

Beheimatung, Identifikation, Vielfalt und lebendiges Miteinander: Franklin Village - das Dorf in der Stadt

Neues Quartier als sozialräumliches und ökologisches Wohnprojekt eingeweiht



Es ist deutschlandweit das erste größte Stadtquartier dieser Art: Franklin Village, ein richtungsweisendes sozialräumliches Wohnquartier im Mannheimer Konversion-Stadtteil Franklin, wurde jetzt eingeweiht. Neben der sozialen Komponente darf Franklin Village mit seinen Holzbauten auch ein ökologisches Prädikat für sich in Anspruch nehmen. Das Projekt, dessen Architektur vom preisgekrönten Büros Sauerbruch Hutton aus Berlin entworfen wurde, beheimatet eine inklusive Vielfaltsgemeinschaft unterschiedlichster Bewohnerinnen und Bewohner in 90 Mietwohnungen, die sich um die Anlage zweier Dorfplätze herum ansiedeln. Gemeinsam haben die zwei Unternehmen Innovatio (Heidelberg/Essen) und Profund aus Gera seit 2019 Franklin Village entwickelt und dessen Realisierung verantwortet.

Wohnungen für unterschiedliche Einkommenssituationen
Insgesamt wurden sechs Gebäude im Holzbau errichtet; die Neubauten und ein ebenfalls im Holzbau aufgestocktes Bestandsgebäude bilden zusammen das Ensemble des Franklin Village. Im kernsanierten Bestandsgebäude gibt es preisgünstige Wohnungen, um unterschiedlichen Einkommenssituationen gerecht zu werden. Die durchschnittliche Miete beträgt monatlich 13,50 Euro pro Quadratmeter, für die zwölf Wohnungen im sanierten Altbau werden 8,17 Euro pro Quadratmeter aufgerufen. Insgesamt entstanden im Franklin Village auf einer Grundstücksgröße von 6.858 Quadratmetern 7.510 Quadratmeter Wohnfläche sowie 298 Quadratmeter Gemeinschaftsflächen bei 90 Wohneinheiten in sechs Gebäuden. Für das Wohnen für Familien, Paare, Einzelpersonen oder Wohngemeinschaften bestehen die Einheiten aus Ein- bis Fünf-Zimmer-Wohnungen. Dazu kommen sogenannte Cluster-Wohnungen mit



Mannheim

Lesen Sie in dieser Ausgabe:

87 Zwei- bis Vier-Zimmer Eigentumswohnungen in aufgelockerter Bebauung:
green v in Viernheim

Seite 4

ECE Marketplaces entwickelt Rhein-Neckar-Zentrum weiter:

Neue Mieter

Seite 6

LBBW verlagert Standort ab 2025 in den Victoria-Turm:

Landmarken sichert sich Altbau von 1905

Seite 7

Adler Investment gewinnt neue Mieter:

Ein Standort für Verkauf und Service

Seite 8

Einreichungen bis 12. September:

Beispielhafte Gebäude gesucht

Seite 10

Infrastruktur für mehr Nachhaltigkeit:

Neues Denken bei Logistikimmobilien

Seite 11



Alle Bilder / Visualisierungen © Franklin Village

mehreren zusammengelegten privaten Wohneinheiten für Wohngemeinschaft oder für Menschen mit Pflegebedarf. Holzarchitektur, Dorf in der Stadt, Vielfaltsgemeinschaft und Mehrgenerationen-Projekt, diese Stichworte umschreiben das Projekt Franklin Village. Entstanden ist ein Wohnquartier, das Beheimatung, Identifikation, Vielfalt, lebendiges Miteinander, sorgende Gemeinschaft, Teilhabe und eine umfassende

Unsere Medienpartner

Ihr Partner für
Gewerbeimmobilien und Investment
Tel. 06221 40 50 30 • www.s-immo-hd.de

**Immobilien
Sparkasse Heidelberg**

JLL

Ihr Gewerbeimmobilienpartner

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

RICH
GEWERBEIMMOBILIEN INVESTMENT

Gewerbeimmobilien in der Metropolregion Rhein-Neckar

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

Mannheim

Nachhaltigkeit gleichermaßen Wirklichkeit werden lassen will. Eben ein Dorf in der Stadt, so die Verantwortlichen für das Quartier, das den Mehrgenerationengedanken in sich trägt. Umrahmt von architektonischer Qualität beleben Bewohnerinnen und Bewohner aller Generationen, darunter auch einige Menschen mit Assistenz- und Pflegebedarf, ihr Quartier. Es gibt Gemeinschaftsflächen und eine unterstützende Quartiersmoderation, die eine lebensnahe und lebendige Kommunikation der Bewohnerinnen und Bewohner stützt sowie bürgerschaftliches Engagement fördert.

Lebendige Nachbarschaft

Eine eigene Quartiers-App wird die Nachbarschaft lebendig mitgestalten, das Facility Management erleichtern und eine Plattform sowie ein Netzwerk bilden für Pinnwand-Veröffentlichungen, Veranstaltungsinformationen, Dokumentenablage sowie Marktplatz für Verschenken, Verleihen oder Verkaufen sein. Ein Quartiersverein ist in Planung, gute Nachbarschaft bei größtmöglicher individueller Entfaltung ist das Ziel. Als Quartiersforum stehen auf ca. 170 Quadratmetern ein



barrierefreier Multifunktionsraum mit Küche, eine Lounge, ein Coworking- und Seminarraum sowie ein Dachgarten für alle Quartiersbewohnerinnen und -bewohner zur Verfügung. Im Quartiersforum können Aktivitäten und Veranstaltungen unterschiedlichster Natur stattfinden - vieles ist hier denkbar. Daneben werden ein großer Kinderspielraum, eine Fahrrad- und eine Bastelwerkstatt Orte für Begegnung und vielfältige Aktivitäten bieten.

