

## ImmobilienSommertour 2023 der Metropolregion Rhein-Neckar: Erweiterter Kurpfälzer Roadtrip

Ludwigshafen, Mannheim und Bensheim im Fokus



Rund 60 Millionen Euro investiert BAUHAUS Deutschland in die Erweiterung ihres Service Center Deutschland in Mannheim

Bilder (2): © blocher partners für Bauhaus AG

Der Südwestrundfunk hat seine alljährlichen Sommerinterviews, bei denen so bedeutende Politiker wie Strobl oder Rülke in luftiger Höhe auf dem Stuttgarter Fernsehturm nach ihrem Befinden und dem ihrer Partei befragt werden. Die Metropolregion Rhein-Neckar (MRN) hingegen veranstaltet Jahr für Jahr ihre bodenständige ImmobilienSommertour, bei der den Immobilienjournalistinnen und -journalisten aktuelle Immobilienprojekte an der Schnittstelle von Baden-Württemberg, Rheinland-Pfalz und Hessen per Reise durch die Region vorgestellt werden. Unter Führung des Immobiliennetzwerks Rhein-Neckar standen beim Kurpfälzer Roadtrip 2023 Ludwigshafen, Mannheim und Bensheim im Zentrum des Interesses und der Aktualität.

### Ludwigshafen\_1: Mein Ludwigs, The Fizz & Walzmühle-Center

Auf dem ehemaligen Firmengelände der Halberg Maschinenbau GmbH im Südwesten von Ludwigshafen in unmittelbarer Nähe zum Rheinufer entsteht das „Ludwigs-Quartier“. Das Neubauvorhaben besteht aus vier Baukörpern mit jeweils acht Häusern in der Form kleiner Baublocks, die nach außen den öffentlichen Straßenraum, nach innen den privaten Hofraum definieren.

Das Neubauprojekt „Mein Ludwigs“ ist eine Quartiersentwicklung der d.i.i. Gruppe und umfasst die beiden östlichen Baufelder von Ludwigs Quartier. Im „Mein Ludwigs“ entstehen bis 2026 insgesamt 327 Wohneinheiten und zwei Gewerbeflächen.

Das Projekt soll die Vorzüge des modernen und anspruchsvollen Wohnens vereinen. Die funktional geschnittenen Grundrisse der

Fortsetzung auf Seite 3 ►

# MRN-Immobilien Sommertour 2023

*Lesen Sie in dieser Ausgabe:*

Angebote sollen das Leben bereichern:

**Gewerbe für die KÖNIGSKINDER**

**Seite 7**

Hochwertige Büroflächen in der Rhein-Neckar-Region werden knapp:

**Fehlende Großabschlüsse**

**Seite 8**

Jahresbilanz der GBG-Gruppe:

**Erweitertes Angebot**

**Seite 9**

Ein Beitrag zu einer nachhaltigen und lebenswerten Stadt:

**Urbane Seilbahnen als alternative Verkehrsmittel**

**Seite 10**

Drees & Sommer unterstützt die Bahn bei der Generalsanierung:

**Fünf Monate Vollsperrung**

**Seite 12**

Gewinner für GREENVILLE steht fest:

**Eindeutiges Abstimmungsergebnis**

**Seite 13**



Das Neubaukonzept „Mein Ludwigs“ bietet insgesamt 327 Wohnungen. Entsprechend den Vorgaben der Landesbauordnung werden 27 Wohnungen rollstuhlgerecht und 14 Wohnungen barrierefrei zugänglich hergestellt. Bei allen Wohnungen, bis auf die Townhouses, ist der Zugang stufenlos möglich.

Unsere Medienpartner

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

Immobilien  
Sparkasse Heidelberg

**JLL**

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

**RICH**  
IMMOBILIEN

Gewerbeimmobilien in der Metropolregion Rhein-Neckar

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

## MRN-Immobilien Sommertour 2023

Eigentumswohnungen, eine hochwertige Ausstattung sowie die zeitlose Architektur sind Grundlage für eine hohe Wohnqualität. Neben modernen Ein- bis Fünf-Zimmer Wohnungen, zugeschnitten für individuelle Bedürfnisse mit Wohnflächen von 28 bis 137 Quadratmetern, entstehen zwölf zusätzliche Townhouses für Familien mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von 154 Quadratmetern. Die Wohnungen im „Mein Ludwigs“ erfüllen hohe Anforderungen in puncto Energieeffizienz; entsprechend den Vorgaben der Landesbauordnung werden 27 Wohnungen rollstuhlgerecht und 14 Wohnungen barrierefrei zugänglich hergestellt. Bei allen Wohnungen, bis auf die Townhouses, ist der Zugang stufenlos möglich.

THE FIZZ International Campus realisiert in einem der vier Wohnblöcke im Ludwigs-Quartier ein Wohnheim mit 337 Ein- und Zweibett-Appartements für Studierende oder Expats sowie eine Kita im Erdgeschoß. Die jeweiligen Appartements haben verschiedene Wohnkonzepte, die grundsätzlich über eine All-in Miete abgerechnet werden und die das Apartment, die Möbel, Wasser und Energie oder Internet einschließt. Die Fertigstellung von THE FIZZ ist für das Frühjahr 2025 vorgesehen.

GeRo Reals Estate aus Rülzheim ist als Bauträger im Investment für den Neubau und die Sanierung von Wohn- und Gewerbegebäuden zuständig. GeRo entwickelt in Ludwigs-Quartier auf einer Grundstücksgröße von ca. 6.568 Quadratmetern 195 Wohn- und sechs Gewerbeeinheiten. Die Ein- bis Fünf-Zimmer Mietwohnungen verfügen über eine Gesamtwohnfläche ca. 14.000 Quadratme-

tern, 17 Wohneinheiten sind barrierefrei/rollstuhlgerecht. Der Vermietungsstart ist für Frühjahr/Sommer 2024 vorgesehen, die Gesamtfertigstellung ist für September 2024 geplant.

Vor vier Jahren hat die Mannheimer Pro Concept AG das Ludwigs-hafener Walzmühle-Center für weniger als 50 Millionen Euro erworben. Die seit gut zehn Jahren mehr oder weniger leerstehende Immobilie soll jetzt zu einem Nahversorgungszentrum entwickelt werden. Die Baugenehmigung ist erteilt, so Projektentwickler Awes Khan. Der Rückbau soll ab Oktober beginnen, einen großen Teil der Arbeiten wird die Erneuerung der gesamten Haustechnik einnehmen. 25 bis 30 Millionen Euro wird die Pro Concept in das Projekt investieren, die Wiedereröffnung mit neuen Mietern ist für Mitte 2025 geplant.

Drei Hauptmieter bilden die Basis der Revitalisierung: ein Vollsortimenter, ein Discounter und die Filiale einer Drogeriekette. Den Vermietungsstand der über 20.000 Quadratmeter Verkaufsfläche beziffert Khan mit 70 Prozent; weitere Mieter seien ein Non-Food Discounter, ein Zoo-Fachgeschäft sowie die Filialen einer Textil- und einer Apothekenkette. Die Lage des Walzmühle-Centers als Nahversorgungszentrum zwischen Ludwigs-Quartier und Berliner Platz sei für Ludwigshafen Süd eine überfällige Bereicherung, so Projektentwickler Khan.

### Ludwigshafen\_2: Die Wohnquartiere Erfurter Ring

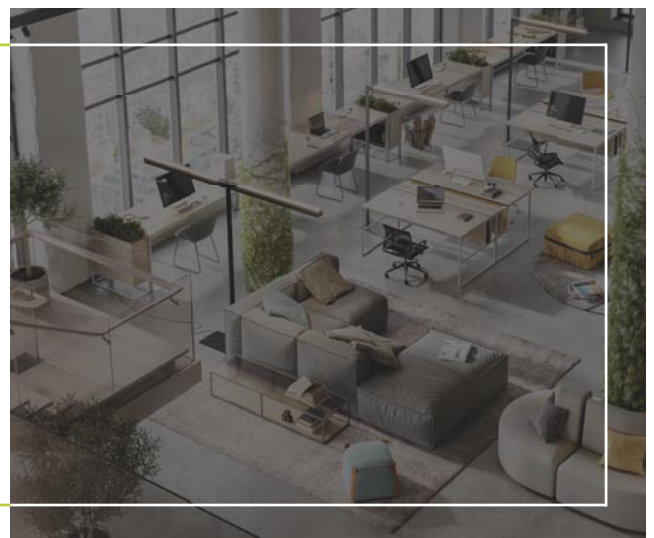
Die GAG Ludwigshafen errichtet am Erfurter Ring in Ludwigshafen-Ruchheim acht Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 146

## GEWERBEIMMOBILIEN VERMIETUNG & INVESTMENT

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

**ANTERIA**  
REAL ESTATE

WWW.ANTERIA.DE



## MRN-Immobilien Sommertour 2023

Wohnungen als zu 100 Prozent sozialer/geförderter Wohnungsbau. Auf einem rund 15.000 Quadratmeter großen Grundstück entstehen zwei Wohnquartiere mit je vier viergeschossigen unterkellerten Gebäuden mit vereinzelt gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss. 20 Wohnungen werden barrierefrei, davon zwölf rollstuhlgerecht sein. Alle Wohnungen verfügen über einen Balkon bzw. im Staffelgeschoss eine Dachterrasse. Die Balkone sowie die meisten schutzbedürftigen Aufenthaltsräume orientieren sich zu den beiden begrünten Innenhöfen, in denen auch die Spielflächen angeordnet sind.

