

Bei steigenden Spitzenmieten und sinkendem Leerstand:

Heidelberger Büromarkt mit deutlichen Einbußen

Büroflächenumsatz durch fehlende Großabschlüsse fast halbiert



Auf der Konversionsfläche Campbell Heidelberg ist das bislang größte 3D-gedruckte Gebäude in Europa fertiggestellt worden: rund 54 Meter lang, elf Meter tief und neun Meter hoch. Mehr zum Wavehouse auf Seite 5. (c) SSV Architekten

Die Universitätsstadt Heidelberg ist neben Mannheim und Ludwigshafen eines der drei Oberzentren der Metropolregion Rhein-Neckar, dem siebtgrößten Ballungsraum Deutschlands. Der Heidelberger Büromarkt musste im Jahr 2023 deutliche Einbußen verzeichnen. Fehlende Großabschlüsse führten zu einer deutlichen Delle beim Büroflächenumsatz bei ansonsten stabiler Entwicklung der anderen wichtigen Marktkennziffern: So ging die Anzahl der registrierten Mietverträge nur geringfügig zurück, die Spitzenmiete stieg weiter an, die Leerstandsquote sank sogar leicht und das Fertigstellungsvolumen befand sich weiterhin auf einem hohen Niveau. Der Büroflächenumsatz im Stadtgebiet Heidelberg fiel im Jahr 2023 allerdings deutlich um ca. 45 Prozent - von ca. 51.000 Quadratmetern in 2022 auf ca. 28.000 Quadratmeter - und lag damit ca. 42 Prozent unter dem zehnjährigen Durchschnitt von ca. 48.300 Quadratmetern. Das ergibt der Bericht zum gewerblichen Immobilienmarkt in der

Metropolregion Rhein-Neckar, erarbeitet unter Moderation der gif-Gutachter von den im Immobiliennetzwerk Rhein-Neckar engagierten regionalen Immobilienfachleuten. Markus Rich und sein Team haben auch in diesem Jahr die ermittelten Werte für Heidelberg wieder detailliert in den Daten und Grafiken beschrieben. Mannheim folgt in der März-Ausgabe. Die aktuellen Ergebnisse für zwölf deutsche Standorte können kostenfrei unter www.gif-ev.com abgerufen werden.

30 Prozent unter Durchschnitt

Der Eigennutzerumsatz verharrte mit ca. 1.000 Quadratmetern auch 2023 auf einem sehr niedrigen Niveau; der zehnjährige Durchschnitt liegt hier bei ca. 9.600 Quadratmetern. Der Vermietungsumsatz fiel vom historischen Höchstwert von 51.000 Quadratmetern in 2022 um ca. 47 Prozent auf 27.000 Quadratmeter und lag damit ca. 30 Prozent unter dem zehnjährigen Durchschnitt der Jahre 2014 bis 2023 mit ca. 38.700 Quadratmetern. Im Jahr 2023 wurden nur sechs Mietvertragsabschlüsse in der Größenordnung zwischen 1.000 und 2.000



Heidelberg

Lesen Sie in dieser Ausgabe:

Größtes 3D-gedrucktes Gebäude an Mieter übergeben:

Umsetzung einer Vision

Seite 5

Die neue Heidelberger Südstadt bei jungen Familien beliebt:

Kontinuierliche Entwicklung der Konversionsflächen

Seite 6

Heidelberg kann PHV-Grundstücke von BlmA kaufen:

Bundesanstalt wird auch Flächen selbst entwickeln

Seite 7

ImmobilienRecht:

Hohe Hürden für vermiererseitige Beendigung im Wohnraummietrecht

Seite 9

Deals & News

Seite 10

kurz & fündig

Seite 11

Flächenumsatz

Umsatzentwicklung



Quelle: RICH Immobilien GmbH & Co. KG

Quadratmetern registriert. Es gab keine Mietvertragsabschlüsse über 2.000 Quadratmeter, was letztmalig 2009 der Fall war. Die Anzahl der erfassten Mietvertragsabschlüsse erreichte dagegen knapp das Niveau des Vorjahres, so dass die meisten Marktteilnehmer - ausgenommen im Großflächensegment - über gleichbleibend gute Vermittlungs- und Vermietungstätigkeiten berichten konnten.

