verwaltung und Politik mit der Immobilienwirtschaft zurückblicken.

Sucht man die eigentlichen Ursprünge des heutigen Immobiliennetzwerkes Rhein-Neckar, muss man in die Vergangenheit schauen - genauer: ins Jahr 2004. Damals initiierten Blum Immobilien Consulting, Treureal und die Metropolregion Rhein-Neckar eine erfolgreiche Veranstaltungsreihe - den Immobiliendialog Rhein-Neckar. Dieser etablierte sich als regionale Austauschplattform für die Immobilienwirtschaft.

Ende des Jahres 2012 entstand die Idee, den etwas eingeschlafenen Immobiliendialog neu zu beleben, darüber hinaus die Wahrnehmung des Immobilienstandortes Rhein-Neckar zu verbessern und weitere potenzieller Partner aus dem gewerblichen Immobilienbereich anzuwerben. Zielgruppen des Immobiliennetzwerkes, also als mögliche Mitglieder angesprochen wurden alle Akteure des gewerblichen Immobilienbereiches: Architekten und Stadtplaner, Immobilienmakler, Fachleute aus dem Facility Management, Bauunternehmen, kommunale Vertreter, Banken und Versicherungen oder auch Bauträger und Projektentwickler.

Vernetzung und Austausch

Den Informationsfluss unter den Marktteilnehmern fördern, Kontakte und Erfahrungen austauschen sowie die Wahrnehmung des Standorts Rhein-Neckar national und international verbessern – das sind die Ziele der derzeit 101 Partnerinnen und Partnern im Immobiliennetzwerk Rhein-Neckar. Die Aktivitäten des Netzwerkes richten sich vor allem an Akteure im Bereich der Gewerbeimmobilien. Durch Vernetzung und Austausch der Mitglieder entstehen Synergien, die allen zugutekommen.

Über die strategische Ausrichtung des Netzwerkes sowie über Kooperationen mit anderen regionalen und überregionalen Netzwerken, Dachverbänden und Fachinstituten im Immobiliensektor, entscheidet der Steuerkreis des Immobiliennetzwerkes Rhein-Neckar. Die Leitung des Steuerkreises hat die Metropolregion Rhein-Neckar GmbH inne, vertreten durch Jörg Kordes, Britta Martensen, Katja Thiele und Frank Scherer. Sie moderieren und organisieren zudem die Netzwerkaktivitäten und stellen online und in Publikationen branchenrelevante Standortinformationen – wie den Immobilienmarktbericht Rhein-Neckar - bereit.

Eine aktuelle Personalie

Britta Martensen wird zu GSK in Heidelberg als Of Counsel wechseln und deren Real Estate Team verstärken. Die Rechtsanwältin wird zudem weiterhin beim Immobiliennetzwerk Rhein-Neckar und bei den Deutschen Wohnwerten tätig sein.



GSK ist nicht nur international in Luxemburg und London vertreten, sondern auch in Heidelberg als ein Gründungsstandort der Kanzlei. Das Real Estate Team von Frederic Jürgens und Dr. Martin Prothmann ist stark wachsend und berät zahlreiche Projektentwickler, Investoren, Bestandshalter, Family Offices und Bauunternehmen in der Rhein-Neckar-Region. Aufgrund des starken Wachstums zieht GSK im Spätsommer in deutlich größere und modernere Flächen am Europaplatz, die Platz für ein noch weiteres Wachstum bieten. Als Premium Mitglied des Immobiliennetzwerkes ist GSK Mitausrichter des Jahresempfangs des Immobiliennetzwerkes Rhein-Neckar.



Heidelberg

Gewerbegebiet Heidelberg-Leimen erhält höchste Förderung: Millionen für Projekte in Stadt und Region

Das baden-württembergische Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen hat den Städten und Gemeinden im Land in diesem Jahr insgesamt rund 239 Millionen Euro für städtebauliche Maßnahmen genehmigt. Ein Förderschwerpunkt ist dabei die Reaktivierung von Flächen für neue, zukunftsfähige Gewerbestandorte. Das kommt nun dem Interkommunalen Gewerbe- und Industriegebiet Heidelberg-Leimen zugute. Dieses erhält 3,2 Millionen Euro der Landesförderung und damit den größten Förderbetrag aller vom Land bezuschussten Projekte. Nach Heidelberg fließen daneben weitere 1,68 Millionen Euro: Eine Million Euro steht für die weitere Entwicklung des Heidelberg Innovation Parks (hip) auf der Konversionsfläche Patton Barracks bereit, 680.000 Euro für die Sanierung und den Umbau der Sporthalle auf dem ehemaligen US-Hospital in Rohrbach.

Das Interkommunale Gewerbe- und Industriegebiet Heidelberg-Leimen soll im Bereich der Gemarkungsgrenze beider Städte entstehen. Hier grenzen die Industrie- und Gewerbegebiete Rohrbach-Süd und Leimen-Nord direkt aneinander. Das interkommunale Gewerbe- und Industriegebiet soll eine Fläche von circa 99 Hektar umfassen und damit das größte Interkommunale Gewerbegebiet im Land Baden-Württemberg werden. Davon befinden sich rund 44 Hektar auf Heidelberger und 55 Hektar auf Leimener Gemarkung, darunter auch die ehemalige Deponie Fautenbühl.

Eine Million für die Entwicklung des hip

Im Heidelberg Innovation Park entstehen Lösungen für die digitale Welt. Kurze Wege, eine offene Campus-Atmosphäre mit zahlreichen Treffpunkten und flexible Nutzungsmodelle in den Gebäuden fördern ein intensives Zusammenwirken. Seit 2017 wächst der hip auf der rund 15 Hektar großen Fläche der ehemaligen Patton Barracks. Das Areal liegt verkehrsgünstig an der Speyerer Straße und direkt neben dem neuen Zukunftsstadtteil Bahnstadt. Der Hauptbahnhof ist fußläufig erreichbar, mehrere Straßenbahn- und Bushaltestellen sind direkt am Gelände. In den bisherigen Jahren wurde die Entwicklung der Konversionsfläche vom Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau des

Landes Baden-Württemberg bereits mit 6,78 Millionen Euro gefördert.

Auf dem Gelände des ehemaligen Hospitals der US-Armee in Rohrbach entsteht ein zukunftsweisendes, emissionsarmes Quartier. Die ehemalige Sporthalle – für die nun im Zuge des Investitionspakts Sportstätten neben der bisherigen Förderung von 400.000 Euro weitere 680.000 Euro an Landesmitteln fließen – soll in eine „Beachhalle“ umgebaut werden. Die Fassade des 1903 als Exerzierhalle errichteten Gebäudes steht unter Denkmalschutz. Der Hallenboden soll mit Sand aufgefüllt werden und künftig Platz für vielfältige Beachsportaktivitäten bieten.



Grünes Wachstum.
Für das rechtssichere
Fundament sorgen wir.