Franklin Village ist das größte Holzbauprojekt in Mannheim und eines der größten landesweit. Es soll für das Thema „Holzbauweise im Geschosswohnungsbau“ ein Leuchtturmprojekt sein, denn das Material Holz im Bauen leistet einen wesentlichen Beitrag zur Energiewende und zur Minimierung der CO₂-Emission. In diesem Kontext wurde das Projekt auch durch ein gemeinsames Programm des Landes Baden-Württemberg und der EU finanziell gefördert.

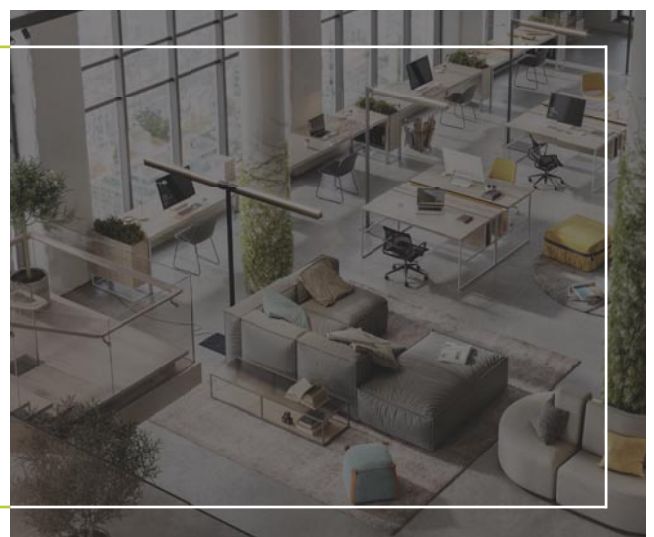
Der Erstbezug der Wohnungen ist ab 1. August 2023 vorgesehen, Das Projektvolumen beträgt ca. 34 Millionen Euro.

GEWERBEIMMOBILIEN VERMIETUNG & INVESTMENT

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

ANTERIA
REAL ESTATE

WWW.ANTERIA.DE



Viernheim

87 Zwei- bis Vier- Zimmer- Eigentumswohnungen in aufgelockerter Bebauung: green v: Nachhaltige Gebäude mit Qualitätssiegel

Die DIRINGER & SCHEIDEL (D&S) Unternehmensgruppe realisiert als Projektentwickler, Bauherr und Generalunternehmer in Viernheim in mehreren Bauabschnitten das Neubauprojekt green v. In einer Wohnanlage entstehen 87 Eigentumswohnungen mit nachhaltigem Anspruch. Nachdem die Baugenehmigung für das Wohnbauprojekt green v erteilt wurde, kann D&S auf dem rund 6.000 Quadratmeter großen Areal voraussichtlich ab Sommer 2023 die insgesamt 87 Zwei- bis Vier- Zimmer- Eigentumswohnungen realisieren.

Käufer können bei einem Effizienzhaus 40 mit der besonderen Auszeichnung QNG (Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude) Plus einen KFW-Kredit in Höhe von bis zu 150.000 Euro bean-

tragen und dies zu einem deutlich vergünstigten Zinssatz mit tagessaktuell 0,42 Prozent per anno auf zehn Jahre. Die Verkaufspreise der Wohnungen liegen trotz der mit dem Zertifizierungsprozess EH 40 und dem QNG Plus-Siegel einhergehenden Kostensteigerung im Schnitt bei 6.000 Euro pro Quadratmeter.

Das QNG Plus-Siegel wird von dem Bundesministerium für Wohnen verliehen. Besondere Anforderungen stellt das QNG Plus-Siegel unter anderem an die soziokulturelle und funktionale Qualität, die ökonomische, ökologische und technische Qualität, den Grad der Barrierefreiheit oder an die Treibhausgasemissionen. In jedem Fall geht es um eine ressourcenschonende ►



FRANKLIN
SKY HOME

**EIN ARCHITEKTONISCHES HIGHLIGHT,
DAS ZEICHEN SETZT.**

Außergewöhnliche Architektur und komfortables Wohngefühl: Das ist das E-Gebäude auf FRANKLIN. Der Hochpunkt bietet eine Vielzahl unterschiedlich großer Eigentumswohnungen und Townhäuser mit ausreichend Platz zur Entfaltung. Ein modernes Refugium für Singles, Paare und Familien.

www.e-franklin.de

Viernheim

und klimafreundliche Bauweise, die garantiert, dass die eingesetzten Materialien am Ende der Lebensdauer der Wohnbauten wieder zum Großteil dem Rohstoffkreislauf zugeführt werden können, um damit auch langfristig die Umwelt zu schützen.

Blick in die Rheinebene und zum Odenwald

Die Wettbewerbs- und Baueingabeplanung für green v stammt von archis Architekten + Ingenieure, Karlsruhe. Es handelt sich hierbei um vier Punkthäuser und ein riegelförmiges Gebäude. Die Punkthäuser lockern die Bebauung des Baufeldes auf, schaffen Einblicke und Durchblicke. Das riegelförmige Gebäude orientiert sich mit seiner Form an der Straßenführung, gleichzeitig wird die Gebäudestruktur der umliegenden Gebäude im Interesse eines städtebaulich einheitlichen Bildes aufgenommen. Der Wohnungsmix legt einen klaren Schwerpunkt auf 2- und 3-Zimmer- Eigentumswohnungen. Die Wohnungsgrößen beginnen mit zwei Zimmern ab ca. 46 Quadratmetern und reichen über drei Zimmer mit ca. 70 bis 90 Quadratmetern bis zu Vier-Zimmer-Wohnungen mit bis zu ca. 143 Quadratmetern Wohnfläche. Bewohner der Erdgeschoseinheiten können ihre Gartenterrasse mit einem abgeschirmtem Grünflächenanteil genießen. Die Obergeschosswohnungen verfügen über Loggia-Balkone mit Blick ins Grüne. In den Staffelgeschosswohnungen reicht der Blick von den Dachterrassen teilweise sogar bis in die Rheinebene und zum Odenwald. Im Innenbereich des Areals entsteht ein intensiv begrünter weitläufiger Gemeinschaftsbereich. Die kleinsten Be-

wohner finden hier einen Spielplatz für ihre Bedürfnisse vor. Wege durchziehen den Grünbereich zu den Hauszugängen, Sitzgelegenheiten bieten Gelegenheit für nachbarschaftliche Begegnungen. Entsprechend der Satzung der Stadt Viernheim sind 112 PKW-Stellplätze in der Tiefgarage vorgesehen. Darüber hinaus stehen den Bewohnern insgesamt 174 Fahrradstellplätze zur Verfügung.