Die Wärmeerzeugung erfolgt mittels Geothermie. Hierzu sind je Gebäude stromgeführte Sole-Wasser-Wärmepumpen und Bohrungen in den Innenhöfen vorgesehen. Die Beheizung der Räume erfolgt über Fußbodenheizungen. Die Stromversorgung erfolgt über das Niederspannungsnetz der Technischen Werke Ludwigshafen.

Die GAG investiert am Erfurter Ring rund 41 Millionen Euro; die Fertigstellung des Bauvorhabens ist für Dezember 2024 vorgesehen.

Mit dem GAG-Projekt in Ruchheim nimmt die Immobilien-sommertour vorübergehend Abschied von der Kurpfalz und erweitert den Roadtrip auf das hessische Bensheim.

### **Bensheim: Neues Gewerbegebiet durch Revitalisierung**

Die AS Projektentwicklung aus Walluf, 1995 gegründet, entwickelt in Bensheim einen Grundstückskomplex von insgesamt ca. 20.745 Quadratmetern. Das Gewerbegrundstück liegt entlang der südlichen Fabrikstraße in Nachbarschaft des vorhandenen Fachmarktzentrums und reicht bis zur Unterführung Richtung B3. Das Projekt dient der Verlagerung/Erweiterung (lokaler) Gewerbebetriebe, die Grundstücke sind für den Stand der Kaufinteressenten bereit zerlegt, da bereits Reservierungsgespräche für 75 Prozent der Flächen stattgefunden haben. Das Gelände wird derzeit zur Bebauung vorbereitet, die Entsorgungs- und Erdarbeiten sollen bis Ende des Sommers abgeschlossen sein.

Das Team der AS Projektentwicklung hat sich insbesondere auf die Projektentwicklung, Analyse und Umsetzung sowie Verwaltung gewerblicher Immobilien spezialisiert.



*Das Bauvorhaben Erfurter Ring besteht aus dem Neubau von acht Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 146 Wohnungen*

Visualisierung: © Immograph / GAG Ludwigshafen

### **Mannheim\_1: Klimaneutrale Modellregion MRN**

Wiebke Zuschlag machte den Aufschlag beim Mannheimer Teil der diesjährigen Immobiliensommertour der Metropolregion Rhein-Neckar. Die Leiterin der Abteilung Klimaschutz und Bauen der Bauwirtschaft Baden-Württemberg e.V. referierte im Haus der Region zum Thema „Innovativ bauen – CO<sub>2</sub> einsparen - Metropolregion Rhein-Neckar wird Modellregion für klimaneutrales Bauen und Wohnen“. Denn die MRN möchte Vorbild werden für klimafreundliches Bauen, Sanieren und Betreiben der Quartiere. Da der Gebäudesektor für fast 40 Prozent der weltweiten Treibhausgasemissionen verantwortlich zeichnet, gilt es, innovative Lösungen für diese komplexe Thematik zu finden.

Zuschlag definierte strategische Ziele wie beispielsweise das Ausloten von Handlungsspielräumen beim Erreichen der CO<sub>2</sub>-Reduktion durch technologieoffene Betrachtung von Bauweisen und Materialien oder das Identifizieren von Barrieren und Forderungen für die Umsetzung klimaneutraler Bauprojekte. Erste Schritte sind die Gründung eines Lenkungsausschusses zur Projektausrichtung oder die Suche nach wissenschaftlicher Begleitung.

Beispiel Urban Mining: Die regionale Wiederaufbereitung sowie das Recycling von Baustoffen muss intensiviert und bereits bei der Projektplanung berücksichtigt werden; die MRN hat als Modellregion einen langen Weg vor sich, der allerdings durch die zahlreichen und kompetenten Mitglieder des Lenkungsausschusses oder des Sounding Boards unterstützt wird. Denn Partner der MRN sind neben der Bauwirtschaft Baden-Württemberg und der TU Darmstadt die regionalen Baubürgermeister, der Landkreis, zahlreiche Bauunternehmen sowie Ingenieure und Architekten. ►

## MRN-Immobilien Sommertour 2023

### Mannheim\_2: Baufeld 2

Es ist ein 6.100 Quadratmeter großes Rechteck, liegt zwischen LOKSITE und LIV Mannheim, zwischen Glücksteinallee und Südtangente, ist eines der letzten Grundstücke in absoluter Premi- umlage und kostet nach momentanem Bodenrichtwert bei 1.200 Euro pro Quadratmeter 7,3 Millionen Euro. Das Baufeld 2 im Glückstein-Quartier ist ein – noch – ungeschliffenes Juwel, dessen Vermarktung aufgrund der gegenwärtigen Situationen an Bau- und Finanzmarkt deutlich schwieriger geworden ist, so Martin Rostock, für Ansiedlung und Gewerbeflächen beim Fachbereich für Wirtschafts- und Strukturförderung der Stadt Mannheim zuständig.

Auf 18.000 Quadratmetern realisierbarer Mietfläche könnten Büros und Wohnungen entstehen, dazu maximal 400 Quadratmeter Verkaufsfläche zentrenrelevanten Einzelhandels. Wobei Rostock Voraussetzungen und Ziele für eine Bebauung klar definiert:

Die Vergabe des Grundstücks geschieht nutzerabhängig, gewünscht wird „möglichst ein am Standort Mannheim neues Flagship-Unternehmen, das zukunftsorientiert einen Transformationsbeitrag und realen Wertschöpfungszuwachs am Standort leistet.“ Allerdings werden auch Unternehmen nicht ausgeschlossen, die sich aufgrund der neuen Herausforderungen, die an Bürogebäude im Rahmen des „neuen Arbeitens“ gestellt werden, innerhalb des Stadtgebiets umziehen müssen.

### Mannheim\_3: THE SIX

Den Klimaanlagegekühlten Präsentationen im Haus der Region folgen knallheiße Feldstudien in der Mannheimer City. Beim Orts- termin für THE SIX, ein Projekt der K1 Holding im Quadrat O 6, konnte der den K1-Geschäftsführer Ömer Nohut vertretende Architekt Marek Lindemann wenig neues Berichten. Einzelhandel im Erdgeschoß, Büros in der ersten Etage, Serviceapartments für Kurzzeitwohnen darüber und schließlich hochwertige und hochpreisige Appartements und Penthousewohnungen in den obersten Etagen sind die bereits bekannten Parameter. Allerdings meldete sich Nohut im Nachgang der Baustellenbesichtigung und konkretisierte einige Fakten: So gehöre zu den geplanten Einzelhändlern in THE SIX eine Bäckerei mit vor Ort frisch gebackenen Waren, „Zeit für Brot“ will die Brücke zwischen Tradition und Zeitgeist schlagen. Dazu ein hochwertiger Juwelier, ein „bekannter Einzelhändler“ sowie eine Gastronomiekette, deren Marke noch vertraulich sei. Von den 26 Wohnungen seien 45 Prozent bereits verkauft, bei einem durchschnittlichen Quadratmeterpreis von 8.000 Euro. Das Investitionsvolumen für das Bauprojekt liegt laut K1 Holding bei etwa 35 Millionen Euro. Irgendwelche Bautätigkeit war in oder an der vier Meter tiefen Baugrube an diesem Tag nicht zu registrieren; laut Lindemann werde derzeit nach möglichen im Boden verbliebenen Kampfmitteln gesucht und die Nachbargebäude abgesichert. ►



Gegenwart...