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

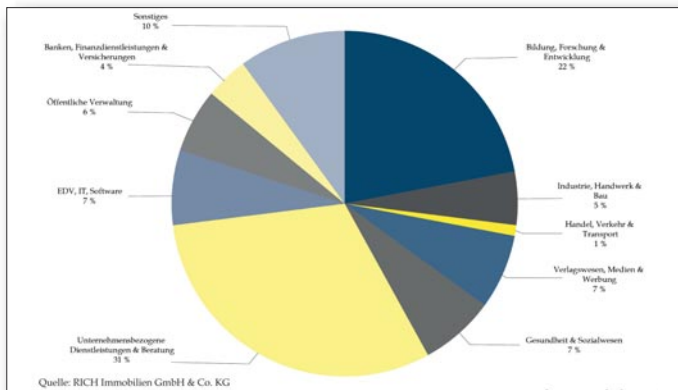
06 21 / 729 265 - 0
www.strategpro.de

Gewerbeimmobilien in der Metropolregion Rhein-Neckar

RICH IMMOBILIEN

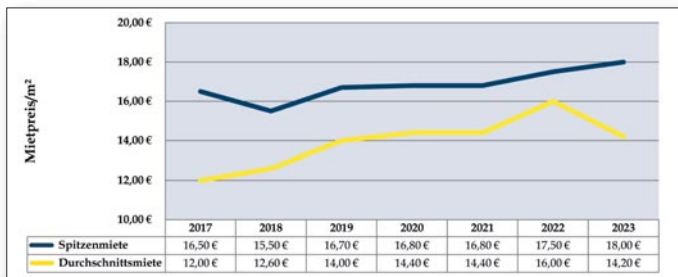
Tel. 06221 / 750 42 40
www.rich-immobilien.de

Heidelberg



Neuer Höchstwert bei Spitzenmiete

Der Büroflächenumsatz in Bezug auf die Branchenherkunft zeigte sich auch im Jahr 2023 diversifiziert; den größten Umsatzanteil hatten dabei die Bereiche „Unternehmensbezogene Dienstleistungen & Beratung“ sowie „Bildung, Forschung & Entwicklung“. Für 2024 kann ein höheres Umsatzvolumen im Marktsegment der großen Mietvertragsabschlüsse über 1.000 Quadratmeter und damit eine signifikante Erholung auf mindestens durchschnittliches Niveau erwartet werden. Die Umsatztreiber dürften dann wieder Mietvertragsabschlüsse in der Bahnstadt, aber auch an anderen attraktiven Heidelberger Bürostandorten sein.



Im Jahr 2023 wurde trotz des Umsatzrückgangs bei der Spitzenmiete mit 18,00 Euro pro Quadratmeter ein neuer Höchstwert erzielt. Die realisierte Durchschnittsmiete fiel dagegen vom Rekordwert aus 2022 mit 16,00 auf 14,20 Euro pro Quadratmeter. Dieser Rückgang ist auf die fehlenden Großabschlüsse für Neubauprojekte und einen höheren Umsatzanteil von Mietvertragsabschlüssen in Bestandsobjekten zurückzuführen. Da für 2024 wieder von größeren Mietvertragsabschlüssen in Neubauprojekten ausgegangen werden kann, darf eine weiterhin steigende Spitzenmiete sowie eine gleichbleibende oder leicht steigende Durchschnittsmiete erwartet werden. Die Angebotsmietpreise für Büroflächen werden 2024 lage- und objektabhängig zwischen ca. 8,00 und 22,50 Euro pro Quadratmeter liegen.

Der Büroflächenbestand in Heidelberg hat sich 2023 durch ein Fertigstellungsvolumen von ca. 23.200 Quadratmetern auf ca. 1.124.000 Quadratmeter erhöht. Die Leerstandsquote lag Ende 2023 mit 4,0 Prozent, was ca. 45.000 Quadratmeter Büroflächen entspricht, auf ähnlichem, relativ niedrigem Niveau wie Ende 2022 mit ca. 4,3 Prozent.

Bezug nach Bauverzögerungen

Im Jahr 2023 wurden in Heidelberg ca. 23.200 Quadratmeter Büroflächen fertiggestellt. Die meisten Fertigstellungen gab es dabei im Heidelberg Innovation Park (hip).

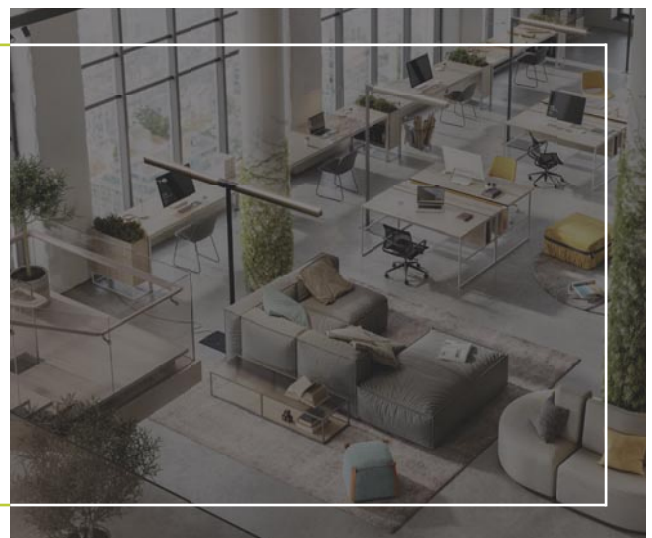
Für das Jahr 2024 wird ein Fertigstellungsvolumen von ca. 42.200 Quadratmetern prognostiziert, davon alleine mehr als 33.000 Quadratmeter am Europaplatz. Die Schwerpunkte

GEWERBEIMMOBILIEN VERMIETUNG & INVESTMENT

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

ANTERIA
REAL ESTATE

WWW.ANTERIA.DE



Heidelberg

für Bürohausneubauten sowie Bestandsentwicklungen liegen weiterhin in der Bahnstadt, in den Konversionsgebieten hip und Campbell sowie in der Kurfürsten-Anlage.