Konzept mit Retentions- und Wassermanagement

Alle Häuser werden nach den aktuellen Vorgaben energieeffizient ausgeführt und punkten beim Wohnbauprojekt green v ganz besonders hinsichtlich der Wärme Gewinnung und Versorgung, die auf einem ebenso umweltschonenden wie wirtschaftlichen Verfahren beruht.

Ein weiterer Schwerpunkt des Konzeptes von green v ist das zeitgemäße Retentions- und Wassermanagement. Die Gründächer dienen als Speichermasse und Ausgleichsvolumen für Niederschläge und tragen so zu einem guten Mikroklima bei. Über oberirdisch verlaufende Rinnen wird das Regenwasser von den Häusern zurück in die Natur zur Versickerung geführt. Die Pflanzung zahlreicher Bäume und Sträucher, die auch wärmeren Sommern widerstehen, ist Teil des Konzeptes der Landschaftsarchitekten des Planungsbüros Piske.



Visualisierung: D&S

Viernheim

ECE Marketplaces entwickelt Rhein-Neckar-Zentrum weiter:

Neue Mieter für Freizeit- und Gastronomieangebot

Mehr Gastronomie, Sport und Freizeiterlebnis: für: Die ECE Marketplaces GmbH & Co. KG aus Hamburg entwickelt das Rhein-Neckar-Zentrum in Viernheim weiter und optimiert mit neuen Mietern das Freizeit- und Gastronomieangebot des Centers.

Auf dem ehemals von einem Bauhaus-Markt belegten, direkt am Center gelegenen Areal entsteht zum einen ein komplett neues, freistehendes Restaurantgebäude mit attraktiven Außenterrassen, das vom Pizza- und Pasta-Konzept L'Osteria betrieben wird. Zum anderen werden mit dem Fahrrad-Fachhändler B.O.C. und dem Erlebniskonzept JUMP House sowie einem weiteren Indoor-Entertainment-Anbieter drei neue Mieter das Angebot des Rhein-Neckar-Zentrums ergänzen. Zudem entstehen im Zuge der Weiterentwicklung attraktive neue Außenbereiche mit Grünflächen und Sitzbereichen.

Die Fertigstellung der neu gestalteten Bereiche und die Eröffnung der neuen Konzepte ist schrittweise für das Jahr 2024 geplant. Die Deutsche EuroShop als Eigentümerin des Rhein-Neckar-Zentrums und die neuen Mieter investieren in die Weiterentwicklung des Centers und den Ausbau der Mietbereiche insgesamt mehr als zehn Millionen Euro.



Mit den neuen Mietern führt die ECE Marketplaces als Betreiberin die Ergänzung des Rhein-Neckar-Zentrums um einen neuen Schwerpunkt im Sport- und Freizeitbereich weiter fort: Bereits im Herbst 2021 hatte dort ein Windkanal von Indoor Skydiving eröffnet, der seither zahlreiche Besucherinnen und Besucher aus der Region und darüber hinaus angezogen hat und die Erwartungen des Betreibers deutlich übertroffen hat.

Das 1972 eröffnete und seit 1998 von der ECE betriebene Rhein-Neckar-Zentrum bietet rund 110 Geschäfte auf einer Verkaufsfläche von rund 60.000 Quadratmetern und rund 3.500 kostenfreie Parkplätze. ■

Heidelberg – nicht nur hip, sondern auch voll im Trend.

**Wir haben den idealen Platz
für Ihr Gewerbe – in Heidelberg
und darüber hinaus.**

Profitieren Sie vom vielfältigen
Gewerbeportfolio des Platzhirschen.
www.s-immo-hd.de

Dominik Vogt
Immobilienberater Gewerbe

Telefon 06221 40 50 372
E-Mail dominik.vogt@s-immo-hd.de



Thomas Euler
Immobilienberater Gewerbe

Telefon 06221 40 50 331
E-Mail thomas.euler@s-immo-hd.de



 **Immobilien
Sparkasse Heidelberg**

Mannheim

LBBW verlagert Standort in Mannheim ab 2025 in den Victoria-Turm:

Landmarken sichert sich Altbau von 1905

Die Landesbank Baden-Württemberg (LBBW) zieht Anfang 2025 aus ihren angestammten Räumlichkeiten an der Mannheimer Augustaanlage in den Victoria-Turm direkt am Hauptbahnhof. Das vom Frankfurter Architekturbüro AS+P als Office-Tower konzipierte Gebäude befindet sich seit 2021 im Portfolio der Gloram Real Estate (Gloram), einem unabhängigen und privaten Immobilieninvestor und -manager mit Sitz in Frankfurt am Main. Der neue Großmieter wird rund 5.500 Quadratmeter in der Immobilie auf sechs Etagen und in Teilen des Erdgeschoßes belegen. Cushman & Wakefield war bei der Transaktion vermittelnd tätig. Das Gebäude erfuhr eine radikale Neugestaltung der Lobby sowie des Aufzugsvorraums durch das Frankfurter Architekturbüro AS+P, mit dem Ziel, den Mietern des Victoria-Turms und deren Gästen nun auch einen Concierge-Service sowie ein Café im Erdgeschoss bieten zu können.