...und Zukunft in O6

Visualisierung:© K1 Holding

## MRN-Immobilien Sommertour 2023

### Mannheim\_4: New7 & SCDE

Die Umwandlung des ehemaligen Galeria Kaufhof-Gebäudes in eine Mixed-Use-Immobilie in der Kunststraße nimmt Formen an. Die notwendige Baugenehmigung für das New7 genannte Projekt im Quadrat N 7 sei mittlerweile erteilt worden, so Alexander Langendörfer vom Bauherrn, der Diring & Scheidel Städtebau GmbH. Nach Plänen der Architekten blocher partners aus Stuttgart entstehen auf einer Grundstücksgröße von etwa 4.164 Quadratmetern ca. 2.900 Quadratmeter Mietfläche für Handel und Gastronomie, 3.100 Quadratmeter sind für Büros und Praxen vorgesehen. Dazu kommen 75 Wohnungen, 105 Mikroapartments und 71 Kfz-Stellplätze. Mit dem Ankermieter REWE wurde ein Mietvertrag für über ca. 2.100 Quadratmeter im Erdgeschoss geschlossen. Ende 2025 soll New7 fertiggestellt sein.

Auch für den Neubau des BAUHAUS Service Center Deutschland (SCDE) in Mannheim zeichnet blocher partners verantwortlich. Mit der Erweiterung und Transformation des SCDE entsteht ein innovativer Campus, der Platz für rund 1.500 Mitarbeiter schafft.

Mit der baulichen Neugestaltung reagiert das Unternehmen auf den neuen Platzbedarf durch die Expansion und beweist zugleich die enge Verbundenheit zur Stadt Mannheim, dem Gründungsort von Bauhaus. Der Neubau schafft neue Aufenthaltsqualitäten sowie attraktive Arbeitsplätze im Gewerbegebiet an der Gutenbergstraße und führt verschiedene Standorte zusammen.

*Am einstigen Standort von Galeria-Kaufhof im Mannheimer Quadrat N 7 entsteht eine neue Wohn- und Gewerbeimmobilie in Holz-Hybridbauweise: Der Mannheimer Projektentwickler Diring & Scheidel baut das einstige Kaufhaus in eine mischgenutzte Immobilie mit einem klaren ökologischen Gewinn um. Durch die nachhaltige Bauweise und die intensive Begrünung im Innenhof, auf dem Dach und an der Fassade werden umweltschonende Standards gesetzt.*

© D&S und blocher partners GmbH



*Besonderes architektonisches Highlight des BAUHAUS Service Center Deutschland ist die skulpturale, freischwebende Treppe, die vom Erdgeschoss intuitiv in das Herz des Neubaus führt.*

Ein Ausstellungsbereich im Erdgeschoss des neuen Gebäudes macht die Unternehmensgeschichte erlebbar. Im Eingangsbereich befindet sich zudem ein Café. Die offene und lichtdurchflutete Bauweise des neuen Bürokomplexes mit zahlreichen innenliegenden Pflanzflächen sowie Lichthöfen soll Begegnung, Kommunikation und das Miteinander fördern.

Dem Bauherrn war es wichtig, dass das Gebäude flexibel nutzbar ist und sich mit der Zeit mit dem Bedarf des Unternehmens mitentwickeln kann. Baulich wie architektonisch werden darüber hinaus Nachhaltigkeitsaspekte auf höchstem Niveau berücksichtigt.



## Mannheim

Drei Angebote sollen das Leben bereichern:

# Gewerbe für die KÖNIGSKINDER

Unter dem Namen KÖNIGSKINDER realisiert die DEUTSCHE WOHNWERTE GmbH & Co. KG, ein Projektentwickler und Bauträger mit Sitz in Heidelberg, derzeit auf dem Mannheimer SPINELLI-Areal ein neues Quartierszentrum. Nach der Fertigstellung, die für Ende 2024 avisiert ist, finden sich hier nicht nur 123 Wohneinheiten, sondern auch verschiedene gewerbliche Angebote. Nun haben die ersten gewerblichen Ankermieter ihre Verträge unterzeichnet.

So lässt sich REWE bei den Königskindern als Nahversorger auf einer Gesamtfläche von 2.200 Quadratmetern nieder. Auf einer Verkaufsfläche von 1.500 Quadratmetern werden hier viele Dinge des täglichen Bedarfs angeboten.

Darüber hinaus eröffnet die regionale Bäckerei Görtz eine ca. 230 Quadratmeter große Filiale an der Ecke Völklinger Straße / Geschwister-Grünbaum-Straße. Unmittelbar am neu entstandenen Quartiersplatz, dem Chisinauer Platz gelegen, lädt das Bäckerei-Café zum Einkehren und Verweilen ein. Dort ist auch eine Außenbestuhlung angedacht.

### Sieben Betreuungsgruppen

Mit der in Weinheim ansässigen hulii Kinderbetreuung GmbH, einem Betreiber von Kindertagesstätten, wurde ein Mieter für die von der Stadt Mannheim geförderte Kita im Quartier gefunden. Die Einrichtung bietet 1.260 Quadratmeter Innen- und 940 Quadratmeter Außenfläche und damit ausreichend Platz für insgesamt sieben Betreuungsgruppen im Alter von 2 Monaten bis zum Schuleintritt. So ist die neue Kindertagesstätte, je nach Betreuungsangebot für mehr als 100 Kinder ausgelegt.

### Spielflure, ein Atelier und ein Dachgartenbereich

Der Innenbereich der Kindertagesstätte erstreckt sich über drei Ebenen und bietet neben großzügigen Spielfluren auch ein Atelier, einen Mehrzweckraum zum Turnen und Toben sowie eine große Küche, in der gemeinschaftlich gekocht werden kann. Im großzügigen Außenbereich, der sich in einen Hof- und einen Dachgartenbereich gliedert, verbunden mit einer Rutsche und Treppe, finden sich zahlreiche Spielgeräte aus vornehmlich natürlichen Materialien, um naturnahes Spielen zu ermöglichen.

Neben Krippengruppen werden auch Kindergartengruppen die neue KITA beleben. Mit einer flexiblen Ganztagesbetreuung oder verlängerten Öffnungszeiten ist für eine optimale und individuelle Betreuung auf SPINELLI gesorgt.



# MRN

## Hochwertige Büroflächen in der Rhein-Neckar-Region werden knapp: Fehlende Großabschlüsse

Trotz fehlender Großabschlüsse hat der Büromarkt in der Rhein-Neckar-Region den Umsatz im ersten Halbjahr 2023 stabil gehalten. Mit 42.000 Quadratmetern liegt das Vermietungsergebnis lediglich sieben Prozent unter dem Vorjahreswert mit 45.100 Quadratmetern. Im Vergleich zum Fünfjahreschnitt fällt der Umsatz allerdings um 44 Prozent niedriger aus. „Es fehlen die Großabschlüsse. Die meisten Deals finden in der Größenklasse 500 bis 1.000 Quadratmetern und darunter statt. Daran dürfte sich in den kommenden Monaten wenig ändern, auch wenn wir noch den ein oder anderen größeren Abschluss durch die öffentliche Hand erwarten“, kommentiert Konstantinos Krikelis, Director Office Leasing JLL Rhein-Neckar, das Marktgeschehen.

### „Noch bekommen alle, was sie wollen“

Lediglich vier Vermietungen schafften es in den ersten sechs Monaten über die 2.000-Quadratmeter-Marke – allesamt in Mannheim. Dort sind insbesondere die Lagen rund um den Hauptbahnhof begehrt. So wurden im Teilmarkt Lindenhof mit 14.500 Quadratmetern mit Abstand die meisten Flächen vermietet, gefolgt von Mannheim-Fahlach mit 5.100 Quadratmetern und der Innenstadt von Heidelberg mit 4.700 Quadratmetern. Allerdings werden hochwertige Flächen in zentralen Lagen langsam knapp: „Noch bekommen alle, was sie wollen. Allerdings sind nur noch wenige, qualitativ hochwertige Flächen verfügbar und es werden

so gut wie keine neuen Projekte angestoßen, sondern lediglich die begonnenen zu Ende geführt“, sagt Krikelis.