In der Bahnstadt werden am Europaplatz im Sommer 2024 nach weiteren Bauverzögerungen der Großteil der Büroflächen in den drei Bürogebäuden der Sparkasse Heidelberg, der Heidelberger Volksbank und der Gustav Zech Stiftung bezogen. Ebenfalls in 2024 wird das Kopernikusquartier mit ca. 5.700 Quadratmetern Büroflächen fertiggestellt. Aktuell im Bau befindet sich das SkyOne, das dritte Büro- und Laborgebäude der Max-Jarecki-Stiftung in der Bahnstadt. Im Laufe des Jahres 2024 wird zudem mit den Baustarts für das SkyField, ebenfalls Max-Jarecki-Stiftung, für das Montpellier Carré von Erhard & Stern sowie für das SunYard der STRABAG Real Estate gerechnet.

Auf dem 14,8 Hektar großen Areal des Heidelberg Innovation Park werden seit 2018 durch verschiedene Investoren und Eigennutzer Bestandsobjekte und Neubauprojekte entwickelt. Im hip sollen vor allem Unternehmen aus den Bereichen IT, künstliche Intelligenz und Life Sciences angesiedelt werden. Im Jahr 2023 wurden hier über 20.000 Quadratmeter Büro- und Laborflächen im Labor- und Bürogebäude LAB22 des Technologieparks Heidelberg sowie in drei weiteren Bürogebäuden fertiggestellt.

Auf dem Campbell Areal entwickelt die Kraus Gruppe ca. 60.000 Quadratmeter Gewerbeflächen in Bestandsobjekten und Neubauprojekten. So wurden auch 2023 wieder über ca. 2.500 Quadratmeter Büroflächen in verschiedenen Gebäuden fertiggestellt. Eine enorme deutschlandweite und sogar internationale Presse- resonanz erfuhr das in Europa bisher größte 3D-gedruckte Gebäude, ein IT-Serverhotel mit über 500 Quadratmetern Grundfläche.

Marktgerechter Optimismus

Für den Zeitraum bis 2030 sind in Heidelberg darüber hinaus mindestens weitere 100.000 Quadratmeter Büroflächen in der fortgeschrittenen Projektierung. Auch wenn der Heidelberger Büromarkt sich in der letzten Dekade sehr gut entwickelt hat, bestand zeitweilig eine gewisse Gefahr eines mittelfristig entstehenden Büroflächenüberangebotes. Aufgrund des enormen Zinsanstieges in 2023 und des damit einhergehenden Rückgangs der Kaufpreisfaktoren bei weiterhin noch hohen Baupreisen wurden nun einzelne Projekte abgesagt bzw. verschoben, sodass die Euphorie sich in einen realistischen und marktgerechten Optimismus gewandelt hat.

Büromarkt Heidelberg - Zusammenfassung:

- Umsatzdelle aufgrund fehlender Großabschlüsse: Sehr niedrige Werte bei Gesamt-Büroflächenumsatz von ca. 28.000 m² und Vermietungsumsatz von ca. 27.000 m² sowie Eigennutzerumsatz von ca. 1.000 m²
- Größere Mietvertragsabschlüsse und deutliche Umsatzerholung für 2024 prognostiziert
- Wiederum neuer Höchstwert bei Spitzenmiete von € 18,00/m²; Rückgang der Durchschnittsmiete auf € 14,20/m² aufgrund fehlender großflächiger Neubauumsätze; aktuelle Angebotsmietpreise in 2023: € 8,00/m² bis € 22,50/m²
- Weiter leicht gesunkene Leerstandsquote von 4,0 % (2022: 4,3 %), Leerstand: ca. 45.000 m²
- Fertigstellungsvolumen von ca. 23.200 m²; Prognose für 2024 ca. 42.200 m²; in 2023 leichte Abschwächung der Projektentwicklungsdynamik; aktuelle Entwicklungsschwerpunkte sind die Bahnstadt, das hip, das Campbell Areal sowie die Kurfürsten-Anlage

Heidelberg

Größtes 3D-gedrucktes Gebäude übergeben:

Umsetzung einer Vision

Auf der Konversionsfläche Campbell Heidelberg ist das bislang größte 3D-gedruckte Gebäude in Europa fertiggestellt worden: Bauherr Hans-Jörg Kraus konnte jetzt die Schlüssel an den Mieter Matthias Blatz, Geschäftsführer der Heidelberg IT Management GmbH & Co. KG, übergeben. Als Cloud- und Rechenzentrums-Anbieter wird er in der Immobilie ein IT-Serverhotel betreiben.