New Work ist ein neues Flächenkonzept für zukunftsgerichtetes Arbeiten, das im Victoria-Turm konsequent und erfolgreich umgesetzt wurde. Die digitale Transformation ist nicht ohne Auswirkungen auf die Räume, in denen die Menschen heute zunehmend selbstbestimmt und zugleich teamorientiert tätig sind, geliebt. Ein zeitgemäßer Arbeitsplatz muss flexibel, kollaborativ, hybrid, mobil, agil und smart sein. Dem trägt Gloram insbesondere durch individuell gestalt- und ausstattbare Büroflächen mit flexibel aufteilbaren Grundrissen ab 750 Quadratmetern Rechnung.

Nutzerorientiertes Management-Konzept

Die Landmarken AG hat die aus drei Gebäudeteilen bestehende Büroensemble der LBBW an der Augustaanlage, darunter ein denkmalgeschützter Altbau von 1905, erworben. Im Rahmen ihrer Strategie der nachhaltigen Bestandsentwicklung wird Landmarken die Immobilie energetisch sanieren. Betreiber wird die Landmarken-Schwester Stadtmarken Business, die ein nutzerorientiertes Management-Konzept umsetzen wird. Die LBBW wird zunächst weiter Mieter in dem Ensemble bleiben.

Die Immobilie bietet rund 28.800 Quadratmeter Mietfläche. Neben der LBBW ist auch die Stadt Mannheim Mieter, die lang-



© Gloram Management GmbH

fristig einen Erweiterungsbau in dem Ensemble belegt. Ab August werden 8.200 Quadratmeter verfügbar für Interessenten, die die gut angebundene, zentrale zwischen Bahnhof und Wasserturm schätzen. Das Management-Konzept der Stadtmarken Business GmbH erlaubt hier sowohl kleinteilige als auch großflächige Anmietung.

Landmarken AG wird die Immobilie energetisch optimieren. Zur Revitalisierungsstrategie gehört auch die enge Zusammenarbeit mit dem Schwesterunternehmen Stadtmarken Business. Der erfahrene Betreiber wird sein Urban-Village-Konzept zum Einsatz bringen; im Rahmen dieses Konzepts werden die Mieter zur Community und die Immobilie zum urbanen Dorf, in dem man im besten Fall eine Gemeinschaft bildet. Diese wird gefördert durch intensive Betreuung aller Nutzer sowie zahlreiche Angebote und Services.



Mannheim | Plankstadt

ADLER Investment gewinnt HD Hyundai Infracore / DEVELON als Mieter:

Ein Standort für Verkauf, Service und Vermietung

Die ADLER Immobilien Investment Gruppe konnte DEVELON als neuen Mieter gewinnen. DEVELON, früher bekannt als DOOSAN Construction Equipment, gehört heute zu HD Hyundai Infracore, ein Tochterunternehmen der börsennotierten südkoreanischen Unternehmensgruppe HD Hyundai, welche zu den größten Baumaschinenherstellern der Welt zählt.

Bekennnis zum Standort Deutschland

Damit baut ADLER für DEVELON in der Lembacher Straße 30 in Mannheim einen eigenen Standort für Verkauf, Service und Vermietung, der das bestehenden DACH-Händlernetz ergänzt und unterstützt wird. Von Mannheim aus werden große Teile der Bundesländer Hessen, Baden-Württemberg und Rheinland-Pfalz direkt selbst betreut. Gleichzeitig wird auf dem von ADLER neu erworbenen und rund 10.650 Quadratmeter großen Grundstück ein modernes DEVELON Trainings- und Schulungszentrum für deutschsprachige Länder entstehen. Der Mietvertrag wurde für eine Laufzeit von mindestens zehn Jahren abgeschlossen.

Mit dem Neubau setzt DEVELON ein klares Bekenntnis zum Standort Deutschland im Zuge der Umsetzung ihrer Langfriststrategie für die DACH Region. So wurde erst vor kurzem eine deutsche Gesellschaft gegründet, die ihren Hauptsitz im Neubau haben wird. Bis zur Fertigstellung des Objekts nutzt DEVELON mit seiner neuen deutschen GmbH die von ADLER Immobilien Investment bereitgestellten Flächen in der Seckenheimer Landstraße 210 in Mannheim-Neuostheim als Übergangsstandort.



Produktionsimmobilie in Plankstadt

Daneben konnte die ADLER Immobilien Investment Gruppe ihr Immobilien Portfolio um ein weiteres Objekt erweitern. Das Grundstück einer Produktionsimmobilie mit rund 10.100 Quadratmetern Gesamtfläche in Plankstadt verfügt über ca. 4.200 Quadratmeter Hallenfläche sowie 510 Quadratmeter Büro, Sozial und Verwaltungsflächen. Zusätzlich befinden sich hier rund 5.100 Quadratmeter Außenanlagen. Die vermietete Liegenschaft ist optimal an der B 535 in Plankstadt sowie an der Autobahn A6 gelegen, wodurch sie sich bereits in der Vergangenheit als überaus attraktiver Gewerbestandort erwiesen hat.

Die HALD GmbH verarbeitet warm- und kaltgewalzte, elektrolytisch verzinkte, feuerverzinkte und organisch beschichtete Bänder nach Kundenwunsch in innovativen Arbeitsprozessen zu Coils, Kleincoils, Spaltbändern, Fach- und Maßblechen. Der Mietvertrag wurde für eine Laufzeit von 15 Jahren abgeschlossen.



ImmobilienRecht

Work from Home, Remote Work: Trend zur Untervermietung im Büromarkt

Die durchschnittliche Belegungsrate von Büroflächen beträgt Studien zufolge 40 Prozent. Der Bedarf an Büroflächen verändert sich und nimmt tendenziell ab. Große Lücken im Gebäude fördern nicht den viel beschworenen „Lagerfeuer-Effekt“; Inflation, Zinswende und Wirtschaftsschwäche führen zu einem Kostendruck der Unternehmen. Viele Unternehmen möchten nicht nur qualitativ hochwertigere Flächen sondern auch überflüssige Büroflächen loswerden. Eine Möglichkeit, Flächen kurzfristig abzustoßen, ist deren Untervermietung an Dritte. Die Untervermietung von Büroflächen nimmt zu.