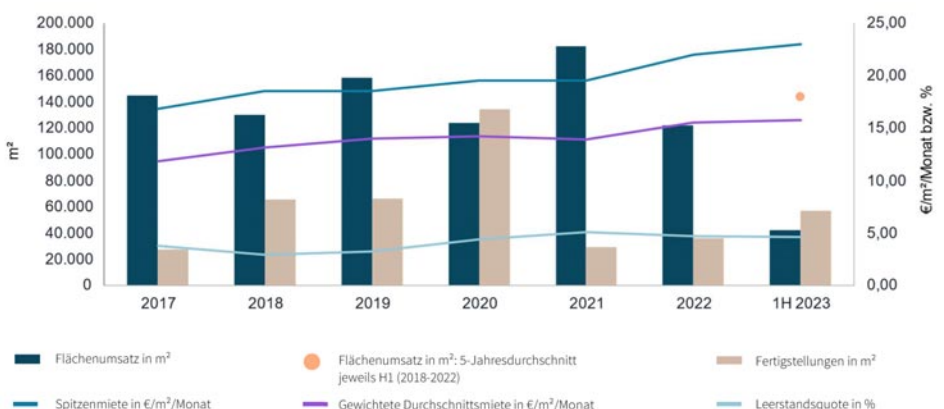
Im gesamten Marktgebiet befinden sich aktuell rund 110.000 Quadratmeter Büroflächen im Bau, davon über die Hälfte in der Innenstadt von Heidelberg. Der Großteil der Baupipeline ist bereits vermietet oder für Eigennutzer konzipiert.

### Weiter steigende Mieten

Die robuste Nachfrage hat die Büromieten weiter steigen lassen. Im Schnitt kostet der Quadratmeter Bürofläche nun 15,71 Euro, 30 Cent mehr als ein Jahr zuvor. Auch die Spitzenmiete hat nochmals zugelegt und liegt jetzt bei 23 Euro pro Quadratmeter, gegenüber dem Vorjahr mit 22 Euro pro Quadratmeter. Teuerste Standorte in der Rhein-Neckar-Region sind die Teilmärkte Mannheim-Lindenhof mit 23 sowie Heidelberg-Bahnstadt mit 18 Euro pro Quadratmeter. Der Leerstand liegt mit einer Quote von 4,6 Prozent leicht unter dem Vorjahreswert, der 4,7 Prozent betrug. Für das Gesamtjahr 2023 sieht Krikelis eine robuste Entwicklung. „Einen Einbruch werden wir definitiv nicht erleben. Insgesamt wird der Flächenumsatz über 100.000 Quadratmeter liegen und auch bei der Spitzenmiete dürfte es noch leicht nach oben gehen. Auch für 2024 bin ich positiv gestimmt und rechne mit einem konstanten Umsatz.“

### Die wichtigsten Kennzahlen

Bürovermietungsmarkt Rhein-Neckar



Stand: Juli 2023; Quelle: JLL



## Mannheim

### Jahresbilanz der GBG-Gruppe:

# Erweitertes Angebot

Die GBG Unternehmensgruppe, die zu 100 Prozent der Stadt Mannheim gehört, hat ihr Angebot für die Bewohnerinnen und Bewohner von Mannheim beim Wohnraum sowie bei zusätzlichen Dienstleistungen im vergangenen Jahr weiter ausgebaut, wie mit der Jahresbilanz 2022 bekannt wurde.

Zur GBG Unternehmensgruppe zählen die GBG - Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft und ihre Tochtergesellschaften MWS Projektentwicklungsgesellschaft, BBS Bau- und Betriebsservice GmbH, FMD Mannheim GmbH, APH Altenpflegeheime Mannheim und ServiceHaus GmbH. Zur ServiceHaus wiederum gehören die beiden Tochterunternehmen Chance Bürgerservice Mannheim gGmbH und Markthaus Mannheim gGmbH.

#### **Wohnraum für Familien zu erschwinglichen Konditionen**

Für die GBG war das Jahr 2022 geprägt von Bautätigkeiten an vielen Stellen Mannheims – die Ergebnisse zeigen sich nun im Jahr 2023. So konnten im Stadtteil Mannheim-Waldhof 147 Wohnungen fertiggestellt werden, die dank Landeswohnraumförderprogramm mit Wohnberechtigungsschein zu einem Quadratmeterpreis von 7,85 Euro vermietet werden. Im Stadtteil Schönau konnte die GBG zudem 37 Reihenhäuser fertigstellen, von denen 20 Einheiten zum Verkauf angeboten wurden und 17 vermietet werden. Auf diese Weise schafft das Unternehmen Wohnraum für Familien zu erschwinglichen Konditionen. Weitere Projekte werden im Laufe dieses Jahres abgeschlossen.

Mehr als 65 Millionen Euro hat die GBG im vergangenen Jahr in die nachhaltige Weiterentwicklung ihrer Wohnungsbestände investiert. Daneben kauft die GBG gezielt einzelne Immobilien an, um Quartiere zu stützen. Seit Beginn dieses Programms im Jahr 2018 wurden insgesamt 36 Immobilien angekauft, mit einem Schwerpunkt in den Stadtteilen Neckarstadt, Jungbusch und Innenstadt. Auf diesem Weg wurden rund 250 Wohneinheiten und 25 Gewerbeeinheiten von der GBG in ihren Bestand übernommen.

Die Entwicklungen finden dabei in einem wirtschaftlich deutlich schwierigeren Umfeld statt. Der Anstieg der Zinsen, höhere Baukosten, teilweise weiterhin Lieferproblem und auch eine wech-

selhafte Förderkulisse stellen den Wohnungsbau deutschlandweit vor große Herausforderungen. Der GBG gelingt es aktuell durch vorausschauende Planungen, alle ihre Bauprojekte fortzusetzen.

#### **Lücke im Angebot geschlossen**

Um ihr Angebot für ältere und hilfsbedürftige Menschen zu erweitern, hat die GBG Unternehmensgruppe Anfang 2022 die Altenpflegeheime Mannheim (APH) übernommen und damit vier stationäre Einrichtungen, Tagespflege, mobile Angebote und ein Bildungszentrum. Insgesamt werden hier rund 600 Menschen betreut. Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels und einer älter werdenden Gesellschaft konnte die GBG so eine Lücke in ihrem Angebot schließen.

Für die Versorgung der Einrichtungen der APH wurde die Gesellschaft FMD gegründet, die Leistungen rund um Reinigung und Speisenversorgung anbietet. Das Unternehmen hat bereits weitere Aufträge übernommen und reinigt auch 20 Schulen. Eine Vereinbarung mit der Stadt sorgt dafür, dass hier gerade auch Menschen, die bislang Sozialleistungen beziehen, Arbeit angeboten bekommen. Als Tochtergesellschaft hat die FMD zudem das bislang städtische Catering-Unternehmen FnF übernommen.

#### **Drei neue Gesellschaften**

Die kommunale Unternehmensgruppe wird im Herbst 2023 eine neue Organisationsform einführen. Es wird künftig die GBG Unternehmensgruppe GmbH als Obergesellschaft geben. Hier sind Managementaufgaben sowie Geschäftsentwicklung und Grundsatzzfragen angesiedelt. Zudem werden drei neue Gesellschaften die operativen Aufgaben der heutigen GBG übernehmen: Die GBG Wohnen GmbH kümmert sich um Bau, Unterhalt und Vermietung der Wohnungen. Die GBG Vermarktung GmbH übernimmt die Aufgaben rund um Verkauf und Wohneigentumsverwaltung. In der GBG Sonderimmobilien GmbH wird die Zuständigkeit für Nicht-Wohnimmobilien wie z.B. das Technische Rathaus gebündelt. Zudem geht der Bereich rund um den Bau und Unterhalt von Kindertagesstätten an die BBS über.



## MRN

Ein Beitrag zu einer nachhaltigen und lebenswerten Stadt:

## Urbane Seilbahnen als alternative Verkehrsmittel

Mannheim hat sie schon, wenn auch nur temporär: Eine Seilbahn verbindet die beiden Standorte der BUGA 23, das Spinelli-Areal und den Luisenpark, bis Ende der Bundesgartenschau im Oktober miteinander. Doch unter welchen Voraussetzungen und Rahmenbedingungen sind Seilbahnen ein alternatives und permanentes Verkehrsmittel für den öffentlichen Nahverkehr, auch in der Metropolregion Rhein-Neckar? Und welche Effekte ergeben sich daraus für bestehende Stadtstrukturen wie auch für neu zu entwickelnde Stadtquartiere? Diese Fragen untersucht eine aktuelle Studie des Projekt- und Gebietsentwicklers BPD (Bouwfonds Immobilienentwicklung) gemeinsam mit der Hochschule Darmstadt und dem Architekturbüro UNStudio aus Amsterdam.