„Viele kluge und erfahrene Leute haben sich auf unbekanntes Terrain begeben,“ so Kraus, der das *Wavehouse* getaufte Bauwerk als Umsetzung einer Vision bezeichnete. In rund 140 Druckstunden wurde das Gebäude zwischen dem 31. März und 17. Juli 2023 im 3D-Druck errichtet – gemeinsam mit den Firmen PERI 3D Construction, einem Pionier auf dem Gebiet des 3D-Baudrucks und Heidelberg Materials, einem der weltweit größten Baustoffunternehmen. Rund 54 Meter lang, elf Meter tief und neun Meter hoch ist das wellenförmige Gebäude geworden – außergewöhnlich in der architektonischen Ästhetik und innovativ vom 3D-Baudruck über den zu 100 Prozent recyclebaren mine-

ralischen 3D-Druckbeton bis hin zum Innenanstrich mit Roboter-Technologie von DAW SE.

Projektpartner PERI 3D Construction lieferte das Know-how zum 3D-Druckprozess und erstellte mit seinem COBOD BOD2 3D-Baudrucker die vertikalen Elemente des Baus. Heidelberg Materials setzte hier einen 3D-Druckbeton als Hightech-Baustoff ein. Darüber hinaus beinhaltet dieser 3D-Druckbeton ein Bindemittel mit etwa 55 Prozent CO₂-Reduktion gegenüber einem reinen Portlandzement. Durch eine gezielte Entwurfsplanung ergibt sich zudem hohes Potenzial für einen effizienten Materialeinsatz.

„Die daraus resultierende immense Gestaltungsfreiheit beim 3D-Baudruck machte die ansprechende Gebäudeform für die Arbeitsgemeinschaft der Architekten Mense-Korte ingenieure+architekten und SSV Architekten erst möglich.“ betonen die beiden Projektverantwortlichen Waldemar Korte und Jan van der Velden-Volkman. Wobei der Bauherr Kraus deutlich machte, dass solche Formen in konventionelle Bauweise nicht abbildbar seien.



Heidelberg

Die neue Heidelberger Südstadt bei jungen Familien beliebt:

Kontinuierliche Entwicklung der Konversionsflächen

Auf den Konversionsflächen des ehemaligen Mark-Twain-Village und der Campbell Barracks entstehen rund 1.500 Wohnungen als Neubau oder im Bestand. Viele Wohnungen, zwei Studierendenwohnheime und ein Ausbildungshaus für Auszubildende sind bereits bezogen. In der neuen Südstadt finden zudem auf zwei Baufeldern gemeinschaftlich organisierte Wohnprojekte in rund 115 Wohnungen Platz.

Die kontinuierliche Entwicklung der Konversionsflächen ist für den Heidelberger Wohnungsmarkt wichtig. Allein im ersten Halbjahr 2023 nahm die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner mit Hauptwohnsitz auf dem Areal in der Südstadt um 139 Personen zu. Mit circa 64 Prozent kommt hierbei ein großer Teil an Zuzüglern aus dem Stadtgebiet selbst. Ein deutliches Zeichen, dass die Konversionsflächen Wegzüge aus dem Heidelberger Stadtgebiet verhindern kann. Aktuell leben fast 2.200 Menschen im Areal Mark-Twain-Village / Campbell Barracks. Diese machen rund ein Drittel der Bewohnerinnen und Bewohner der Südstadt aus.

Die neue Südstadt ist besonders bei jungen Familien beliebt, dies zeigt sich auch bei dem durchschnittlichen Alter der Einwohnerinnen und Einwohner. Mit 30,5 Prozent sind die meisten Einwohner im Alter von 30 bis 45 Jahren, wobei der Anteil der Einwohner unter 18 Jahren an der Gesamtbevölkerung bei 28,9 Prozent liegt. Zusammen mit den Stadtteilen Bahnstadt und Emmertsgrund hat die Konversionsfläche Mark-Twain-Village / Campbell Barracks somit den höchsten Anteil an unter 18-Jährigen im Stadtgebiet.

Renovierte Bestandsgebäude, moderne Neubauten und umstrukturierte Freiflächen bieten den Bewohnerinnen und Bewohnern einen facettenreichen Stadtteil.

© Christian Buck

Ein Quartier für die Zukunft

Im ersten Halbjahr 2023 gab es 49 Baufertigstellungen in der neuen Südstadt. 42 dieser Wohnungen, das entspricht 86 Prozent, haben zwei bis vier Räume inklusive Küche. Insgesamt existieren derzeit rund 940 Wohnungen auf dem gesamten Areal. 312 dieser Wohnungen sind familienfreundlich: Sie besitzen vier oder mehr Räume inklusive Küche.