Kurze Vertragslaufzeit und keine Flexibilität

Die Untervermietung von Büroflächen ist mit Nachteilen behaftet. Die Vertragslaufzeit ist meist kurz; es gibt keine Verlängerungsoptionen über die Dauer des Hauptmietvertrages hinaus. Zudem ist die Flächengröße und die Flächenqualität meist fix. Größere Veränderungen in der Raumaufteilung sind meist nicht möglich. Besonders schwierig wird es, wenn ein Single-tenant Objekt multi-tenant fähig gemacht werden soll. Flächen, die in vielerlei Hinsicht miteinander verwoben sind, müssen dann geteilt werden.



Untermietflächen werden typischerweise mit Preisabschlägen angeboten, da der Untervermieter überflüssige Flächen möglichst schnell loswerden will. Die meisten Untervermieter werden keinen höheren Mietpreis erzielen, als sie selbst zahlen.

Zulässigkeit einer Untervermietung zu prüfen

Die Gestaltung von Untermietverträgen ist nicht trivial. Will ein Mieter untervermieten, ist zunächst zu prüfen, ob sein Mietvertrag überhaupt eine Untervermietung zulässt und unter welchen Voraussetzungen. Typischerweise bedarf eine Untervermietung der vorherigen Zustimmung des Vermieters. Diese ist rechtzeitig vorher einzuholen. Nicht selten sehen Mietverträge weitere formelle

Erfordernisse vor. Eine Zustimmung zur Untervermietung wird z.B. verweigert, wenn Konkurrenzschutzverstöße entstünden (z.B. Untervermietung an eine Werbeagentur, wenn im Objekt bereits eine andere Werbeagentur ist).

Verknüpfung von Haupt- und Untermietvertrag

Ist eine Untervermietung möglich, so muss der Untermietvertrag in vielerlei Hinsicht an das Hauptmietverhältnis angepasst werden. Da der Untermietvertrag nur so lange erfüllt werden kann, wie das Hauptmietverhältnis läuft, ist die Laufzeit des Untermietvertrages an die des Hauptmietvertrages zu koppeln. Bestimmt der Hauptmietvertrag für die Abgabe bestimmter Erklärungen oder die Vornahme bestimmter Handlungen Fristen (z.B. Fristen für die Ausübung von Optionsrechten, Fristen für die Nebenkostenabrechnungen etc.), müssen diese Fristen im Untermietvertrag modifiziert werden, um unter Berücksichtigung von Bearbeitungs- und Übermittlungszeiten beim Untervermieter eine „Weitergabe“ in das Hauptmietverhältnis zu gewährleisten.

Sieht der Hauptmietvertrag Erlaubnis-/Zustimmungserfordernisse des Vermieters vor (z.B. Änderung des Mietzwecks, Baumaßnahmen, Aufstellung schwerer Gegenstände), muss das im Untermietvertrag gespiegelt werden.

Vorsicht bei Schönheitsreparaturen und Nachträgen

Auch bei Schönheitsreparaturklauseln ist Vorsicht geboten. Diese sind grds. nur wirksam, wenn die Flächen renoviert übergeben wurde. Daran kann es fehlen, wenn im Rahmen der Hauptvermietung ein renovierter Mietgegenstand überlassen wird, dieser zunächst vom Hauptmieter (ab-)genutzt und erst später (teilweise) an den Untermieter untervermietet wird.

Auch bei anfänglichem Gleichlauf zwischen Haupt- und Untermietvertrag kann es durch den Abschluss von Nachträgen im Haupt- oder Untermietvertrag über die Zeit zu einer divergierenden Vertragslage kommen.

RA Dr. Martin Prothmann

Kontakt: martin.prothmann@gsk.de

Heidelberg

Einreichungen bis 12. September möglich:

Beispielhafte Gebäude gesucht

Da fallen uns doch gleich mehrere würdige Objekte ein: In Zusammenarbeit mit der Stadt Heidelberg lobt die Architektenkammer Baden-Württemberg das Auszeichnungsverfahren „Beispielhaftes Bauen Heidelberg 2017 – 2023“ aus. Gesucht sind realisierte Objekte aus den Bereichen Wohnen, Wohnumfeld, öffentliche Bauten, Industrie- und Gewerbebauten, Garten- und Parkanlagen, Innenraumgestaltungen sowie städtebauliche Projekte. Auch Umbauten und Umnutzungen gehören dazu.

Eine Auszeichnung können solche Einreichungen erhalten, die beispielgebend für die Architektur und Stadtgestaltung im Alltag sind. Das können gleichermaßen ein öffentlicher Platz oder Garten sein wie eine Schule oder Scheune – also keineswegs nur spektakuläre Großprojekte. Ziel des Auszeichnungsverfahrens ist es, beispielhafte Architektur aufzuspüren und ihr ein Forum zu bieten.

Zur Teilnahme sind alle Bauherrinnen und Bauherren eingeladen, die gemeinsam mit einer Architektin oder einem Architekten gebaut haben. Aber auch alle Vertreter der Architektenschaft

– aus den Bereichen Architektur, Innenarchitektur, Landschaftsarchitektur oder Stadtplanung – sind zur Einreichung aufgefordert. Unabhängig davon, wer die Initiative ergreift: Die Auszeichnung geht an beide Partner. Denn Baukultur kann nur dort entstehen, wo sich Bauherrschaft und Planende gemeinsam für eine umweltgerechte und vor allem am Menschen orientierte Lösung der Bauaufgabe engagieren.

Die prämierten Objekte werden im Internet unter www.akbw.de/objekte, in der App Architekturführer Baden-Württemberg und in einer Broschüre umfangreich dokumentiert. Zudem erhalten die Bauherren und Architekten im Rahmen einer Feierstunde Urkunden überreicht, auch eine Plakette zur Befestigung am Bauwerk gehört zur Auszeichnung. Das letzte Verfahren „Beispielhaftes Bauen“ in Heidelberg fand 2017 statt. 14 Objekte erhielten damals eine Prämierung.