Junges Team mit klarem Ziel. Aufgestellt für Ihre Erfolge (v. l. n. r.):
Dr. Raoul Kreide (Restrukturierung), Dr. Jens Uwe Rügenhagen (M&A, Gesellschaftsrecht), Frederic Jürgens (Baurecht), Dr. Martin Prothmann (Immobilientransaktionen), Nicole Deparade (Arbeitsrecht)



Mannheim

Jahresbericht 2022 der Mannheimer Wirtschaftsförderung: Positive Entwicklung setzt sich fort

Das Ergebnis der Unternehmensbefragung 2022 spiegelt die positive Entwicklung wider: 90 Prozent der Befragten von Mannheimer Unternehmen sind mit dem Unternehmensstandort zufrieden, 79 Prozent mit den Leistungen der Wirtschaftsförderung und 91 Prozent schätzen die Kompetenz ihrer Ansprechpartnerinnen und Ansprechpartner. Die Loyalität zur Quadratestadt dokumentiert die mit 93 Prozent sehr hohe Standortverbundenheit sowie die Bereitschaft von 91 Prozent der Firmen, auch künftig vor Ort zu investieren.

Mannheim als Industrie-, Technologie- und Logistikstandort zeichnete sich 2022 durch ein hohes Investitionsvolumen zahlreicher Betriebe sowie ein kontinuierliches Interesse an den Mannheimer Gewerbeflächen aus. So investiert Roche 160 Millionen Euro in den Erweiterungsbau der Diagnostik-Produktion sowie 90 Millionen Euro in ein neues Distributionszentrum für Europa. Ein Zeichen für die Zukunftsfähigkeit des Standorts setzt das neue Innovationszentrum ABB Campus in Käfertal. John Deere investiert 80 Millionen Euro mit neuer Farbgebungsanlage am Standort und geplanter Teilmodernisierung der Traktorendemontage. Essity fertigt die Produkte der Marke Tempo ab 2023 am Standort Mannheim, Fuchs Petrolub investiert 25 Millionen Euro in den Neubau der Konzernzentrale. Neue Mieter im Turbinenwerk sind ABB, Yunex und die ServiceHaus GmbH mit ihrer Gesellschafterin GBG Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft. Aurelis Real Estate investiert in den Neubau eines Quartiersparkhauses mit Elektroladeinfrastruktur und eigener Photovoltaik-Anlage. ZF Wabco modernisiert und baut die WABCO Radbremsten GmbH zwischen Seckenheim und Friedrichsfeld aus. Schokinag plant die Erweiterung der Produktion am Handelshafen mit einem voraussichtlichen Investitionsvolumen von 100 Millionen Euro. Lanxess Deutschland erweitert im Mannheimer Rheinauhafen mit Investitionen von über 40 Millionen Euro. Mercedes Benz weihte sein neues Mitarbeiterparkhaus ein. Siemens wird 2024 ein neues Domizil in der Hans-Thoma-Straße beziehen. Unter dem Namen Vreal entwickelt die Aventus Group im Steinzeug-Areal in Friedrichsfeld Flächen und Bestandsgebäude der ehemaligen Friatec und Friadent. Das Ge-

lände der früheren Planet-Kartbahn in der Floßwörthstraße wird vom Projektentwickler Panattoni zum Gewerbepark entwickelt. Im sanierten und umgenutzten Gebäudekomplex KOROS hat das Heidelberger Biotech-Unternehmen Affimed 7.000 Quadratmeter Fläche gemietet, davon 1.500 Quadratmeter Laborfläche.

„Die Wirtschaftsförderung hat im vergangenen Jahr wieder zahlreiche für den Standort wichtige Projekte vorantreiben können und setzt sich dafür ein, dass Unternehmen auch in Zukunft gute Bedingungen am Standort vorfinden. Oberstes Ziel ist es, dass sich Existenzgründungen, Unternehmerinnen und Unternehmer sowie global agierende Konzerne weiterhin positiv für Mannheim entscheiden.“ Christiane Ram, Fachbereichsleiterin Wirtschafts- und Strukturförderung.

Im Glückstein-Quartier wurden die Bauarbeiten fortgeführt, das letzte freie Grundstück zwischen Lokschuppen und Loksitz für eine passende Nutzung und Architektur gesichert und die geplante Erschließung des Quartiers per Stadtbahn vorgestellt.

Die Entwicklung des MMT-Campus schreitet voran: Drei städtische Grundstücke wurden verkauft und bebaut, das vierte und letzte voraussichtlich bis Ende 2025. Die Universität Heidelberg startete den Bau mehrerer Gebäude für medizinische Forschung und Lehre im Areal des MMT-Campus. Für die Erweiterung des MMT-Campus in der Westspitze des Gewerbegebietes Pfeiferswörth besteht bereits Interesse von Investorensseite.

Aufgrund des hohen Anteils versiegelter Flächen spielt sich die Stadtentwicklung vor allem im schon bebauten bzw. beplanten Gebiet ab.

Auch 2022 ging es mit verschiedenen Bauvorhaben voran, die den zeitgemäßen „Mixed Use“ mit Einzelhandel und Gastronomie in den EG-Lagen und interessanten Flächen für Büros, Dienstleister und Wohnen in die City bringen: Darunter der Umbau des Postgebäudes in O2, der Neubau „The Six“ in O6, der Umbau des ehemaligen Galeria-Gebäudes in N7 zu „New Seven“ sowie der Neubau des Premier Inn in T1.

Mannheim

GBG stellt 147 Wohnungen in Mannheim-Waldhof fertig:

Freier Weg für bezahlbaren Wohnraum

Es sind schon lauschige Namen, die das Areal kennzeichnen. Der Stille Winkel grenzt an den Freien Weg, und die Große Ausdauer, die Frohe Zuversicht und der Gute Fortschritt sind auch nur einige Schritte um die Ecke entfernt. Bekannt ist die Gegend im Mannheimer Stadtteil Waldhof Ost allerdings durch die Benz Barracken, einem durch RTL Zwei überregional bekannten sozialen Brennpunkt der Stadt. Hier stellte jetzt die GBG - Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft 147 Wohnungen fertig, die Dank Landeswohnraumförderprogramm mit Wohnberechtigungsschein zu einem Quadratmeterpreis von 7,85 Euro vermietet werden können.

Günstige und qualitative Wohnungen

Bezahlbarer Wohnraum ist seit jeher das Thema der GBG. „Mit den hier fertiggestellten Gebäuden leisten wir einen wichtigen Beitrag, günstige und gleichzeitig qualitative Wohnungen für Singles, Paare und Familien zur Verfügung zu stellen“, so Karl-Heinz

Frings, Geschäftsführer der GBG. Insgesamt sind nun 147 Wohnungen in elf Punkthäusern nach KfW55-Standard nach den Plänen der schneider + schumacher Planungsgesellschaft aus Frankfurt entstanden. Zehn davon sind dreigeschossig ohne Aufzug, eins ist fünfgeschossig mit Aufzug. Alle Wohnungen in den Erdgeschossen sind barrierearm. 99 Stellplätze sind im Außenbereich verfügbar, sieben E-Ladestationen sind in Vorbereitung. Außerdem sind 276 Fahrradabstellplätze vorhanden. Die Wohnungsgrößen variieren zwischen einem bis vier Zimmern und von 35 bis 86 Quadratmetern. Die Wohneinheiten in den Erdgeschossen verfügen über eine Terrasse, alle anderen über einen Balkon.