Die Heidelberger Südstadt ist ein neuer zukunftsweisender Stadtteil mit einem Mix aus Wohnen und Arbeit. So sollen am Ende der Entwicklung insgesamt circa 75.000 Quadratmeter gewerbliche Nutzflächen vorhanden sein. Zum jetzigen Zeitpunkt ist mit circa 40.000 Quadratmetern Gewerbeflächen bereits mehr als die Hälfte entwickelt. Fünf Kitas für insgesamt 430 Kinder sichern im neuen Stadtteil die bedarfsgerechte Kinderbetreuung, weitere Angebote kommen noch hinzu. Mit dem „Anderen Park“ prägt ein Freiraum neuen Typs das Areal in der Südstadt. Auch für Kulturbegeisterte bietet die Südstadt viel: Einrichtungen wie die Chapel, der im Oktober 2022 eröffnete Karlstorbahnhof mit TiKK und dem Medienforum, das Mark Twain Center für transatlantische Beziehungen sowie das neue Kultur- und Kreativwirtschaft in den Stallungsflügeln. ■



Heidelberg

Stadt Heidelberg kann PHV-Grundstücke von der BlmA kaufen:

Bundesanstalt wird auch Flächen selbst entwickeln

Die Stadt Heidelberg kann bald die ersten Grundstücke auf dem Gelände des Patrick-Henry-Village (PHV) von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BlmA) kaufen. Doch die Bundesanstalt wird einige Flächen auch selbst entwickeln und damit noch in diesem Jahr starten. Auf PHV sollen der-einst rund 10.000 Menschen leben und 5.000 Arbeitsplätze entstehen. Der dynamische Masterplan, der im Juni 2020 beschlossen wurde, sieht rund 5.350 Wohnungen vor. Baubeginn für die ersten 550 Einheiten soll noch 2024 sein.

„Mit dem Patrick-Henry-Village bietet sich für Heidelberg die Chance, einen kompletten Stadtteil neu zu entwickeln. Wie auch bei der Bahnstadt und dem Mark-Twain-Village gehen wir als Stadt in die Rolle als Entwicklerin und planen mit vielen Partnern ein Quartier, das Vorbildcharakter für den Städtebau im 21. Jahrhundert haben wird. Bezahlbares Wohnen, klimafreundliche Energieproduktion und Mobilität, ressourcenschonendes Bauen und nachhaltiger Konsum – wir werden hier die großen Themen unserer Zeit für eine zukunftsfähige Stadt bearbeiten“, so Oberbürgermeister Eckart Würzner.

Wer künftig welche Flächen entwickelt, darauf haben sich die Stadt Heidelberg und BlmA kürzlich geeinigt. Konkret geht es um die Flächen im Süden PHVs, die in Richtung der Bundesstraße 535 liegen. Die BlmA entwickelt vorrangig die südlichen Baufelder. Die Stadt erwirbt acht Baufelder mit fünf Bestandsgebäuden und für drei Neubauten. Die Flächen sind insgesamt 2,4 Hektar groß. In den fünf Bestandsgebäuden, die die Stadt kaufen möchte, können rund 150 Wohnungen geschaffen werden, unter anderem auch für Wohngruppen und studentisches Wohnen. Darüber hinaus baut die Stadt auf diesen Flächen soziale Infrastruktur wie Kita und Schulen und bietet Platz für kleinere Gewerbeeinheiten.

Gespräche mit möglichen Interessenten sollen parallel mit dem Abschluss der BlmA-Verhandlungen bzw. der Flächenverfügbarkeit starten. Danach kann die Entwicklung im südlichen Bereich starten. Erster Schritt wird insbesondere der Rückbau nicht mehr benötigter Gebäude und Infrastruktur sowie daran anschließend der Aufbau der neuen Infrastruktur, unter anderem für Energie und Straßen, sein.

Stadt Heidelberg und BlmA haben festgelegt, wer künftig welche Flächen entwickelt: Oberbürgermeister Eckart Würzner (2. v. r.) und Erster Bürgermeister Jürgen Odszuck (r.) präsentieren mit Susanne Dübon und Philipp Menges von der BlmA die Aufteilung der Entwicklungsflächen.

© Philipp Rothe



Heidelberg

BlmA entwickelt rund 550 Wohnungen

„Insgesamt wollen wir in den nächsten Jahren rund 550 Wohnungen im preisgedämpften Segment auf den Baufeldern B2 bis B4 schaffen. Begonnen wird nun in der südlichsten Zeile mit der Aufstockung und Sanierung von zwei Gebäuden. Das Vergabeverfahren läuft bereits seit Dezember 2023 und wir sind guter Dinge, dass die Bauarbeiten - nach dem Genehmigungsverfahren und den Werkplanungen – noch in diesem Jahr beginnen können“, sagt Susanne Dübon, Leiterin der zuständigen Hauptstelle Portfoliomanagement der BlmA.

Die BlmA startet ihre Entwicklung im Süden von PHV in Richtung der Bundesstraße 535. Es entstehen dort rund 550 Mietwohnungen verschiedener Größen für bis zu rund 1.400 Menschen – vom kleinen Ein-Zimmer-Appartement bis zur geräumigen Familienwohnung mit fünf Zimmern. Rund 200 der 550 Wohnungen sind Bestandswohnungen in elf Gebäuden, die saniert werden sollen. Die restlichen über 300 Wohnungen werden neu geschaffen, in Neubauten sowie durch Aufstockungen und Dachausbauten in Bestandsgebäuden.