Die Einreichungsfrist läuft bis zum 12. September 2023, detaillierte Auslobungsunterlagen finden sich im Internet unter www.akbw.de/azv-ausschreibungen

Wechsel im Team

Michael Christ hat der Geschäfte und der Liebe wegen Anfang des Jahres die STRATEGPRO Real Estate in Mannheim verlassen und die STRATEGPRO Real Estate Erfurt gegründet. Der Fokus des neuen Unternehmens liegt auf der Büro- und Gewerbeflächenvermittlung in Erfurt und in Mittelhüringen. Der Standort Mannheim wird seitdem von einem Team um Geschäftsführer Jörg-Dieter Rünzler bearbeitet; den Part von Michael Christ hat Erdem Atik übernommen. STRATEGPRO ist ein auf Immobilienberatung und Immobilienvermittlung spezialisiertes, inhabergeführtes Unternehmen in der Metropolregion Rhein-Neckar. Der Schwerpunkt des Unternehmens liegt auf der Vermarktung von Gewerbeimmobilien sowie hochwertigen Wohnimmobilien in Mannheim, Heidelberg, Ludwigshafen und dem Rhein-Neckar-Kreis.



Das Team Mannheim: Claudia Weichmann, Assistenz gewerbliche Vermietung, Jörg-Dieter Rünzler, Geschäftsführer, Erdem Atik, Consulting gewerbliche Vermietung und Tina Deuter, Backoffice

LogistikImmobilien

Gebündelte Infrastruktur für mehr Nachhaltigkeit:

Neues Denken bei Logistikimmobilien

Wie alle Wirtschaftszweige sieht sich auch die Immobilienbranche mit Megatrends konfrontiert, die die Entwicklung aller Marktteilnehmer erheblich beeinflussen. Wer sich nicht rechtzeitig drauf einstellt, läuft Gefahr, Marktanteile zu verlieren oder unterzugehen. Wer dazu international tätig ist und auch weiterhin Investoren überzeugen will, muss Leistung und Produkte quasi "neu" denken. So zumindest der Ansatz der Garbe Industrial Real Estate GmbH, den das Unternehmen mit großem Elan vorantreibt, und der auch für die Player in der Metropolregion Rhein-Neckar Relevanz hat.

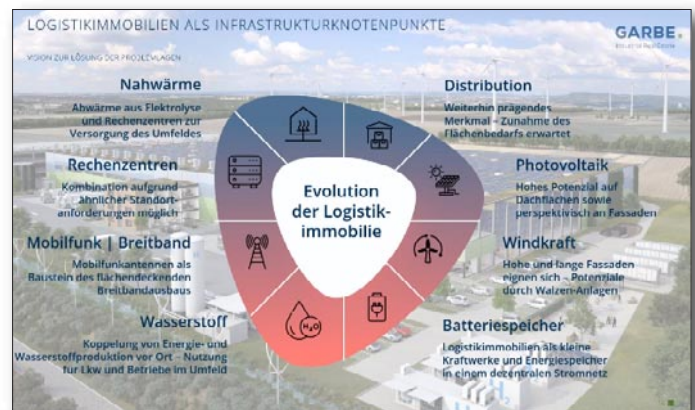
Garbe versteht sich seit mehr als 30 Jahren als Spezialist für Logistik- und Gewerbeimmobilien, das inzwischen auch im Investment- und Portfoliomanagement tätig ist. Genau aus dieser Kombination heraus sieht es Geschäftsführer Jan Dietrich Hempel als unabdingbar an, sich frühzeitig mit Megatrends und Einflussgrößen zu befassen, die auf das künftige Image sowohl von Logistik- als auch Gewerbeunternehmen einwirken können. Denn diese schlagen sich letztlich in der Ertragssituation derzeitiger wie künftiger Investments nieder.

Megatrends Nachhaltigkeit und Digitalisierung nutzen

Als solche Megatrends werden vor allem Nachhaltigkeit mit den Ausprägungen Energiewende und klimafreundliche Flächennutzung sowie Digitalisierung identifiziert. Daneben stehen Risikofaktoren wie der fortschreitenden Energiekrise, aber auch der Verknappung von Rohstoffen und Flächen. Der von Ursula von der Leyen und der Europäischen Kommission angestrebte Green Deal soll schließlich Europa bis 2050 klimaneutral machen.

Ein Ziel dabei ist, die Flächenversiegelung bis 2050 auf Netto-Null zu bringen. Bis 2030 soll sie auf deutlich unter 30 Hektar pro Tag limitiert sein. Aktuell steigt sie jedoch wieder an, in 2022 auf über 50 Hektar.

Ein anderes Beispiel: 2022 stammten rund 44 Prozent der Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien. Dieser Anteil soll bis 2030 auf über 80 Prozent anwachsen, sich also innerhalb der nächsten acht Jahre fast verdoppeln. Daraus wird klar: Der Lo-



gistikbereich mit seinem Immobilienbedarf muss sich solchen Zielsetzungen stellen, etwa durch Bündelung von Nutzungen.

Knotenpunkt der Branchenzukunft als Vision

Wie aber sieht diese Bündelung aus? Garbe hat dafür eine "Vision" künftiger Nutzungsoptionen von Logistikimmobilien entwickelt (siehe Abbildung). Dabei wird die Kernfunktion einer Logistikimmobilie nicht tangiert. Vielmehr wird sie durch neue Facetten zu einem Infrastruktur-Hub ausgebaut.