Baubeginn für die Neubauten mit gefördertem Wohnraum im Freien Weg war im März 2021. Bisher sind 70 Prozent der Wohnungen vermietet. Die Gesamtkosten für das Projekt belaufen sich auf gut 27 Millionen Euro.



Mannheim

Im 14. Stock des E-Gebäudes liegt nicht nur Franklin den Betrachtern zu Füßen: Immobilie mit Weitblick

Es ist eine fantastische Aussicht, die Schwindelfreie aus dem obersten Stockwerk des Hochpunkts E genießen können: Im Osten grüßen die Hügel des Odenwalds, im Westen die des Pfälzer Waldes, man kann die Konversionsgelände Franklin und Taylor überblicken und die benachbarte Vogelstang sowie die Mannheimer City mit ihren herausragenden Gebäuden wie die Neckaruferbebauung Nord, das Collini Center oder den Victoria Turm.

Das E ist einer von vier Hochpunkten und bildet den Auftakt für die neue Silhouette des Stadtteils Franklin. Vier Bauwerke werden zusammen den Schriftzug HOME bilden. Geplant wurde das E-Gebäude vom Architekturbüro AS+P Albert Speer + Partner GmbH aus Frankfurt, den städtebaulichen Gesamtentwurf mit den HOME-Immobilien hat das niederländische Architekturbüro MVRDV erstellt, wobei die Buchstaben für die Nachnamen der Architekten Winy Maas, Jacob van Rijs und Nathalie de Vries stehen.

Wohnungen und Townhouses

In dem Wohnhaus in der George-Washington-Straße entstehen 113 Eigentumswohnungen auf 14 Stockwerken; im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss sogenannte Townhouses mit Gartenzugang, von der zweiten bis zum 14. Etage Wohnungen in verschiedenen Größen – zwischen 38 und 150 Quadratmetern mit ein bis fünf Zimmern. Im vierten und neunten Obergeschoss befinden sich insgesamt 15 barrierefreie Wohnungen.

Beim Bau des Hochpunkts E auf Franklin arbeitet die GBG – Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mit Diringer & Scheidel als Generalunternehmer zusammen; das Bauende ist für die zweite Hälfte dieses Jahres geplant.

Alle Wohneinheiten des E-Gebäudes sind mit Fußbodenheizung und Par-



Noch ist der Hochpunkt E komplett eingerüstet

kettboden ausgestattet, haben bodentiefe Fenster mit Dreifach-Verglasung und jeweils einen Balkon oder eine Terrasse. Die Eigentumswohnungen mit KfW 55 Standard werden durch die GBG verkauft. In den vergangenen Wochen wurde mit der Vermarktung der Wohnungen begonnen, der Preis pro Quadratmeter beginnt bei 6.000 Euro.

Insgesamt erstellt die GBG auf Franklin rund 600 Wohnungen, davon 256 Wohnungen öffentlich gefördert mit einem gedeckelten Mietpreis. Diese wurde als erste realisiert und sind alle in der Vermietung.



Mannheim

ADLER Immobilien Investment feiert Richtfest für CONNECT⁴:

Ein Aushängeschild des Wirtschaftsstandorts

Richtfest für CONNECT⁴, ein Bauprojekt der ADLER Immobilien Investment Gruppe, in Mannheim-Neuostheim. Die Mitte Januar begonnenen Bauarbeiten setzen mit dem Abschluss des Rohbaus nur knapp vier Monate später nun einen wichtigen Meilenstein; die Fertigstellung des Areals ist für April 2024 geplant.

Mit rund 13.500 Quadratmeter Bürofläche und Siemens als Hauptmieter will sich das Projekt als einer der Leuchttürme des Wirtschaftsstandorts Mannheim präsentieren. Zu den über 120 geladenen Gästen des Richtfestes gehörten neben den Geschäftsführern aller am Projekt beteiligten Unternehmen und Vertretern der Stadt Mannheim auch die Siemens AG, welche rund 85 Prozent der Flächen mietet und wesentliche Impulse für die zukunftsweisende Ausführung des Neubaus setzte.

Das Projekt in der Hans-Thoma-Straße gilt als Aushängeschild für die Neugestaltung des Gewerbegebietes Mannheim – Neuostheim und setzt mit seiner Nachhaltigkeitsstrategie neue Maßstäbe für ein klimaschonendes Bauen der Zukunft. Modernste Gebäudetechnik, Photovoltaik und elektrobetriebene Wärmepumpen als Basis für eine optimale Energieversorgung in Kombination mit Wärmerückgewinnungsanlagen und der Nutzung von Ökostrom – mit seinem innovativen Energiekonzept steht das Gebäude als Teil der Klima-Anpassungsstrategie von Siemens.

Jürgen Britzius, Sprecher der Siemens-Niederlassung Mannheim, betont das Prestige des Objektes: „Mit dem Gebäude in Mannheim Neuostheim haben

wir einen Standort gefunden, der mit einer ausgezeichneten Infrastruktur sowie einem innovativen und nachhaltigen Arbeitsumfeld ideale Voraussetzungen für Siemens in Mannheim bietet. Die Büroflächen werden nach unseren Bedürfnissen geplant und gebaut, mit modernster technischer Ausstattung und nachhaltigen Umweltlösungen, wie bspw. einer energieeffizienten Gebäudeausrüstung.“

Zu den Werten, die die Basis unserer Zivilisation bilden, gehört neben der Hausratversicherung, dem Ladenschlussgesetz und der Currywurst – das Richtfest. Das Richtfest lässt sich seit dem 14. Jahrhundert nachweisen; danach wird das Dach mit dem Richtkranz geschmückt und einer der Zimmerleute oder der Polier hält eine kurze Ansprache, den Richtspruch. Dieser ist zum einen ein Dank an Architekt und Bauherr, zum anderen eine Bitte um Gottes Segen für das Haus. Der Redner bekommt traditionell Wein oder Schnaps, um kräftig auf das Wohl der Hausbesitzer zu trinken, und wirft am Ende des Richtspruches das Glas vom Dach. Im Anschluss wird gefeiert, der so genannte Richtschmaus. Der Bauherr richtet das Fest aus, was sein Dank an die beteiligten Handwerker ist, die dann traditionell ebenfalls kräftig zulangen dürfen.

Das Adler-Richtfest fand allerdings ohne die Handwerker statt, nur geladene Gäste durften vor Ort feiern und auf das Wohl von Bau und Bauherrn anstoßen. Das könnte einigen Arbeitern eventuell übel aufgestoßen sein...