Am unteren Rand der ortsüblichen Miete

Die BlmA plant, das erste Bauvorhaben Mitte des Jahres 2024 zu beauftragen. Bis ins Jahr 2028, so der aktuelle Plan, soll ein Großteil der Wohnungen fertiggestellt sein. Geplant ist, dass sich die Mietkosten im preisgedämpften Segment am unteren Rand der ortsüblichen Miete bewegen. Die Wohngebäude der BlmA werden dauerhaft im BlmA-Vermögen verbleiben. Sanierung und Neubau kosten voraussichtlich einen unteren dreistelligen Millionenbetrag, so eine grobe aktuelle Schätzung.

Kernziel der Stadtteilentwicklung von PHV ist die Schaffung von Wohnraum für alle. Ein besonderes Augenmerk liegt auf dem preisgünstigen Segment. Gleichzeitig sollen Angebote für junge Familien, Starterhaushalte wie für Studierende und Auszubildende sowie Senioren entstehen. Damit das gelingt, hat die Stadt Heidelberg ein wohnungspolitisches Konzept entwickelt. Das Verhältnis von Mietwohnungen und Eigentum liegt bei 50:50. Alle

Im Süden PHVs hin zur B 535 liegen die Baufelder B3 und B4, die derzeit noch der BlmA gehören. Die Stadt Heidelberg plant dort, fünf Bestandsgebäude zu kaufen sowie drei Neubauten zu errichten (im Plan rot), sobald sie Eigentümerin der Flächen ist.

Plan: Stadt Heidelberg

Wohnungsgrößen sollen vertreten sein. Das Konzept geht von insgesamt rund 5.350 Wohnungen auf PHV aus.

Besonders groß ist das Interesse an gemeinschaftlichen Wohnformen. Mit der Ansiedlung von Wohnprojekten und Baugruppen auf PHV soll die Vielfalt an Bauträgern und Wohnformen sowie eine kleinteilige Flächenentwicklung gefördert werden.

Die heutigen Gebäude sind die Rohstoffe von morgen

Auf PHV plant die Stadt Heidelberg das Konzept des Urban Mining in die Praxis umsetzen. Das Pilotprojekt mit dem Namen „Circular City Heidelberg“ folgt dabei dem Motto: Die heutigen Gebäude sind die Rohstoffe von morgen. Bestandsgebäude, die nicht umgenutzt werden können, dienen dabei als Rohstofflager für neue Gebäude. Auf PHV wurden Gebäude anhand eines entwickelten Konzepts nach Alter, Größe und Bauweise analysiert. So konnten Daten erfasst werden, aus denen hervorgeht, welche Materialien verbaut wurden. Diese helfen, Verwertungswege für die Materialien bereits vor dem Rückbau zu finden und diese so in neuen Projekten einzusetzen.



ImmobilienRecht

Hohe Hürden für vermierterseitige Beendigungen im Wohnraummietrecht

Wieder einmal wurde bestätigt, dass es Vermietern nur unter Einhaltung strenger Vorgaben möglich ist, einen bestehenden Wohnraummietvertrag zu beenden. Bestätigt wurde dies erneut durch eine Entscheidung des Landgerichts Berlin, die einem Vermieter, der sich zwecks Beendigung des Mietverhältnisses auf einen im Vorfeld angegebenen Befristungsgrund berief, eine Absage erteilte.

LG Berlin, Beschluss vom 24.07.2023 - 64 S 40/23
BGB § 575

Problem/Sachverhalt

Der Kläger war Vermieter und die Beklagten Mieter einer Wohnung in der Hauptstadt. Der Vermieter verlangte von seinen Mietern die Räumung. Er stützte seine entsprechende Klage auf den Ablauf der vereinbarten Mietzeit. Abwegig erschien dies bei erster Betrachtung des Falls nicht: Der zwischen den Parteien vereinbarte Mietvertrag sah ausdrücklich eine zeitliche Befristung wegen Umbaumaßnahmen vor. Als Befristungsgrund - und dies erwies sich als Knackpunkt des Falls - wurde konkret angegeben:

MELCHERS

RECHTSANWÄLTE

"Komplettumbau der Wohnung und Zusammenlegung mit der Nachbarwohnung". Sodann wurde im Zuge einer Nachtragsvereinbarung das Mietverhältnis verlängert, wobei der vormalige Befristungsgrund aufrechterhalten wurde. Zu diesem Zeitpunkt beabsichtigte der Vermieter eine Zusammenlegung der Wohnungen jedoch überhaupt nicht mehr. Dies vor allem auch deshalb, weil die vormals geplante Zusammenlegung bedingt durch die zwischenzeitliche Vermietung der entsprechenden Nachbarwohnung mangels Vereinbarung eines gleichlautenden Befristungsgrunds überhaupt nicht möglich war. Anstelle der ehemaligen Pläne sollte der Grundriss der Wohnung dergestalt verändert werden, dass die Küche innerhalb der Wohnung ver-

legt und ein großer Wohn- und Essbereich geschaffen werde. Trotz der unübersehbaren Sachverhaltsänderung ließ sich der Vermieter nicht beirren und stütze sich zwecks Durchsetzung seines Räumungsanspruchs auf den vereinbarten Befristungsgrund. Das Amtsgericht wies die Klage des Vermieters ab, woraufhin dieser Berufung einlegte.