Han Joosten, Leiter Gebietsentwicklung bei BPD: „Ziel ist es doch, unsere Städte nachhaltig, resilient und sozial gerecht zu entwickeln – gerade im Hinblick auf steigende Einwohnerzahlen, demografische Entwicklung und Klimawandel. Zentraler Baustein dabei ist der Mobilitätswandel. Wir benötigen einen gut ausgebauten öffentlichen Personennahverkehr, der zugleich klimaneutral, barrierefrei und sicher ist. Welchen Beitrag urbane Seilbahnen dazu leisten können, das wollten wir genauer unter die Lupe zu nehmen.“

### Internationale Beispiele

Während die meisten Menschen Seilbahnen zuallererst als wichtigstes Beförderungsmittel für Touristen und den bequemen Weg zum nächsten Gipfel kennen, erfüllen sie an vielen Orten eine alltägliche Funktion als vollwertiger Bestandteil des ÖPNV. Bekannte Beispiele sind die urbanen Seilbahnen in Medellín, Bogotá oder der bolivischen Hauptstadt La Paz.

Dabei muss der Blick nicht einmal nach Übersee reichen. Auch in Europa gibt es aktuelle Beispiele von bereits erfolgreich betriebenen, in Planung befindlichen oder auch nicht realisierten Projekten. In Toulouse befindet sich seit 2022 die längste städtische Seilbahn in Betrieb, in London verbindet eine Seilbahn bereits seit 2012 die Stadtteile Greenwich und Docklands. In Bonn sind die Planungen für eine urbane Seilbahn angelaufen, während in Göteborg die Planungen für eine Seilbahn nicht weiter verfolgt werden.

Die positive Tendenz bei der Nutzung von Seilbahnen als alltägliches und klimaneutrales Mobilitätsmittel ist erkennbar. Die urbane Seilbahn ist auch in Deutschland in den letzten Jahren vermehrt in den Fokus gerückt. Das hat jüngst auch das Bundesministerium für Digitales und Verkehr (BMDV) erkannt und im Herbst 2022 einen Handlungsleitfaden für Kommunen ▶



## MRN

und Verkehrsverbünde vorgestellt, um die Integration von Seilbahnen in die urbane Mobilität zu fördern. Durch eine Anpassung der rechtlichen Rahmenbedingungen sind urbane Seilbahnen einem Einsatz als innovative Mobilitätslösung sehr nahe.

### Positive Seilbahneffekte

Auf der Grundlage von Workshops sowie Interviews mit Expertinnen und Experten aus der Stadt- und Verkehrsplanung, aus Verwaltung und Politik, von Seilbahnherstellern und -betreibern sowie Bürgerinnen und Bürger definiert die Studie eine Vielzahl positiver Auswirkungen und Eigenschaften von urbanen Seilbahnen. Die wichtigsten „Seilbahneffekte“ im Überblick:

- Urbane Seilbahnen können eine Alternative zur ÖPNV-Erschließung neuer Stadtquartiere sein.
- Urbane Seilbahnen sind ein barrierefreies und nichtdiskriminierendes Verkehrsmittel.
- Seilbahnen verursachen wenig Lärm und keinerlei Luftschadstoffe, sie sind deshalb ein emissionsarmes Verkehrsmittel.
- Urbane Seilbahnen verursachen kaum Bodenversiegelung und keine geografische Trennung zwischen Stadtarealen. Sie konkurrieren nicht mit den etablierten Verkehrsmitteln um die begrenzten Verkehrsflächen in der Stadt.
- Seilbahnen können Hindernisse wie topografische Höhenunterschiede, Gewässer, Straßen, Gleisfelder oder Industrieareale problemlos überwinden.
- Der CO<sub>2</sub>-Fußabdruck einer Seilbahn ist deutlich geringer als der von konventionellen Systemen. Seilbahnen können mit erneuerbaren Energien betrieben werden.
- Seilbahnen sind im Betrieb und Personaleinsatz kostengünstig und im Vergleich zu anderen Verkehrssystemen schnell zu realisieren.
- Seilbahnkabinen und -stationen stellen einen Begegnungsraum dar, in dem Kommunikation stattfinden kann.
- Knotenpunkt Seilbahnstation: Neben der Verkehrsfunktion können Geschäfte, Gastronomie und soziale Nutzungen in die Station integriert werden.
- Seilbahnstationen können in einer Quartiersmitte als wichtiger Bezugspunkt wirken und identitätsstiftend sein.

Die Expertinnen und Experten herausde- forderungen einer urbanen Seilbahn, darunter die starre Punkt-

zu-Punkt-Verbindung, die Verschattung durch Kabinen sowie die Integration der Seilbahnstützen in das städtebauliche Umfeld.

„Wie bei jedem Infrastruktur- oder Neubauprojekt ist die Partizipation der Bevölkerung bei der Planung und Umsetzung von wesentlicher Bedeutung“, so Han Joosten. „Und natürlich müssen auch Verkehrsgesellschaften und kommunale Verkehrs- und Planungsabteilungen frühzeitig in Diskussionen einbezogen werden. Das Fazit unserer Studie: Die Seilbahn sollte in Machbarkeitsstudien für urbane Mobilitätskonzepte miteinbezogen werden. Denn die Vorteile liegen auf der Hand: nachhaltig, schnelle Bauzeiten, ein relativ geringer Flächenanspruch und Stationsgebäude, die einem Stadtquartier viele Mehrwerte bietet. Was wir brauchen: Eine integrierte Planung mit einem ergebnisoffenen Ansatz und den Mut, unkonventionelle Wege zu gehen.“



## MRN

## Drees & Sommer unterstützt die Deutsche Bahn bei der Generalsanierung: Fünf Monate Vollsperrung der Riedbahn

Drees & Sommer SE unterstützt die Deutsche Bahn mit zahlreichen Leistungen bei der Generalsanierung der Riedbahn. Der Streckenabschnitt zwischen Frankfurt am Main und Mannheim gehört zu den Verbindungen mit dem höchsten Verkehrsaufkommen in Deutschland und wird komplett modernisiert. Die Besonderheit des Pilotprojekts ist, dass die im Juli 2024 beginnenden Sanierungsarbeiten nicht wie bisher im laufenden Betrieb erfolgen, sondern während einer Vollsperrung zwischen Juli und Weihnachten 2024 im Rekordtempo von fünf Monaten umgesetzt werden sollen. Zudem unterstützt Drees & Sommer die DB Netz AG bereits bei der Erneuerung mehrerer Stellwerke.

### Spannendes Pilotprojekt

Bei der Koordinierung der Generalüberholung der Riedbahn bringt Drees & Sommer seine Kompetenzen in verschiedenen Leistungsbereichen ein, unter anderem im Projekt- und Vertragsmanagement sowie der Projekt- und Terminsteuerung. Ein interdisziplinäres Team unterstützt bei der Erneuerung aller technischen Anlagen sowie bei der Modernisierung von 20 Verkehrsstationen entlang des Streckenabschnitts. „Die Generalüberholung der Riedbahn ist ein spannendes Pilotprojekt. Erstmals werden sämtliche Baumaßnahmen innerhalb einer einzelnen, fünfmonatigen Streckensperrung durchgeführt. Aufgrund der dafür notwendigen Vollsperrung hat Termintreue bei diesem Projekt oberste Priorität“, sagt Annette Beierl, Teamleiterin bei Drees & Sommer.

Darüber hinaus ist Drees & Sommer bereits seit Anfang 2020 an der Erneuerung und Sanierung mehrerer Stellwerke der Riedbahn beteiligt. Ziel der Maßnahmen ist, die Betriebsqualität der Anlagen zu verbessern und ihre Verfügbarkeit zu sichern. Dazu werden die bisherigen Stellwerke auf dem Streckenabschnitt zwischen Lampertheim und Walldorf an sieben Standorten durch elektronische Anlagen ersetzt. Außerdem wird die derzeitige Ausrüstung der linienförmigen Zugbeeinflussung durch das European Train Control System (ETCS) Level 2 (mit Signalen) ersetzt.

Mit dem Bau von ETCS wird ein wesentlicher Bestandteil des zukünftigen einheitlichen europäischen Eisenbahnverkehrssystems realisiert. Diese Modernisierungsarbeiten sollen 2024 abgeschlossen werden.

### Anlagen zunehmend störanfällig

Die Riedbahn zwischen Frankfurt am Main und Mannheim wurde Mitte des 19. Jahrhunderts in Betrieb genommen. Aktuell passieren laut Angaben der Bahn täglich mehr als 300 Züge den Streckenabschnitt – damit gehört er zu den verkehrsreichsten Schienekorridoren bundesweit. Aufgrund der starken Belastung sind die Anlagen zunehmend störanfällig, was immer wieder zu bundesweiten Auswirkungen auf den Schienenverkehr führt. Das Ziel der Generalsanierung ist es, die Zuverlässigkeit auf dieser Verkehrsachse zu erhöhen. Eine Neubaustrecke ist bereits in Planung, kann aber frühestens in den 2030er-Jahren fertiggestellt werden.