So bietet allein schon die Dachfläche einer durchschnittlichen Logistikimmobilie ausreichend Raum für Photovoltaik-Anlagen. Zusätzlich rücken künftig dafür auch Fassadenelemente in den Blickpunkt. Eine entsprechende Begrünung kann überdies zumindest einen kleinen Beitrag zur Klimaverbesserung leisten. Die Fläche einer Standardhalle wird auf 30 bis 40.000 Quadratmeter geschätzt. Garbe selbst verfügt über etwa fünf Millionen Quadratmeter an Dachflächen; 15 Kilometer vom Stadtzentrum Heidelberg entfernt werden von Investoren auf einer Fläche von 129.000 Quadratmetern etwa 75.000 Quadratmeter Lager-, Produktions- und Logistikfläche neu geschaffen.

Durch die Gestaltung der Immobilien entstehen zudem überdies Aufwinde an den Fassaden, die sich durch neuartige Windkraftanlagen, die bereits erprobt werden, ebenfalls zur Energieerzeugung nutzen lassen.

Eine neue Bedeutung gewinnen in diesem Zusammenhang Batteriespeicher, die das Grundlastdilemma bei erneuerbaren

LogistikImmobilien

Energien auszugleichen helfen. Diese könnten problemlos in bestehende eigene Objekte integriert werden.

Immobilien als Treiber von Mobilität und Digitalisierung

Es gibt überdies Anzeichen, dass Wasserstoff zu einem bedeutsamen künftigen Antriebsstoff von Lkw-Flotten werden könnte. Die Produktion dieses Wasserstoffs ließe sich insofern ideal in das Umfeld von Logistikimmobilien integrieren. Strategisch träfen so Produktion, Infrastruktur und Abnehmer unmittelbar aufeinander. Allerdings ist das Netz an Wasserstoffleitungen derzeit im Westen und Norden Deutschlands fokussiert. Bayern und "The Länd" zeigen sich hier noch wenig zukunftsweisend und innovativ.

Selbst die Mobilität lässt sich im Umfeld von Logistikimmobilien steuern. Für künftige Lkw-Flotten wird das autonome Fahren deutlich zunehmen. Dazu bedarf es jedoch einer technologischen Aufrüstung, entweder durch - zeitlich aufwändige - Breitbandverkabelung oder durch Mobilfunk. Logistikimmobilien böten sich hier als unmittelbar verfügbare Standorte für entsprechende Antennen an - "preiswerter" als ein großflächiger tiefbaulastiger Ausbau von Glasfaser.

Schließlich bieten Logistikimmobilien im Hinblick auf die Fortentwicklung der Digitalisierung erhebliche Vorteile. Denn: Die Kombination und Integration derartiger Immobilien mit Rechenzentren führt unmittelbar zu einer geringeren Flächenversiegelung. Ohnehin sind moderne Logistikprozesse ohne die Nutzung und Verarbeitung großer Datenmengen gar nicht mehr denkbar. Zusätzlich erzeugt gerade diese Kombination Abwärme, die sich wiederum nutzen ließe und damit Emissionen verringere.

Neues Mindset für nachhaltige Nutzung

"Jeden Quadratmeter besser nutzen" ist das Leitmotiv der Vision. Die Umsetzung solcher Überlegungen hilft, das Image und die Reputation von Logistikunternehmen zu verbessern. Auch gegenüber Politik, Gemeinden und Standortanliegern in der Region ließe sich punkten, argumentiert man dann doch nicht mehr allein mit der Funktion Logistik und ihrem Flächenbedarf, sondern bietet einen nachhaltigen Standard auf Basis neuer Technologien. Im Endeffekt seien diese Visionen daher auch nicht als bloße Kosten zu sehen, sondern als Investments, die die entsprechenden Immobilien ertragreicher und für Investoren interessanter machen. Denn diese haben mit CRREM (Carbon Real Estate Monitor) inzwischen ein Werkzeug an der Hand, mit dem sie sehr genau sinnvolle und effektive Strategien im Hinblick auf die Einhaltung von Nachhaltigkeitszielen beurteilen können.

Die komplette Umsetzung der Visionen ist, darüber sind sich die Macher im Klaren, zwar technisch bereits möglich, aber dennoch nicht von heute auf morgen zu verwirklichen. Dazu bedürfe es eines neuen "Mindsets", auch politischer Willenskraft. Bereits möglich ist die modulare, sukzessive Umsetzung. Die Nachfrage ist seitens der Logistikunternehmen vorhanden, die das Thema Nachhaltigkeit ja auch künftig transparent vermitteln müssen. Die Vision Infrastruktur-Hub sollte auch in der Metropolregion Rhein-Neckar realisierbar sein.

Die Präsentation „Von der Logistikimmobilie zum Infrastruktur-Hub“ kann hier angefordert werden:

<https://www.garbe-industrial.de/infrastruktur-hub-whitepaper/>

mit



ImmoNews

Deals & News

Mannheim: **IMAXXAM** hat in ein weiteres Objekt für einen Immobilien-Spezialfonds der **Union Investment** investiert. Das im Rahmen eines Forward Purchase Deals erworbene neue Bürogebäude in Mannheim wird Teil des Fonds „German Small Asset Invest II“.

Die im April 2023 fertiggestellte Immobilie **INSITE** im Bürostandort Eastsite wurde nach höchsten Nachhaltigkeitsstandards konzipiert und verfügt neben zukunftsorientierter Heizungs-, Klima- sowie Kommunikationstechnik auch über Photovoltaikanlagen sowie E-Ladestationen. Die Bürofläche mit einer Gesamtmietfläche von ca. 3.250 Quadratmetern und 24 Stellplätzen ist vollständig und langfristig an zwei bonitätsstarke Mieter, unter anderem die **Bundesanstalt für Immobilienaufgaben**, vermietet. Verkäufer ist die **DE.AS Projekt GmbH** aus Hockenheim.



© IMAXXAM

Für die rechtliche und steuerliche Due Diligence wurde von der Käuferseite **GSK Stockmann** beauftragt. Die technische Due Diligence erfolgte durch **Lehmann Consult GmbH & Co. KG**.