Ludwigshafen

Einblicke in das Energie-Konzept der Heinrich-Pesch-Siedlung:

Nachhaltig in die Zukunft

Wie wird das Thema Energie beim Bau der Heinrich-Pesch-Siedlung konkret umgesetzt und was hat es mit Nachhaltigkeit zu tun? Ernst Merkel, der Geschäftsführer der Heinrich-Pesch-Siedlung GmbH & Co. KG, gab bei einer Online-Veranstaltung des Heinrich Pesch Hauses Einblicke in die Pläne und den Status quo des Siedlungsprojekts mit rund 800 Wohnungen für 2.000 Menschen. „Das Besondere an der Siedlung ist das soziale Konzept, das gemeinsam mit dem Heinrich Pesch Haus und der katholischen Gesamtkirchengemeinde Ludwigshafen erarbeitet wird“, sagte er. Dieses umfasst unter anderem ein Begegnungshaus und ein Quartiersmanagement – „und zwar von Anfang an“, wie Merkel betonte. Es werde ein urbanes Quartier mit bezahlbarem Wohnraum entstehen, in dem Nachhaltigkeit und Ökologie eine große Rolle spielen. Derzeit befinde sich der erste Bauabschnitt mit rund 170 Wohnungen gerade im Vergabeverfahren. „Wir sind optimistisch, dass in 2028 das ganze Gebiet bebaut sein wird“.

Hochwertig, nachhaltig und für alle Mieter bezahlbar

Schon 2017/18 begannen die Planungen für das Energiekonzept der Heinrich-Pesch-Siedlung, wie Projektsteuerer Dr. Michael Böhmer ausführte. „Unser Anspruch ist: Es muss hochwertig, nachhaltig und für alle Mieter bezahlbar sein“, zählte er die Eckpunkte auf. Dies betreffe natürlich auch die Energiekosten. „Deshalb ist hier auch ein Mieterstrommodell geplant“, so Böhmer. Olaf Hildebrandt, Energieberater des Siedlungsprojekts, stellte die Details vor. „Das Ziel der klimagerechten Quartiersentwicklung ist ein möglichst geringer oder gar kein CO₂-Ausstoß“, sagte er. Dazu seien ein energetisch optimierter Städtebau, eine Energieversorgung mit hohem regenerativem Anteil und Gebäude mit zukunftsfähigen Energiestandards und nachhaltigen Materialien nötig. „Dies ist kein einfaches Unterfangen, weil sich die Gesetze seit 2017/18 permanent ändern und wir darauf reagieren müssen,“ erläuterte er.

Olaf Hildebrandt benannte mehrere „Effizienzbausteine“ für Gebäude, so etwa eine kompakte und luftdichte Bauweise, sehr guter Wärmeschutz und kontrollierte Lüftung. „Auch gute Kühlung ist wichtig“, sagte der Energieberater. Hier gehe es zunächst um passive Kühlung, indem die Hitze nicht ins Gebäude kommt. Eine gute Dämmung helfe auch gegen Hitze. „Die Heinrich-Pesch-Siedlung wird eine Vorzeige-Klimaschutzsiedlung“, ist er sich sicher.

22.000 Quadratmeter Photovoltaik-Fläche

Dr. Jürgen Kroha, Bereichsleiter Vertrieb bei TWL, erläuterte die geplante Eigenstromerzeugung. TWL wird die Photovoltaik-Anlagen errichten und über 30 Jahre betreiben. 22.000 Quadratmeter Photovoltaik-Fläche werden es nach Abschluss der Bauarbeiten sein. Die Vermarktung erfolgt über ein sogenanntes Mieterstrommodell, bei dem die Mieter den vor Ort erzeugten Strom zu vergünstigten Tarifen beziehen können. Die Wärme- und Warmwasserversorgung des Quartiers erfolgt aus dem Rücklauf der Fernwärme. „Es gibt keine direkte Verbrennung im Areal, es gibt keinen Schornstein“, erläuterte Kroha. Fernwärme gelte aktuell zudem als CO₂-neutral.

Für das Begegnungshaus der Siedlung ist mit Wasserstoff ein besonders innovatives Energieversorgungskonzept vorgesehen. Die H₂-Anlage mit Photovoltaik, Batteriespeicher und Elektrolyseur wird derzeit schon im Heinrich Pesch Haus erprobt. „Man kann damit die dauerhafte Autarkie eines Gebäudes erreichen“, betonte Kroha.

Bei der energieeffizienten Planung und Nutzung des Quartiers spielt auch digitale Techniken eine Rolle. So werden Sensoren an vielen Stellen zum Einsatz kommen. Sie melden den Belegungsstand von Parkhäusern und die Bodenfeuchte von Bäumen, sie unterstützen beim Heizen und Lüften und können Lärmemissionen und Bewegungen überwachen.



Göllheim

Neuer Panattoni Park an den Grenzen der Rhein-Neckar-Region: Zukunftsweisende Entwicklung

Panattoni entwickelt im rheinland-pfälzischen Göllheim den Panattoni Park Kaiserslautern Ost. Die nachhaltig entwickelte Multi-User-Immobilie entsteht zwischen Südwestdeutschland, Nordfrankreich und Benelux. Der Baubeginn ist für das dritte Quartal 2023 geplant, die Fertigstellung für das zweite Quartal 2025 vorgesehen.

Der Panattoni Park Kaiserslautern Ost liegt an der westlichen Grenze der Metropolregion Rhein-Neckar und wird für eine breite Zielgruppe aus den Branchen Automotive, Chemie, Pharma, IT, E-Commerce und Handel im Umfang von ca. 63.000 Quadratmetern Gesamtmietfläche realisiert, verteilt auf zwei Immobilien mit sieben Units und ohne Vorvermietung. Diese haben je eine Fläche zwischen ca. 6.200 Quadratmetern und 8.200 Quadratmetern. Die Hallenfläche beträgt ca. 54.700 Quadratmeter, hinzu kommen rund 3.200 Quadratmeter Büro- und 5.100 Quadratmeter Mezzaninfläche. Die Gebäudehöhe beträgt zehn Meter UKB. Die Hallen verfügen über 54 Ladetore sowie sieben Level-Access-Tore und sind für eine Bodenbelastung von fünf Tonnen pro Quadratmeter ausgelegt. Auf den Außenflächen entstehen 20 Lkw-Stellplätze und 256 Pkw-Stellplätze.

Unterschiedliche Höhenebenen

Mit seiner Nähe zu Kaiserslautern, Mannheim, Frankfurt sowie der gesamten Rhein-Neckar-Region mit etwa 550.000 Einwohnern liegt der Panattoni Park zudem an einem wichtigen europäischen Logistikkorridor. Aufgrund topographischer Unebenheiten entsteht der Park in unterschiedlichen Höhenebenen auf einer Grundstücksfläche von rund 161.050 Quadratmetern. Auf dem Nordteil des Brownfield-Geländes befand sich zwischen ca. 1962 und 2003 ein Werk für die Herstellung pyrotechnischer und militärischer Produkte, der südliche Teil war Weideland. Noch vor dem Grundstücksankauf wurden die Gebäude und Anlagen vom Eigentümer abgerissen. Der Teil des ange-

fallenen Materials, das Wiederverwendungskriterien übersteigt, wurde außerhalb des Geländes entsorgt. Für die Wiederverwendung im Rahmen der Standortentwicklung geeignetes Material verblieb hingegen auf dem Gelände.