*Das Schienennetz in Deutschland ist hoch belastet. Immer mehr Verkehr ballt sich auf einer Infrastruktur, die zum Teil überaltert und daher störanfällig ist. Mit ihrem neuen Instandhaltungskonzept der „Generalsanierungen“ geht die DB die Ursachen direkt an. Die Riedbahn macht als Pilotkorridor den Anfang.*

© Deutsche Bahn AG / Georg Wagner

## Karlsruhe

Gewinner des Architekturwettbewerbs für das Quartier GREENVILLE steht fest:

# Eindeutiges Abstimmungsergebnis

In der Nordstadt von Karlsruhe befindet sich das Gebiet Zukunft Nord; auf der Fläche eines früheren US-Shoppingcenters wird ein neues Stadtquartier entstehen. Auf dem nördlichen Teilgebiet, dem GREENVILLE, plant das auf digitales und nachhaltiges Bauen spezialisierte, bundesweit tätige Immobilienunternehmen CG Elementum AG im Zuge einer umfassenden Revitalisierung den Bau von rund 1.000 Wohnungen. Jetzt wurden die drei besten Entwürfe des ausgelobten Architekturwettbewerbes für das Baufeld 12 des Projektes GREENVILLE bekanntgegeben. Eine Fachjury, besetzt mit aus Vertretern aus Wissenschaft, Wirtschaft sowie der Kommune, hat aus 13 eingereichten Entwürfen den Siegerentwurf mit einem eindeutigen Abstimmungsergebnis ermittelt.

### Starke Duftmarke

„Der gelungene Entwurf des Gebäudekomplexes vom Architekturbüro ruser + partner mbb am neuen Stadtteilplatz setzt eine starke Duftmarke für das neue Quartier GREENVILLE“, so Daniel Fluhrer, Jurymitglied und Karlsruher Baubürgermeister.

Dr. Tobias Schnaidt, Niederlassungsleiter Karlsruhe der CG Elementum AG, zieht ein positives Resümee. „Der Architekturwettbewerb ist ein voller Erfolg. Es freut uns sehr, dass sich zahlreiche Architekturbüros an der Ausschreibung beteiligt haben. Die Entwürfe hatten jeweils unterschiedliche Qualitäten. Mit der Bewertung durch die Fachjury können wir nun zügig in die Gespräche mit dem Architekturbüro gehen, um das Projekt voranzutreiben.“

Ziel der Quartiersentwicklung ist es, insbesondere erschwinglichen Wohnraum und eine entsprechende Infrastruktur für rund 3.000 Bewohner zu schaffen und gleichzeitig dem Aspekt der Nachhaltigkeit und Ökologie gerecht zu werden. Das Energiekonzept wird erneuerbare Energie am Standort bereitstellen, um den Einsatz von fossilen Energien zu vermeiden und somit eine gute Treibhausgasbilanz zu erzielen. Zu den erneuerbaren Energien, die zum Einsatz kommen, gehört die Sonnenenergie, die über Solargründächer für grünen Strom gewonnen wird.



1. Platz: (c) Architekturwettbüro ruser + partner mbb



2. Platz: (c) KFWM Architekten BDA PartGmbH



3. Platz: (c) Freivogel Mayer Architekten GmbH Büro Ludwigsburg

## ImmobilienRecht

# Welche Bindungswirkungen entfaltet ein (gemeinsam genommenes) Aufmaß?

Für die Erstellung der Schlussrechnung bei sog. Einheitspreisverträgen muss zuvor festgestellt werden, welche Leistungen tatsächlich erbracht wurden. Hierbei kann das sog. Aufmaß sowohl von einer Partei, als auch gemeinsam durch beide Parteien genommen werden. Inwieweit nunmehr ein (gemeinsames) Aufmaß Bindungswirkungen entfaltet, hat das OLG Brandenburg am 20.07.2023 durch Urteil entschieden (Az. 10 U 14/23).

### Sachverhalt

Die Auftraggeberin (AG) beauftragte die Auftragnehmerin (AN) mit Baumfällarbeiten in der Nähe einer Straße, um ein Baufeld frei zu machen. Im Leistungsverzeichnis wurde insb. zwischen „Waldbäumen“ (günstig bzw. kostenlos) und „Straßenbäumen“ (kostenintensiver) unterschieden. Die genaue Zuordnung der Bäume zu den Leistungspositionen, ob durch Aufwand der Baumfällarbeiten oder Lokalisierung der Bäume, war zwischen den Parteien streitig. Bei der Erstellung des Aufmaßes wurden neben der Menge der gefälltten Bäume jeweils die Ordnungsziffern zumindest einer Leistungsverzeichnisposition sowie deren

rechnung klagte die AN nunmehr ein. Das Landgericht wies die Klage im Wesentlichen ab.

### Entscheidung

In zweiter Instanz wurde dies nun bestätigt. Die AN habe keinen Anspruch auf Restwerklohn. Die Bindungswirkung des Aufmaßes würde nicht über die Feststellung des Umfangs der erbrachten Leistungen hinausgehen! Mit dem gemeinsamen Aufmaß sei regelmäßig nicht zugleich die Feststellung verbunden, dass und wie die Leistung abgerechnet und vergütet werde und ob sie vertragsgemäß sei. Daraus, dass eine Zuordnung zu Positionen des Leistungsverzeichnisses vorgenommen wurde, folge kein Rechtsbindungswille der AG. Insbesondere handele es sich bei den Aufmaßblättern um Muster, so dass es fern liege, dass in all diesen Verträgen vom Grundsatz abgewichen werden solle, dass das Aufmaß nur den Umfang der erbrachten Leistung dokumentiere. Etwas anderes folge auch nicht aus der Anwesenheit des externen Beraters beim Aufmaß. An eine konkludente Zustimmung der AG müsse aufgrund der hohen wirtschaftlichen Tragweite hohe Anforderungen gestellt werden.

### Praxishinweis

Möchte ein Auftragnehmer die Zuordnung zu Leistungspositionen im Rahmen der Erstellung des Aufmaßes verbindlich regeln, so sollte dies auch entsprechend (schriftlich und gemeinsam) ausdrücklich festgehalten werden. Zugleich sollte der Auftraggeber, wenn er kein Interesse an einer sofortigen Festlegung, sondern vielmehr Interesse an einer nochmaligen Prüfmöglichkeit hat, trotz der obigen Entscheidung, Zuordnungen der Leistungen zu Leistungspositionen eher meiden.

Trotz der obigen Entscheidung können solche weiteren Umstände, insbesondere auch handschriftliche Notizen oder Änderungen auf Wunsch des Auftraggebers in einem Vordruck, im Einzelfall für einen Rechtsbindungswillen sprechen.

## MELCHERS

RECHTSANWÄLTE

Kurzbezeichnung festgehalten (mehr „Straßenbäume“ und weniger „Waldbäume“ als im Angebot kalkuliert). Hierbei war ein externer Sachverständiger der AG anwesend. Ein Muster für Aufmaßblätter aus dem Handbuch für Vergabe und Ausführung von Bauarbeiten im Straßen- und Brückenbau (HVA-B-StB) wurde hierfür ausgefüllt. Die AN erstellte basierend auf dem Aufmaß und der Zuordnung zu Leistungspositionen die Schlussrechnung. Diese wurde von der AG geprüft und gekürzt. Die Kürzungen beruhen unter anderem auf der von den Aufmaßblättern abweichenden Zuordnung zu den Leistungspositionen (weniger „Straßenbäume“ und mehr „Waldbäume“ als in dem Aufmaß festgehalten). Den Restwerklohn gemäß ihrer Schluss-

*Philipp Scharfenberg*  
Rechtsanwalt

*Debora Reich*  
Rechtsanwältin

## Veranstaltungen

Advertorial

# Info-Veranstaltungen der S-Immobilien Heidelberg in Wiesloch und Heidelberg: Wie können Hauseigentümer ihre Kosten senken?

Unter Eigentümern von Immobilien herrscht Aufregung. Was bedeuten die hohen Energiepreise, das geplante Heizungsgesetz und die Entwicklung der Immobilienpreise für die Eigentümer von Häusern und Wohnungen? Vor allem aber stellt sich die Frage: Was bedeuten diese Veränderungen konkret für unsere Region? Deshalb lädt die S-Immobilien Heidelberg am Donnerstag, 28. September, in Wiesloch und am Freitag, 29. September, in Heidelberg unter dem Motto „Nebenkosten senken oder Immobilie verkaufen“ zu Info-Veranstaltungen mit renommierten Experten ein.