Mannheim: Die Jury des Deutschen Immobilienpreises, ausgeschrieben vom Immobilienportal immowelt, hat die **PAUL Tech AG** aus Mannheim als Sieger in der Kategorie „Branchen Pionier“ ausgezeichnet.

Mit PAUL können Bestandsgebäude maßgeblich Energie und somit CO₂ einsparen. Dazu digitalisiert das Unternehmen die Heizungs- und Warmwasseranlage zentral. Die eingebrachten Sensoren und Aktoren – motorisierte Ventile – führen automatisch den adaptiven hydraulischen Abgleich durch: Das große Thema der Wohnungswirtschaft, die durch die Energieeinspar-

verordnung verpflichtet ist, den hydraulischen Abgleich regelmäßig durchzuführen. Dies im Rahmen der geforderten Vorgaben konventionell zu tun, stellt die Branche vor immense Herausforderungen. PAUL führt den hydraulischen Abgleich digital durch und optimiert diesen kontinuierlich mit Hilfe von KI. Mit dieser Technologie wird durch die erreichte Energieeinsparung Einsatz von Wärmepumpen in Bestandsgebäuden erst sinnvoll möglich. Diese Pionierleistung hat die unabhängige Jury mit der Verleihung des Awards gewürdigt.

Haßloch: Im zweiten Abschnitt des Neubaugebiets Südlich der Rosenstraße im Haßlocher Süden befinden sich neun zum Verkauf stehenden Bauplätze, die eine Größe zwischen 377 und 503 Quadratmetern haben. Diese werden in einem Bieterverfahren zum Mindestpreis von 600 Euro pro Quadratmeter angeboten. Zum Gebotspreis kommen gesonderte Erschließungskosten in Höhe von rund 100 Euro pro Quadratmeter hinzu.

Das Bieterverfahren wird über die Internetplattform **baupilot.com** durchgeführt. Auf der Plattform werden alle zum Verkauf stehenden Grundstücke übersichtlich gelistet. Interessenten finden dort außerdem alle relevanten Informationen zum Neubaugebiet und den angebotenen Baugrundstücken. Gebote für die insgesamt neun Grundstücke können noch bis zum 1. August 2023 abgegeben werden. Weitere Informationen über die Rahmenbedingung zur Vergabe der insgesamt neun Baugrundstücke gibt es unter baupilot.com/hassloch.

Der zweite Abschnitt des Neubaugebiets Südlich der Rosenstraße liegt am südlichen Rand von Haßloch und hat eine Größe von rund zehn Hektar. Neben Ein- und Mehrfamilienhäusern soll im Neubaugebiet eine neue Kindertagesstätte verwirklicht werden. Auch ein Spielplatz mit einer Größe von rund 900 Quadratmetern ist in Planung.



kurz & fündig

Mannheim: Die inhabergeführte und bundesweit agierende Immobilien-Management-Boutique für High Performance Real Estate, die **Seil Real Estate GmbH** aus Frankfurt am Main, hat an der Augustaanlage in Mannheim ein Mehrfamilienhaus mit ca. 1.300 Quadratmetern Mietfläche vermittelt. Käufer und Verkäufer waren Privatpersonen, wenngleich beide in der Immobilienbranche aktiv sind.



© Seil Real Estate

Das Objekt besticht durch den Altbaucharakter und die Prachtfassade mit zahlreichen Stil-Elementen. Das Baujahr ist nicht genau bekannt, es wird vermutet, dass das Gebäude um die Jahrhundertwende der vergangenen Epoche errichtet wurde. Das Objekt verfügt heute über zwölf Wohneinheiten auf einer Grundstücksfläche von ca. 720 Quadratmetern. Die Lage in unmittelbarer Nachbarschaft zum Friedrichsplatz zählt zu den begehrtesten Adressen in Mannheim. Über den Kaufpreis wurde Stillschweigen vereinbart.

Mannheim: Das Office Agency National Team der international tätigen Immobilienberatung **Cushman & Wakefield (C&W)** hat 3.100 Quadratmeter Bürofläche in der Mannheimer Gottlieb-Daimler-Straße vermittelt. Auftraggeber ist ein institutioneller

Investor, der C&W mit dem Lead-Mandat für die Vermietung betraut hat.

Neuer Nutzer des Bürogebäudes im Stadtteil Mannheim-Fahrlach ist zum einen **Avedo**. Der international aktive Call-Center-Betreiber hat sich in der 1973 errichteten und 2013 sanierten Immobilie langfristig rund 2.200 Quadratmeter gesichert und wird seine Räumlichkeiten bis Ende des Jahres beziehen. Zudem unterzeichnete die **SRH Berufliche Rehabilitation GmbH**, ein Anbieter für Umschulungen, Weiterbildungen und Coaching-Maßnahmen für Menschen, die nach Unfall oder Krankheit neue berufliche Perspektiven suchen, einen Mietvertrag über circa 900 Quadratmeter in dem neungeschossigen Gebäude. Die Flächen wurden bereits bezogen. Insgesamt umfasst die Immobilie rund 8.500 Quadratmeter Büromietfläche. Davon stehen aktuell noch etwa 1.160 Quadratmeter, aufgeteilt in jeweils circa 580 Quadratmeter, für potenzielle Nutzer zur Verfügung.

Karlsruhe: **Reallocation** hat eine Gewerbefläche von ca. 178 Quadratmetern im Büro- und Geschäftshaus Kriegsstraße an das **Deutsche Rote Kreuz** vermittelt. Neben der reinen Bürotätigkeit dient der Standort auch als Beratungsbüro für Interessenten, um sich über alle Dienstleistungen des DRK zu informieren. Das Bürogebäude liegt zentral im Innenstadtbereich mit sehr guter öffentlicher Erreichbarkeit. Vermieter der Liegenschaft ist die **Helvetia Versicherung**.

Ludwigshafen-Ruchheim: Die **GAG** realisiert auf einem rund 15.000 Quadratmeter großen Grundstück acht Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 146 Wohnungen .

Mehr darüber im nächsten ImmobilienReport.

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 7. September 2023