Panattoni fokussiert bei der zukunftsweisenden Entwicklung eine nachhaltige Bauweise und strebt eine Zertifizierung nach mindestens DGNB-Goldstandard an. So wird eine Photovoltaik-Anlage errichtet und das gesamte Gebäude mit einem Wärmepumpensystem fossilfrei beheizt, ergänzt durch den Verbau intelligenter Messsysteme. Für die Bewässerung der Außenanlagen und für WC-Spülungen wird Niederschlagswasser genutzt, während Ladestationen für E-Fahrzeuge emissionsarme Mobilität ermöglichen. Zudem entstehen Wellbeing-Bereiche für die Mitarbeitenden. Im naturnah gestalteten Außenbereich legt der Entwickler Wildblumenwiesen an und platziert Bienenstöcke zum Erhalt der Biodiversität. Außerdem werden umfangreiche Erschließungsmaßnahmen durchgeführt.

Die BNP Paribas Real Estate in Frankfurt begleitete den Ankauf des Grundstücks und zeichnet auch für die Vermarktung der Flächen verantwortlich.



ImmobilienRecht

Sind beim Bauen die DIN-Normen immer verbindlich zu beachten?

Dass die DIN-Normen rechtlich betrachtet keineswegs in Stein gemeißelt sind, sondern es bei fehlender vertraglicher Regelung möglich ist, von ihnen abzuweichen, zeigt die Entscheidung des Oberlandesgerichts Dresden vom 16.08.2022 (Aktenzeichen: 14 U 1140/21).

Sachverhalt

Der Auftraggeber beauftragt einen Dachdecker mit der Reparatur des Daches eines Ziegel Trocknungsschuppens. Der Vertrag sieht eine Abrechnung nach Aufmaß vor, ferner die Geltung der VOB/B. Gegenstand des Vertrages sind Rückbau und Entsorgung der bisherigen Dacheindeckung, Zimmerarbeiten sowie die Verlegung einer neuen Dachschalung und Dachdeckerarbeiten. Technische Details zur Ausführung wurden nicht vereinbart. Der Auftragnehmer verwendet für die Dachschalung Glattkantbretter. Der Auftraggeber vertritt die Auffassung, die Ausführung

MELCHERS

RECHTSANWÄLTE

der Dachschalung hätte mit gehobelten und gespundeten Brettern mit Nut und Feder erfolgen müssen. Es liege ein Verstoß gegen die Flachdachrichtlinie und die DIN 18531 vor. Er verlangt nunmehr vom Auftragnehmer die Rückzahlung bereits geleisteter Abschlagszahlungen.

Entscheidung

Der Kläger scheitert mit seiner Klage. Das Gericht stellt – in Einklang mit der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs – fest, dass ein Werk dann mangelfrei ist, wenn es die vertraglich vereinbarte Beschaffenheit hat. Eine Nut- und Federausführung lasse sich der vertraglichen Vereinbarung nicht entnehmen. Dementsprechend sei der Auftragnehmer verpflichtet gewesen, das Werk so herzustellen, dass es nicht mit Fehlern behaftet sei, die den Wert oder die Tauglichkeit zu dem gewöhnlichen oder

nach dem Vertrag vorausgesetzten Gebrauch aufheben oder mindern. Das Werk müsse für eine gewöhnliche Verwendung geeignet sein und eine Beschaffenheit aufweisen, die üblich sei und vom Steller nach Art des Werkes erwartet werden könne. Dementsprechend schulde der Auftragnehmer ein funktionsgerechtes Werk, das *den anerkannten der Regeln der Technik entspreche*.

Letztendlich könne die Frage, ob die Flachdachrichtlinie und die DIN 18531 hier anwendbar seien, dahingestellt bleiben. Zwar zähle auch die Flachdachrichtlinie zu den anerkannten Regeln der Technik, jedoch komme den DIN-Normen generell keine Rechtsnormqualität zu. Es handele sich lediglich um private technische Regeln mit Empfehlungscharakter, die nicht aus sich heraus die allgemein als gültig anerkannten Regeln der Technik wiedergäben.

Es sei lediglich anerkannt, dass die DIN-Normen die Vermutung in sich trügen, die allgemeinen anerkannten Regeln der Technik wiederzugeben. Der gerichtlich bestellte Sachverständige habe indes festgestellt, dass die ausgeführten Arbeiten nicht nur mangelfrei seien, sondern auch, dass die Verwendung von gehobelten und gespundeten Schalungen bei frei bewitterten Schuppen mit fehlender Umfriedung absolut unüblich sei. Der Sachverständige komme zu dem Ergebnis, dass die gewählt Zimmermannsausführung ökonomisch, technisch und konstruktiv richtig gewesen sei. Danach entspreche die errichtete Bedachung der technisch allgemein üblichen Ausführung.

Praxishinweis

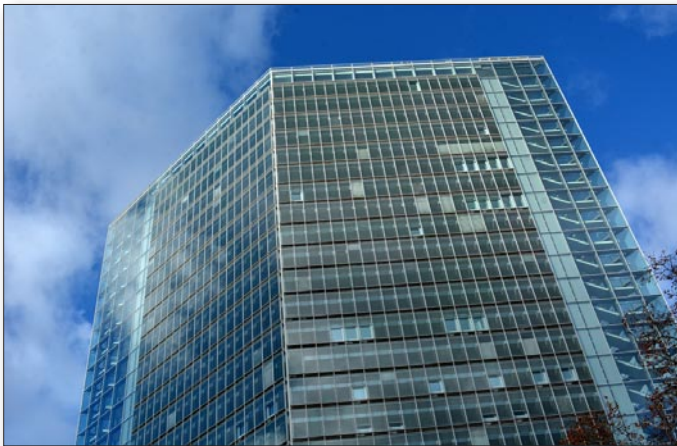
Es ist empfehlenswert, die Art und Weise der Bauausführung im Vertrag detaillierter zu regeln als dies die Parteien im vorliegenden Fall getan haben, um einen Streit über das geschuldete Bausoll zu vermeiden.

*Tobias Wellensiek,
Rechtsanwalt und Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht*

ImmoNews

Deals & News

Mannheim: Der **Victoria-Turm**, 2021 von **Gloram Real Estate**, einem unabhängigen und privaten Immobilieninvestor und -manager aus Frankfurt erworben, ist als Teil des **Glückstein-Quartiers** ein knapp 100 Meter hoher Büroturm direkt gegenüber dem Mannheimer Hauptbahnhof in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt. Die von **AS+P Albert Speer + Partner GmbH** entworfene und 2001 eröffnete Immobilie mit 23.000 Quadratmetern Bürofläche erlebt in diesem Frühjahr einige Veränderungen bei Mietern und Funktionalität.