Wer eine Immobilie selbst bewohnt, fragt sich: Soll man investieren und sanieren oder lieber abwarten und Kosten sparen? Andere Immobilieneigentümer wiederum wollen ihr Haus verkaufen und eine mit moderner Technik ausgestattete Neubauwohnung für den Eigenbedarf erwerben. Da hilft es, die Sichtweise von Experten zu hören.

Bei den zwei Infoveranstaltungen der S-Immobilien Heidelberg werden drei Fachleute Kurzvorträge halten und anschließend für Fragen zur Verfügung stehen. Sergej Missal ist Geschäftsführer des marktführenden Immobilienmaklers S-Immobilien Heidelberg. Der Kenner des regionalen Marktgeschehens zeigt anhand von authentischen Beispielen die Entwicklung des Immobilienmarktes in Heidelberg und Umgebung. Der Experte wird dann die Möglichkeiten erörtern, die sich für Verkäufer von unsanierten oder sanierten Objekten ergeben. Die Frage der Sanierung ist dabei von Bedeutung, weil beim Verkauf einer Immobilie das Energiethema für die Gestaltung des Verkaufspreises inzwischen eine große Rolle spielt.

Der zweite Referent ist Carsten Nessler. Der qualifizierte Immobilienbewerter (IHK) aus Wiesbaden geht speziell auf die aktuelle politische Situation im Immobilienbereich ein: Was wird in der Politik diskutiert? Worauf müssen sich Im-

mobilienbesitzer bei dem geplanten Heizungsgesetz einstellen? Was bedeutet die Sanierungspflicht? Der Bausachverständige für die Bewertung von Immobilien und Schäden an Gebäuden (mit dem TÜV Rheinland) hat auch Tipps zu Methoden der Kostenersparnis und zur energetischen Sanierung parat.

Den dritten Kurzvortrag hält Georg Ortner. Die Seminare des Immobilienexperten und Buchautors sind in Deutschland, Österreich, in der Schweiz, Dubai und auch Portugal beliebt. Er zeigt, wie man im Fall eines Verkaufs am besten vorgeht, die Vorteile der Immobilie optimal ins Licht rückt und über den Preis verhandelt. Wie finden Besitzer von Immobilien eine Lösung für Ihre besondere Situation.

Die Geschäftsführer von S-Immobilien Heidelberg laden herzlich zu den Info-Veranstaltungen ein, denn sie sind der festen Überzeugung: „Zuerst ist es wichtig, sich zu informieren. Dann finden sich mit Hilfe einer kompetenten Beratung ganz sicher gute Wege.“

### Info:

- Wiesloch: Die erste Info-Veranstaltung findet am **Donnerstag, 28. September, um 18 Uhr, im Palatin Kongresshotel, Ringstraße 17 bis 19**, in Wiesloch statt.

Einlass ist um 17.30 Uhr

- Heidelberg: Die zweite Info-Veranstaltung findet am **Freitag, 29. September, um 18 Uhr im Frauenbad, Bergheimer Straße 45**, in Heidelberg statt.

Einlass ist um 17.30 Uhr

Jede Veranstaltung dauert circa zwei Stunden. Die Teilnahme ist kostenlos. Da die Zahl der Teilnehmer begrenzt ist, wird freundlich um Anmeldung und Registrierung gebeten unter

**[www.s-immo-hd.de](http://www.s-immo-hd.de)** oder **Telefon 06221 40 50 30**.

## ImmoNews

# Deals & News

**Ludwigshafen:** Im Gebäude der **Pfalzwerke AG** in der Wredestraße - die auch die Vermieter sind - hat die **Gesellschaft für Architektur und Generalplanung – sander.hofrichter architekten GmbH** ca. 2.446 Quadratmeter Büroflächen und Stellplätze seit 1. Juli 2023 angemietet.

Die sander.hofrichter architekten GmbH blickt auf eine 90-jährige erfolgreiche Geschichte zurück. Mit ihren mittlerweile insgesamt zehn Standorten in Deutschland und der Schweiz und über 300 Mitarbeitern und Mitarbeiterinnen erstreckt sich das Leistungsspektrum von Generalplanerleistungen und der Erstellung von Zielplanungen und Entwürfen, über die Entwicklung von intelligenten Gebäudekonzepten, bis hin zur baulichen Umsetzung vor Ort. Vermittelt wurde die Vermietung durch die Mannheimer **STRATEGPRO Real Estate GmbH**.



**Mannheim:** **Panattoni** vermietet das **City Dock Mannheim Süd** komplett an die **beegy GmbH**. Damit hat sich der Vermietungsansatz des innovativen Gewerbeparks von einer Multi-Tenant- zu einer Single-Tenant-Lösung gewandelt. Die beegy GmbH ist eine Tochtergesellschaft der **MVV Energie AG** und bietet dezentrale Energiemanagement-Lösungen für Privathäuser an. Zu ihren Leistungen zählt unter anderem die Installation von Photovoltaikanlagen und Wärmekomponenten, verknüpft mit digitalen Services. Mit der Anmietung aller acht Einheiten im City Dock Mannheim Süd wird das Unternehmen alleiniger Nutzer und sichert sich eine Gesamtnutzfläche von rund 10.700 Quadratmetern. Der neue Standort dient beegy künftig als Solar- und Wärmecampus mit einem Logistik- und Ausbildungszentrum.

Das City Dock Mannheim Süd entsteht im Gewerbegebiet Neckarau auf einem Brownfield mit einer Fläche von rund 15.200 Quadratmetern. Das Grundstück liegt im Herzen der **Metropolregion Rhein-Neckar** und ist über die Bundesautobahn A6 hervorragend angebunden. Auch besteht Anschluss an öffentliche Verkehrsmittel, das Stadtzentrum Mannheims ist nur ca. drei Kilometer entfernt. Aufgrund der energieeffizienten und nachhaltigen Bauweise strebt der Entwickler im Zuge der Errichtung die Zertifizierung nach dem DGNB-Goldstandard an.

Mit den City Docks realisiert Panattoni innovative Business Parks in urbaner Lage mit herausragender Infrastruktur, die sich besonders für eine breite Zielgruppe bestehend aus kleinen und mittelständischen Unternehmen (KMU), produzierendem Gewerbe, Handwerk, Handel sowie Start-ups eignen. Das City Dock Mannheim Süd ist eines von 12 City Dock Projekten, die Panattoni seit 2019 in ganz Deutschland realisiert.

**Alzey:** **AXXUS Capital** entwickelt eine neu erworbene Logistik Bestandsimmobilie. Die ehemalige **Schlecker** Lagerhalle in Alzey liegt verkehrsgünstig an der A61 und verfügt über einen unmittelbaren Autobahnanschluss. Der Bestand wird durch AXXUS energetisch saniert, die Hallenfläche soll auf ca. 11.000 Quadratmeter erweitert werden. Die Projektentwicklung und Baumaßnahmen sollen, sofern die Baugenehmigung rechtzeitig erteilt wird, im Januar 2024 starten, nachdem der derzeitige Mieter ausgezogen ist. Der Bauantrag wird durch **M&P Architekten** aus Hünstetten kurzfristig eingereicht, die technische Planung und Umsetzung erfolgt durch das **Ingenieurbüro Pfeifer** aus Wallmenroth.

Wie bei allen AXXUS Projektentwicklungen wird die Sanierung nach den Standards von Bream, Leed oder DGNB vorgenommen und zertifiziert werden. Eine Solaranlage wird den zukünftigen Mieter im Eigenstromverbrauch unterstützen und ebenso wie die restlichen energetischen Maßnahmen den CO<sub>2</sub>-Fußabdruck des Standortes deutlich reduzieren.

**Ludwigshafen:** Eine Erbgemeinschaft aus der Nähe von Stuttgart hat ein Einzelhandelsobjekt in der Mundenheimer Straße verkauft. Die Immobilie wurde von einem Family Office aus der Region zum Faktor 11,9 erworben. Genutzt wird die rund 1.070 Quadratmeter große Fläche im Erd- und Untergeschoss eines 1993 erbauten Wohn- und Geschäftshauses von ►



## ImmoNews

einem EDEKA Markt mit einem langfristigen Mietvertrag. Im laufenden Jahr wurden wertsteigernde Umbauten durch den Mieter vorgenommen. Die Mundenheimer Straße befindet sich in der Südlichen Innenstadt in einer frequentierten Lage mit Geschäften des täglichen Bedarfs und Gastronomiebetrieben. Zur Retailfläche gehören 40 Kundenparkplätze, 24 davon im Außenbereich und 16 in der Tiefgarage. Über den Kaufpreis wurde Stillschweigen vereinbart. **Marc Kaltschmitt** und **Berkant Karabeg** von **Engel & Völkers Commercial Mannheim** waren beratend und vermittelnd tätig.