Entscheidung

Ohne Erfolg! Das Landgericht monierte den vereinbarten Befristungsgrund als ungenügend und damit als Beendigungsgrund ungeeignet. So konnten die beklagten Mieter nicht beurteilen, ob die vermierterseits geplante Maßnahme eine Fortsetzung des Mietverhältnisses erheblich erschweren würde und damit eine Befristung nach § 575 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Alt. 2 BGB rechtfertigen könne. Dies schon deshalb, weil eine Zusammenlegung zweier Wohnungen - wie vormals angedacht - etwas anderes darstelle als der Umbau von lediglich einer Wohnung. Hinzu kam, dass es an einer konkreten Individualisierung der beabsichtigten Maßnahmen fehlte. So hatte der Vermieter darauf verzichtet, eine genauere Beschreibung der geplanten Arbeiten in den Mietvertrag aufzunehmen. Nachdem der Vermieter sodann nicht einmal nachweisen konnte, eine ernsthafte Absicht zu haben, das Mietobjekt der vertraglich vereinbarten Verwendung zuzuführen, stand die Entscheidung endgültig fest.

Praxishinweis

Wieder einmal wurde bestätigt, dass bei Festlegung eines Befristungsgrundes nicht genug Mühe und Voraussicht an den Tag gelegt werden kann. Ganz groß geschrieben von den Gerichten wird im Wohnraummietrecht der Mieterschutz. Vermieter sollten daher bei Abfassung des Befristungsgrundes lieber einen Gedanken zu viel als zu wenig verwenden und die anstehende Maßnahme genau planen.

*RAin Svenja Riedling, Heidelberg
Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
Fachanwältin für Bau- und Architektenrecht*

ImmoNews

Deals & News

Mannheim: **Niels Fischer** ist seit dem 1. Januar Geschäftsführer der **TREUREAL Property Management GmbH**, Mannheim, eine Tochtergesellschaft der **Familienheim Rhein-Neckar eG** und Teil der **Immobiliengruppe Rhein-Neckar**. Er tritt damit die Nachfolge von **Robert Wappler** an, der sich auf eine neue Aufgabe innerhalb der Immobiliengruppe Rhein-Neckar vorbereitet. **Prof. Dr. Thomas Glatte**, Vorstandsvorsitzender der Familienheim Rhein-Neckar eG, bleibt in der Geschäftsführung der TREUREAL Property Management GmbH.



Fischer verfügt über rund 30 Jahre Erfahrung im Immobilienmanagement, -investment und -consulting sowie über ein etabliertes und fundiertes Netzwerk in der Branche. Zuvor war er u.a. für Union Investment, die Aareal Bank Gruppe sowie INTERBODEN tätig. Fischer ist Mitglied in zahlreichen Berufsorganisationen, wie beispielsweise RICS, gif und Immoebs.

Mannheim: **Carl Fay** und **Manuel Oltersdorf** übernehmen die Verantwortung für die Vermarktung der vom Mannheimer Unternehmen **FAY Projects GmbH** entwickelten Immobilien. Sie treten damit an die Stelle von **Clemens Rapp**, der das Unternehmen auf eigenen Wunsch zum 31. Dezember 2023 verlassen hat.

Carl Fay wechselte Anfang 2023 von **Tishman Speyer**, wo er im Bereich Akquisition und Development tätig war. Zuvor war er unter anderem bei einem paneuropäischen Investmentmanager mitverantwortlich für das Underwriting sowie die Strukturierung und Umsetzung von Investitionsstrategien im Immobilienbereich. Carl Fay trat zum 1. Januar 2024 in die Geschäftsführung der FAY Projects ein und ist für die Bereiche Akquisition, Controlling und Finanzierung tätig. Von Berlin aus soll er künftig die weitere

strategische Entwicklung steuern und gemeinsam mit **Ralph Esser**, FAY-Geschäftsführer seit 2002, den Vertrieb verantworten. Ralph Esser ist darüber hinaus zuständiger Ansprechpartner für Finanzierung, Liquiditätssteuerung sowie Steuerung der bestehenden strategischen Allianzen und Partnerschaften. Der Ausbau und die Pflege von Allianzen und Partnerschaften wird zukünftig eng mit Carl Fay fortentwickelt werden.

Manuel Oltersdorf, der 2020 von **Colliers International Hotel** in die Berliner Niederlassung von FAY Projects wechselte, war zunächst als Senior Project Manager Hotel Expansion im Unternehmen tätig und in den vergangenen Jahren vor allem mit der Vermietung von Büro- und Gewerbeflächen befasst. Gemeinsam mit Carl Fay ist er als Prokurist mit Handlungsvollmacht für die Vermarktung der von FAY Projects entwickelten Immobilien verantwortlich.