So zählt die **CORIUS Gruppe**, ein überregionales Netzwerk partnerschaftlicher Praxen und Kliniken, die mit medizinischer Exzellenz für dermatologische Versorgung stehen, nun zum Kreis der Blue-Chip-Mieter von Gloram. Ein Teil des Headoffice der CORIUS Gruppe ist in Mannheim verortet und wird im Sommer 2023 die 22. Etage des Bürogebäudes beziehen. Die Abteilungen Finanzwesen und Controlling des in Deutschland und der Schweiz und künftig auch in Europa expandierenden Unternehmens werden fortan in den zeitgemäß und effizient ausgestatteten Büroflächen mit flexiblen Grundrissen an der Verwaltung und Gestaltung der Medizin arbeiten.

Die **ZEQ AG**, eine der führenden Unternehmensberatungen im Gesundheitsbereich in Deutschland, erweitert als renommierter Bestandsmieter von Gloram Real Estate seine bisherige Bürofläche im Victoria-Turm um 750 Quadratmeter. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter von ZEQ können in Zukunft auch aus der 24. Etage die Aussicht über das Mannheimer Schloss bis zur BASF in Ludwigshafen sowie über den Rhein bis hin zum Odenwald von ihren Schreibtischen aus genießen. ZEQ ist ein weiteres

Top-Unternehmen, das trotz der Herausforderungen unserer Zeit expandiert und auf innovative, nachhaltige und zukunftsorientierte Büroimmobilien in 1A-Lagen setzt. **Einen weiteren Großmieter stellen wir in der nächsten Ausgabe vor.**

Zudem hat Gloram gemeinsam mit dem Frankfurter Architekturbüro AS+P ein Konzept für die Neugestaltung der Lobby sowie des Aufzugsvorraums im Victoria-Turm erarbeitet. Nach mehr als zwanzig Jahren wurde das Design der Lobby hinsichtlich Ästhetik und Funktionalität den sich mit der Zeit verändernden Ansprüchen und Bedürfnissen der Mieterschaft der Immobilie angepasst. Das Entrée des Victoria-Turms, das seinen Gästen neben einem Concierge-Service nun auch ein Café im Erdgeschoss bietet, präsentiert sich in schlichter und hochwertiger Eleganz.

Heidelberg: Das ehemalige **NH Hotel Heidelberg** zählt nach umfassenden Renovierungsarbeiten zur Premiummarke **NH Collection**. Die Geschichte des Gebäudes geht zurück auf das Stammhaus der Heidelberg Brauerei, die im Jahr 1753 gegründet wurde. Bis in die 90er Jahre wurde hier Bier gebraut, bis das Haus um einen modernen Bau erweitert und 2001 schließlich zu einem NH Hotel wurde. Die Verbindung zwischen alter und neuer Architektur stellt ein großes Glasdach dar, welches das alte Brauhaus mit dem neuen Gebäude verknüpft. Darunter findet sich das Atrium des Hauses. Im Zuge der Renovierungsarbeiten erhielt das Hotel nun eine Aufwertung der Innenarchitektur.

Gemütliche Loungemöbel, Designelemente in gold-metallic und belebende Pflanzenarrangements sorgen für zeitgemäßes Ambiente. Alle 168 Zimmer sind mit eigens designten Betten, Nespresso-Maschine, LCD-Flachbild-TV und Highspeed-Internet ausgestattet. Zwölf Einheiten davon sowie neun



ImmoNews

Junior-Suiten sind als Family Rooms für Familien mit bis zu vier Personen geeignet.

Der Tagungsbereich im NH Collection Heidelberg ist mit rund 1.000 Quadratmetern einer der größten der Stadt. 16 Tagungsräume mit modernster Ausstattung und das angegliederte Restaurant Bräustüberl, in dem Events für bis zu 65 Personen möglich sind, bieten den passenden Rahmen für jede Veranstaltung.

Mannheim: **1000 Satellites**, ein Flex-Office-Anbieter mit Fokus auf Unternehmenskunden mit einem Netzwerk an dezentralen, flexiblen Büroflächen in der Metropolregion Rhein-Neckar (MRN), eröffnet im Frühsommer einen neuen Standort im Mannheimer Glückssteinquartier im Gebäude „**Quartier Hoch 4**“. Auf über 2.300 Quadratmetern entsteht einer der größten Flex-Office-Standorte in Mannheim mit Coworking-Bereichen, private Offices, Exklusivflächen sowie Veranstaltungsflächen und einer Lounge-Area mit Aussicht auf Mannheim und das Umland.

Mit der Neueröffnung des siebten eigenen Standortes in der MRN erreicht 1000 Satellites eine Größe, die das Netzwerk an Satelliten Standorten noch kundenfreundlicher und attraktiver macht. Nutzerinnen und Nutzern aus dezentralen Standorten bietet sich nun auch direkt in Bahnhofsnähe die Möglichkeit zum Coworking oder um Geschäftspartner zu treffen. Erst im März 2023 hatte 1000 Satellites seinen sechsten Standort in Bensheim mit 1.200 Quadratmetern in Betrieb genommen. Mit Ende der Corona-Pandemie sehen sich weiterhin viele Unternehmen mit niedrigen Auslastungen in ihren Büroräumen konfrontiert, da weiterhin viel im Home-Office stattfindet. Mit 1000 Satellites können diese Unternehmen ihre eigenen Flächen reduzieren, um sie komplett flexibilisieren und beleben zu lassen. Darüber hinaus profitieren

diese Unternehmen von den ASR-konformen Arbeitsplätzen vor Ort und im erweiterten Netzwerk, um den tatsächlichen Bedarf abzubilden.

Ketsch: Blackbrook Capital (Europe) Limited, ein europäischer Immobilieninvestor mit Standorten in London und Luxemburg, der sich auf Lieferketteninfrastrukturen spezialisiert hat, entwickelt eine 24.000 Quadratmeter große Grade-A-Logistikanlage in Ketsch. Es ist die erste Investition von Blackbrook in Deutschland und der achte Markt, in den das Unternehmen seit seiner Gründung im Jahr 2020 investiert. Die in der Rhein-Neckar-Region gelegene Immobilie wird den Kunden und potenziellen Nutzern eine effiziente Grundfläche mit einer lichten Höhe von zwölf Metern und eine Bodenbelastbarkeit von fünf Tonnen sowie ein eigenständiges Bürogebäude bieten.

Der Standort liegt strategisch günstig und ist nur vier Autominuten von der A6 entfernt, einer Ost-West-Autobahn, die Deutschland mit Frankreich und der Tschechischen Republik verbindet und eine gute Anbindung an andere wichtige Autobahnen, z.B. der A61 und A5 in der Region bietet.

Die unmittelbare Nähe zu den Binnenhäfen am Rhein, einem der meistbefahrenen Güterflüsse der Welt, der sich von der Schweiz bis in die Nordsee erstreckt, macht die Anlage für Unternehmen, die ihre Waren nach Übersee transportieren müssen, äußerst attraktiv. Mit dem Frankfurter Frachtflughafen und dem Mannheimer Güterbahnhof in unmittelbarer Nähe wird der Standort noch multimodaler.