**Viernheim:** Der Investmentmanager **AVENTOS** hat in Viernheim rund 25.000 Quadratmeter Logistikfläche an **Picnic** vermietet. Picnic ist ein international agierender Online-Supermarkt, der 2015 in den Niederlanden gegründet wurde und seit 2018 auch in Deutschland aktiv ist – zunächst in Nordrhein-Westfalen und seitdem in immer mehr Regionen. Das Unternehmen mit Hauptsitz in Amsterdam unterhält zentrale Fulfillment-Center, um dort die Bestellungen der Kunden zu packen und anschließend zu den umliegenden City-Hubs zu liefern. Die Bestellungen werden in den City-Hubs auf Elektro-Vans umgeladen und anschließend zu den Kunden gebracht. Picnic beliefert seine Kunden auf der „letzten Meile“ nur mit kleinen Elektrofahrzeugen, die keinen Lärm verursachen und keine CO<sub>2</sub>-Emissionen ausstoßen. Die von Picnic angemieteten Flächen in Viernheim dienen als Verteilzentrum für die Region und sollen die Grundlage der dortigen Expansion von Picnic bilden. **Colliers** war vermittelnd tätig.



Bild: © AVENTOS

2021 hatte AVENTOS das insgesamt ca. 25.000 Quadratmeter Mietfläche umfassende Logistikareal für eine Gruppe privater Investoren erworben und seitdem umfassend saniert, wobei unter anderem der Wandel des Objekts hin zu mehr Nachhaltigkeit im

Mittelpunkt stand. Unter anderem zur CO<sub>2</sub>-Reduktion wurden eine Photovoltaikanlage, E-Ladesäulen, eine LED-Beleuchtung für Innen- und Außenbereiche und eine neu eingebaute Heizungsanlage, welche mit 100 Prozent Bio-Methanol betrieben wird, installiert. Durch den Erhalt der Bausubstanz im Vergleich zum Abriss und einem äquivalenten Neubau werden rund 3.590 Tonnen CO<sub>2</sub> eingespart.

Früher befand sich in dem Objekt das Zentrallager und Fulfillment-Center der **Kaufhof AG**. Der Gebäudekomplex liegt nordwestlich des Viernheimer Stadtzentrums im Gewerbegebiet. „Das Lohfeld“ direkt an den Autobahnkreuzen Weinheimer und Viernheimer Kreuz. Über die Autobahnen A5, A6 und A67 sind somit die Metropolen Frankfurt am Main, Mannheim und Stuttgart schnell zu erreichen.

**Mannheim:** **Engel & Völkers Commercial Rhein-Neckar** hat im Stadtteil Lindenhof ein Mehrfamilienhaus zu einem Kaufpreisfaktor von ca. 22 sowie ein Wohn- und Geschäftshaus zu einem Faktor von ca. 21 vermittelt. Das entspricht Kaufpreisen von rund 2.400 bzw. 2.250 Euro pro Quadratmeter.

Das gepflegte Mehrfamilienhaus verfügt über zehn Wohnungen und fünf Garagen. Es befindet sich in einem überdurchschnittlich guten baulichen Zustand. In bereits mehr als der Hälfte der Wohnungen wurden Bäder, Leitungen und die Elektrik modernisiert, die Elektrohauptverteilung ist auf aktuellem Stand. Seit 2018 wird das Objekt durch Fernwärme versorgt. Ferner liegt eine positiv beschiedene Bauvoranfrage zum Dachgeschossausbau vor. **Michael Kiefer** und **Daniel Eckert** vom Büro Mannheim waren vermittelnd und beratend für den privaten Verkäufer und den Erwerber, einen lokal ansässigen Investor, tätig.

Das ebenfalls veräußerte Wohn- und Geschäftshaus bietet acht Wohnungen, davon zwei leerstehend, und fünf Garagen. Insgesamt ist die Immobilie in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Die Wohnungen sollen vorzugsweise bei kommenden Mieterwechseln modernisiert werden. Weiteres Potenzial eröffnet die angedachte Aufstockung mit zwei Maisonettewohnungen, die sich derzeit im Genehmigungsverfahren befindet. Das Objekt ist an einen Fernwärmeanschluss angeschlossen **Engel & Völkers Commercial Mannheim** war auch hier vermittelnd und beratend für beide privaten Parteien tätig.

## kurz & fündig

**Mannheim:** Die Pommesmanufaktur **Frittenwerk** hat eine neue Filiale in den Mannheimer Quadraten, O 7, 14 eröffnet. **Lührmann** hat bei der Anmietung beraten und war vermittelnd tätig. Vormieter am Standort war Tchibo. „Das Restaurant befindet sich in hervorragender 1A-Lauflage mit einer Straßenbahnhaltestelle direkt vor der Tür“, erklärt **André Michel**, der als Senior Consultant am Düsseldorfer Standort von Lührmann diesen Deal verantwortet.

**Mannheim:** **SEIL REAL ESTATE** aus Frankfurt am Main hat eine Transaktion mit drei Mehrfamilienhäusern im Innenstadtbereich von Mannheim vermittelt und die Parteien beim Prozess beraten. Die Gesamtmietfläche beträgt ca. 2.400 Quadratmeter, verteilt auf Liegenschaften in der Scheffel-, der Tulpen- und der Belfortstraße. Das Objektpaket beherbergt einen gängigen Flächenmix von aktuell insgesamt 35 Wohneinheiten. Bei den Gebäuden handelt es sich durchweg um Nachkriegsbauten, die teilweise saniert sind.

Käufer ist ein regionaler Immobilienunternehmer. Bei dem Verkäufer handelt es sich ein national agierendes Asset-Management-Unternehmen. **SEIL REAL ESTATE** ist in der Region Rhein-Neckar aktuell mit dem Verkaufsprozess von rund 25 Objekten betraut. Insgesamt strukturiert das inhabergeführte Beratungsunternehmen derzeit nationale Transaktionen im dreistelligen Millionenbereich, ein Großteil der Verkaufsvorhaben soll im vierten Quartal 2023 sowie dem erste Quartal 2024 realisiert werden.

**Mannheim:** Die **AS UNTERNEHMENSGRUPPE Holding** – ein Immobilieninvestor, Investmentmanager und Bestandshalter für Wohnimmobilien mit

Hauptsitz in Berlin, gibt die bundesweite Kooperation mit der **PAUL Tech AG** aus Mannheim bekannt.

Damit schafft die **AS UNTERNEHMENSGRUPPE** die Lösung für Energieeffizienz in Bestandswohnimmobilien, sowohl in ihrem Eigenbestandsportfolio als auch bei ihren Vertriebsobjekten und Wohnanlagen im Handelsportfolio. Die digitale Lösung der **PAUL Tech AG** ist fokussiert darauf, den Energieverbrauch und die CO<sub>2</sub>-Emissionen erheblich zu senken und die Trinkwasserhygiene sicherzustellen. Die Kombination von Digitalisierung, Künstlicher Intelligenz, Nachhaltigkeit und Hygienemanagement ist damit die Antwort für die Immobilienwirtschaft. Der Immobilienbestand wird stufenweise zu CO<sub>2</sub>-neutralen „Green-Buildings“. Durch einen minimalinvasiven Eingriff können bis zu 40 Prozent der Energiekosten eingespart werden. Die Wohnungen müssen dafür nicht betreten werden.

**Mannheim:** Das **Bechtle IT-Systemhaus Mannheim** mietet ab Sommer 2024 langfristig rund 4.000 Quadratmeter im revitalisierten Bürohaus **KOROS** in Mannheim. Das IT-Unternehmen wird die Büros als zukunftsorientierte New-Work-Flächen gestalten. Mit flexiblen Arbeitsplätzen setzt Bechtle auf viel Transparenz und eine attraktive Arbeitsumgebung für Mitarbeitende.

Mit **Affimed**, einem Unternehmen aus dem Bereich Biotechnologie und mit **Bechtle** haben sich bereits zwei Unternehmen aus dem Technologiesektor für das **KOROS** entschieden. **reallocation commercial properties GmbH** aus Karlsruhe hat den Mieter bei der Anmietung beraten. Der Eigentümer wurde von **Konstantinos Krikellis**, Niederlassungsleiter von **JLL** in Mannheim, in der Vermarktung unterstützt.

## 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 28. September 2023 als **EXPO REAL-Special**