Aus dem eigenen Haus kommt auch **Joshua Klay**, der künftig den Bereich Vertrieb, Finanzierung und Liquiditätssteuerung verstärkt. Er ist überdies mehr in die operativen und administrativen Geschäftsprozesse am Standort Mannheim eingebunden. Klay hat seine Ausbildung zum Immobilienkaufmann bei FAY Projects bereits 2019 abgeschlossen und während seiner Tätigkeit für FAY Projects ein Studium der Immobilienökonomie erfolgreich absolviert.

Germersheim: Das Fahrradfachgeschäft **Multicycle** hat erfolgreich eine Fläche von 945 Quadratmetern an der Mainzer Straße in Germersheim in Nachbarschaft von **JYSK, Fressnapf, DM, Deichmann** und **Takko** gemietet und wird dort einen **CUBE Store** errichten. Die Fläche wurde vormals von dem Textildiscounter **Miller and Monroe** genutzt und steht seitdem leer. Multicycle, als Experte für Fahrräder und Fahrradzubehör, bringt seine umfangreiche Auswahl und Expertise in die Stadt Germersheim. Die großzügige Fläche ermöglicht die Präsentation einer breiten Palette von Fahrrädern der Marke CUBE.

Die Eröffnung des neuen CUBE Store Germersheim verspricht, sowohl leidenschaftliche Radfahrer als auch Gelegenheitsnutzer gleichermaßen zu begeistern. Die Vermittlung dieser Fläche erfolgte durch **Thomas Streile** von der **Hillemeyer Immobilien GmbH**, die für einen bundesweit agierenden Asset Manager tätig gewesen ist.



kurz & fündig

Mannheim: Das Immobiliendienstleister-Netzwerk **NAI apollo group** ändert seinen Namen in **NAI Partners Germany**. Damit wird das Netzwerk mit sechs Partnerunternehmen und deutschlandweit neun Standorten seine lokale Verankerung in Deutschland weiter untermauern. Gleichzeitig ist die Gruppe Teil des weltweiten Maklernetzwerkes **NAI Global**.

Das Immobilienberater-Netzwerk **NAI Partners Germany** existiert seit über 18 Jahren. Die meisten der sechs Partnerunternehmen sind seit vielen Jahren Teil des Zusammenschlusses, manche sind seit Gründung dabei. Die Immobilienunternehmen **STRATEGPRO** in Mannheim - und von Mannheim aus als neues Unternehmen in Erfurt gegründet - gehören zu den **NAI Partners Germany**.

Ludwigshafen: Das Parkraumbewirtschaftungsunternehmen **Q-Park** konnte zum Jahresende ein neues Parkobjekt in Ludwigshafen akquirieren. Die Parkfläche am **BASF Medical Center** in der Magnetbandstraße wird Anfang des Jahres 2024 von **Q-Park** im Management übernommen. Es bietet auf ca. 2.200 Quadratmetern insgesamt 178 Stellplätze auf einer großzügigen und gut zugänglichen Außenfläche. Das Parkobjekt richtet sich vor allem an Mitarbeitende und Besucher des Ärztezenentrums. Um den Bedürfnissen dieses Standorts gerecht zu werden, ist das Parkobjekt rund um die Uhr, 24 Stunden an sieben Tagen in der Woche geöffnet. Die Tarife für das Parken am **BASF Medical Center** liegen für die erste Stunde bei 1,50 Euro, jede weitere Stunde wird mit 2,00 Euro berechnet. Die Tageshöchstgebühr beträgt 15,00 Euro. Der Außenparkplatz wird mit einer moder-

nen Parkierungstechnik ausgestattet. Mithilfe dessen können Kunden zukünftig problemlos über das Ziehen von Papiertickets ein- und ausfahren. Mit der neuen Parkfläche erweitert **Q-Park** sein Portfolio um ein weiteres Parkobjekt in der Region Süd, so dass dort nun insgesamt 38 Parkobjekte von **Q-Park** bewirtschaftet werden.

Mannheim: **Stay Kooook** expandiert. Das Schweizer Hospitality-Unternehmen **SV Hotel** wird 2024 die Bauarbeiten am neuen Standort Mannheim City aufnehmen. Getreu des Markenstandards befindet sich auch das jüngste Objekt der innovativen Serviced Apartment Marke in zentraler Innenstadtlage. Der Mix aus Studios und Rooms wird in den kommenden Wochen final festgelegt. Das Markenzeichen des Brands für selbstbestimmtes Reisen steht auch für Mannheim fest: Multifunktionell



nutzbare Räume und der einladende Gemeinschaftsbereich **The Flat**. Einzelne Studios verfügen über Balkone, ein zusätzliches Plus für Langzeitgäste, die sich wie zu Hause fühlen wollen.

Das künftige **Stay Kooook Mannheim City** in der zentralen Kurpfalzstraße wird diesen Bedarf bedienen. Im Erdgeschoss des modernen Gebäudes wird ein **REWE City Markt** den täglichen Bedarf decken, im Dachgeschoss finden die Gäste eine Dachterrasse mit einem öffentlichen Restaurant. Als Investor fungiert **Sahin Karaaslan**, Betreiber des künftigen **REWE City Marktes**.

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. März 2024