Im Einklang mit der ESG-Strategie von Blackbrook wird die Anlage eine Reihe von Nachhaltigkeitsinitiativen fördern, darunter LED-Beleuchtung, EV-Ladestationen, Photovoltaik und weitere Solarenergielösungen, und sie wird so konzipiert sein, dass sie mindestens eine DGNB-Gold-Zertifizierung erhält.

Heidelberg: Im **Heidelberg Innovation Park (hip)** wird das mehrgeschossige Verwaltungs- und Laborgebäude „**Inkubator**“ in Modulbauweise errichtet. Planung und Realisierung gliedern sich dabei in zwei Bauabschnitte. Mitte Mai fand die Abnahme des ersten Bauabschnitts statt. Die **Cadolto Modulbau GmbH** aus Cadolzburg erhielt von der **Gustav Zech Stiftung Management GmbH (GZS)** den Auftrag, den Neubau zu realisieren. Das gesamte Büro- und Laborgebäude erstreckt sich über fünf Geschosse und umfasst eine Bruttogrundfläche von ca. 7.300 ►



ImmoNews

Quadratmetern. Der erste Bauabschnitt besteht aus 81 Modulen mit einer Gesamtfläche von über 3.300 Quadratmetern. Der zweite Bauabschnitt besteht aus 98 Modulen mit insgesamt ca. 4.000 Quadratmetern und wird zu einem späteren Zeitpunkt fertiggestellt.

Bereits wenige Tage nach der Abnahme wird der Neubau des ersten Bauabschnitts vom **Technologiepark Heidelberg** übernommen, der diesen an **BioLabs** weitervermietet. Die Labore entsprechen der Sicherheitsstufe S2 und wurden mit modernster Labor- und TGA-Installationen ausgestattet.

Das von **CYRUS.ARCHITEKTEN Partnerschaftsgesellschaft mbB Frankfurt** geplante Büro- und Laborgebäude ist einer von vier Neubauten des Entwicklungsprojekts der GZS im Heidelberg Innovation Park.



Ausschlaggebend, das Projekt in Modulbauweise zu realisieren ist unter anderem die deutliche Zeitersparnis im Vergleich zur konventionellen Bauweise. Während beispielsweise das Untergeschoss für die Tiefgarage durch die **ZECH Bau SE** in konventioneller Bauweise errichtet wurde, werden alle Module bereits zeitlich parallel in den Werkshallen von Cadolto produziert. Somit können einzelne Bauphasen, die im konventionellen Bau nacheinander ablaufen, zeitgleich stattfinden. Der aus 98 Modulen bestehende zweite Bauabschnitt wird im Herbst 2023 fertiggestellt und für mehrere Mieteinheiten zur Verfügung stehen.

Mannheim: Früher war das 1957 errichtete Gebäude am **Paradeplatz**, das unter Denkmalschutz steht, das Hauptpostamt. Seit Ende des Jahres 2020 wurde die Immobilie mit der markanten Fassade komplett umgebaut, jetzt eröffnete hier unter anderem ein Hotel.

Von der Barockzeit bis heute prägten Künstler die Stadt - und nun auch den Stil des neuen **Motel One Mannheim**, das in das



ehemalige Postgebäude eingezogen ist. Das Motel One verfügt über 340 Zimmer und ist ab 89 Euro buchbar. Bauherr und Eigentümer ist die Immobilien-Investmentgesellschaft **Wolf Mannheim S.a.r.l.** mit Sitz in Luxemburg.

An der Rezeption werden Gäste mit einem Blick auf die Stadt begrüßt. Ein gelaserter Stadtplan formt sich entlang der Rückwand, während der hell beleuchtete Hintergrund die vielen Quadrate des Stadtbilds zum Vorschein bringt. Auch das Muster des Treppens erinnert an die Ecken und Kanten der Innenstadt.

Während das Erdgeschoss der Klassik gewidmet ist, steht der Bar- und Loungebereich im vierten Obergeschoss im Zeichen moderner Musikstile, von Hip-Hop, Rock bis Jazz. Die Bar ist der zentrale Blickfang und angelehnt an das Design einer Bühne. Auf der anderen Seite des Raums können Gäste auf einer „echten Bühne“ Platz nehmen, die auch jederzeit für Live-Auftritte beispielsweise von Studierenden der Popakademie Mannheims bereitsteht. Im daran anschließenden Frühstücks- und Workbereich werden Tische aus Stein und Metall von Sitzgelegenheiten aus unterschiedlichen Materialien und farblichen Akzenten eingerahmt.

Die Lage des Motel One in der Mitte der Quadratstadt bietet eine Vielzahl an Sehenswürdigkeiten direkt vor der Tür. In wenigen Gehminuten können Gäste das Barockschloss erreichen, auch der Wasserturm, das Kongresszentrum Rosengarten und die Kunsthalle sind in Laufnähe.

Wie alle Motel One Häuser wird auch das Hotel in Mannheim zu 100 Prozent mit grünem Strom betrieben. Die zertifizierten Naturkosmetika sind ohne Mikroplastik und werden in nachfüllbaren PET-Pumpspender bereitgestellt. Mit neuesten Armaturen wird zudem Wasser gespart und beim Bio-Frühstücksangebot werden vermehrt vegetarische und vegane Alternativen angeboten.

ImmoNews

Heidelberg: Die **S-Immobilien Heidelberg GmbH** vermietet die letzte Bürofläche im eigenen Neubau am Europaplatz an den digitalen Versicherungsanbieter **Getsafe GmbH**. Angemietet wurden rund 1.300 Quadratmeter im Gebäude der **Sparkasse Heidelberg** mit Blick auf das neue Heidelberg Congress Center. Getsafe berät über 500.000 Kundinnen und Kunden in Deutschland, Großbritannien, Frankreich und Österreich und bietet eine eigene Versicherungsapp, mit der man bequem von überall seine Policen im Blick hat. Seit 2021 ist das Unternehmen im Besitz einer BaFin-Lizenz. Die neuen Räumlichkeiten werden Dreh- und Angelpunkt für den Großteil der über 250 Mitarbeitenden.

Heidelberg: In der neuen **Südstadt** entstehen rund 1.500 Wohnungen, als Neubau oder im Bestand. 70 Prozent sind preisgünstiger oder geförderter Wohnraum, 30 Prozent werden auf dem freien Markt angeboten. Auf der ehemaligen US-Fläche **Hospital** wird unter Federführung der städtischen Wohnungsbaugesellschaft **GGH** ein neues Quartier mit rund 600 Wohneinheiten um einen großen Park entwickelt.

Ursprünglich war geplant, auf beiden Konversionsflächen neben der Schaffung von bezahlbarem Mietwohnraum auch einen Anteil der neuen Wohnflächen an Haushalte mit begrenztem Einkommen, sogenannte Schwellenhaushalte, zum Verkauf anzubieten. Dieses Ziel kann derzeit nicht umgesetzt werden. Gründe hierfür sind die enormen Baukostensteigerungen sowie eine Vervierfachung der Finanzierungskosten, die es der angesprochenen Zielgruppe unmöglich macht, die Verkaufspreise für Neubaugewohnungen zu finanzieren.

Die Stadt hat zusammen mit der **MTV Bauen und Wohnen GmbH & Co. KG** und der **ARGE Hospital** Lösungen erarbeitet, um das übergreifende Ziel bezahlbares Wohnen möglichst dennoch zu verwirklichen. So sollen auf dem Hospital geförderte Mietwohnungen entstehen. Der Baubeginn könnte zeitnah erfolgen, da die Baugenehmigung bereits vorliegt.

Auch für die Südstadt hat die MTV Bauen und Wohnen einen Alternativvorschlag für die noch nicht begonnenen Baufelder Sickingenplatz und MTV-West erarbeitet. Geplant sind hier 50 Prozent der zirka 240 für Schwellenhaushalte vorgesehenen Einheiten dem geförderten und 50 Prozent dem freien Mietwohnungsmarkt zuzuführen und im Bestand zu halten – das heißt, 120 Neubaugewohnungen sollen in der Erstvermietung ausschließlich an Schwellenhaushalte vergeben werden.

Durch die zusätzliche Schaffung von bezahlbarem Wohnraum im Mietsegment soll das Wohnen auch für Haushalte mit geringem bis mittlerem Einkommen in Heidelberg möglich bleiben und werden. Schwellenhaushalte sind diejenigen, die knapp zu viel verdienen, um einen Wohnberechtigungsschein zu erhalten beziehungsweise Anspruch auf das Landeswohnraumförderprogramm zu haben.

MRN: Wer sich entwickeln will, braucht Platz. Neue Lagerräume oder eine Produktionsstätte, Büros, Einzelhandelsflächen oder eine Praxis – oder lieber gleich eine Freifläche zum Gestalten: All diese Angebote finden sich in der Flächendatenbank Rhein-Neckar. Auf der **Gewerbe-Immobilienbörse der Metropolregion Rhein-Neckar** können Firmen, Unternehmen und Existenzgründer gezielt nach Objekten suchen, während Makler oder Gebäudeinhaber ihre Grundstücke und Objekte anbieten und vermarkten können. Der Service ist dabei für beide Seiten kostenfrei. <https://www.rhein-neckar-kreis.de/start/wirtschaft/flaechendatenbank.html>

Karlsruhe: **Premier Inn**, eine expandierende Hotelkette, eröffnete ihr erstes Haus in Karlsruhe und ihr bundesweit 49. Hotel. Der fünfstöckige Neubau in der Fautenbruchstraße, unmittelbar am neuen Südausgang des Hauptbahnhofs und dem knapp 40 Meter hohen denkmalgeschützten Wasserturm gelegen, verfügt über 208 Zimmer, darunter 128 Doppel-, 51 Triple-, 21 Twin-, 6 Quad- sowie zwei behindertengerechte Zimmer. Das **Premier Inn Karlsruhe City Am Wasserturm** ist Teil des Gebäudekomplexes namens Bürotel und gehört der **TIMON-GRUPPE**, die auf einer Fläche von mehr als 6.000 Quadratmetern ein modernes Ensemble für Büro- und Hotelnutzung entwickelt hat.



© Premier Inn

kurz & fündig

Heidelberg: Der Finanzmakler **ZSH** mietet ca. 850 Quadratmeter Büroflächen im Stadtort in der Heidelberger Bahnstadt an. Seit über 50 Jahren beraten und betreuen die Expertinnen und Experten der ZSH Zahnmediziner und andere Freiberufler sowie kleinere Unternehmen und Privatkunden in allen Fragen zu Finanzen, Absicherung, Zukunftsplanung und Immobilien. Rainer Lang von **Lang Immobilien** stand der ZSH im Anmietungsprozess beratend zur Seite. Für die Eigentümerseite, **DIC Onsite**, war die **RICH Immobilien GmbH & Co. KG** vermittelt tätig.



Alzey: Die **Valon Group GmbH** aus Soest hat in einer Logistikimmobilie in der Rudolf-Diesel-Straße ca. 9.300 Quadratmeter langfristig an einen führenden Verpackungsdienstleister vermietet. Bei dem Mieter handelt es sich um einen innovativen Lösungsanbieter für nachhaltige Transport- und Verkaufsverpackungen. Die Immobilie wird dabei als Lager- und Logistikstandort genutzt.

Valon hat die Immobilie in Alzey für die Urban-Logistics-Plattform des Investment Managers **HighBrook Investors** leerstehend erworben. Das Objekt ist verkehrsgünstig in unmittelbarer Nähe zur Autobahn A 61 und dem Autobahnkreuz zur A 63 gelegen und verbindet die Ballungszentren Rhein-Main und Rhein-Neckar. Durch den schnellen Vermietungserfolg wurde unmittelbar nach Erwerb eine Vollvermietung ohne Leerstandszeit realisiert. Die Immo-

lie soll technisch sowie nachhaltig weiterentwickelt werden, insbesondere mit Fokus auf ESG. Valon wurde bei der Vermietung von **Logivest** unterstützt.

Heidelberg: Der Gemeinderat hat einem Konzept zur Zwischennutzung des **Airfields** zugestimmt. Das Konzept sieht vor, dass in den Sommermonaten von Anfang Juli bis Ende September auf dem Airfield kleinere, öffentliche Veranstaltungen und Aktivitäten aus den Bereichen Sport, Freizeit und Kultur ermöglicht werden sollen, punktuell auch größere Veranstaltungen. Das Zwischennutzungskonzept sieht im Vergleich zum Vorjahr keine generelle Öffnung des gesamten Areals vor, sondern eine Öffnung der Fläche für konkrete Veranstaltungen und Angebote. Die Nutzung des Airfields ist auch unter der Woche bis in die Abendstunden möglich. Veranstalter müssen die Vorgaben der **Bundesanstalt für Immobilienaufgaben** einhalten.

Heidelberg: Das Immobilienunternehmen **DAHLER** ist mit über 80 Standorten in Deutschland und Spanien vertreten. Seit März 2023 ist **Michael Beckmann** als neuer Lizenzpartner für DAHLER Heidelberg aktiv.

Heidelberg bietet eine große Wissenschaftslandschaft und zeigt sich auch als stabiler Wirtschaftsstandort. Diese Faktoren machen die Stadt am Neckar zu einem begehrten Wohnort. Auf diesem Immobilienmarkt ist nun auch DAHLER aktiv. Mit Michael Beckmann als Lizenzpartner des Büros Heidelberg startet ein erfahrener Key Account Manager. Zuletzt arbeitete er für ein Immobilienunternehmen in Heidelberg, sodass ihm dieser Markt bereits vertraut ist.

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
Franz Waizmann

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 20. Juli 2023