

Mannheimer Büromarkt 2023 wächst entgegen dem deutschlandweiten Trend: Glückstein-Quartier erfolgreich abgeschlossen

Stabile Spitzenmiete, steigende Durchschnittsmiete und Leerstandsquote



Mannheim, das Zentrum der Metropolregion Rhein-Neckar, ist ein attraktiver und dynamischer Standort für Dienstleistung, Produktion, Handel, Forschung und Bildung und mit einem Büroflächenbestand von etwa 2,170 Millionen Quadratmeter der bedeutendste Bürostandort der Metropolregion Rhein-Neckar. Der Mannheimer Büromarkt konnte im Jahr 2023 beim Büroflächenumsatz einen Anstieg von rund acht Prozent vermelden; ganz im Gegensatz zu den deutschen Top-7-Standorten, wo der Büroflächenumsatz um ca. 30 Prozent zurückging. Das Marktgeschehen war darü-

ber hinaus gekennzeichnet durch eine stabile Spitzenmiete, eine steigende Durchschnittsmiete, ein sehr hohes Fertigstellungsvolumen und eine ansteigende Leerstandsquote.

Im Jahr 2023 wurden im Stadtgebiet Mannheim circa 68.000 Quadratmeter Büroflächen umgesetzt, etwa acht Prozent mehr als im Vorjahr mit 63.000 Quadratmetern. Der Gesamt-Flächenumsatz lag damit sogar etwas über dem zehnjährigen Durchschnitt der Jahre 2014 bis 2023 mit circa 64.700 Quadratmetern. Nach einem Rekord-Eigennutzerumsatz im Jahr 2021 mit rund 33.000 Quadratmetern und nur etwa 3.000 Quadratmetern ►

Mannheim

Lesen Sie in dieser Ausgabe:

Büromarkt in der Rhein-Neckar-Region relativ stabil:

Keine neuen Projekte für Ludwigshafen

Seite 5

105 Apartments für New7:

limehome expandiert

Seite 6

Mannheimer Gewerbeareal VAREAL:

Bauantrag und Erstvermietung

Seite 7

Sahle baut geförderte Familien- und Seniorenwohnungen:

Erster Investor für Heinrich-Pesch-Siedlung

Seite 8

Drei Projekte für Staatspreis Baukultur des Landes nominiert:

Der Andere Park als Ort der Begegnung

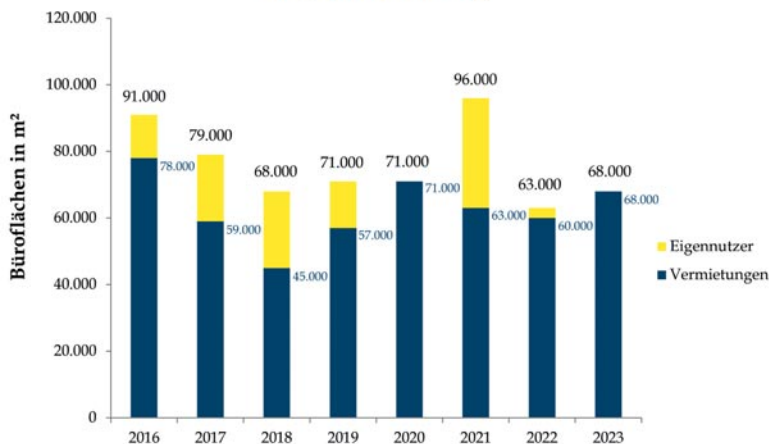
Seite 10

ImmobilienRecht

Seite 11

Flächenumsatz

Umsatzentwicklung



im Jahr 2022 konnten im Jahr 2023 keine nennenswerten Eigennutzerumsätze registriert werden. Der Vermietungsumsatz 2023 lag mit circa 68.000 Quadratmetern etwa fünf Prozent über dem Vorjahreswert von 63.000 Quadratmetern und ca. 13 Prozent über dem zehnjährigen Durchschnitt von rund 53.300 Quadratmetern. Im Jahr 2023 wurden im Marktsegment der Mietvertragsabschlüsse über 1.000 Quadratmeter ▶

Unsere Medienpartner

Ihr Partner für
Gewerbeimmobilien und Investment

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



S Immobilien
Sparkasse Heidelberg



Ihr Gewerbe-
immobilienpartner

Investment | Vermietung | Beratung

0621 39998 330
info.mannheim@eu.jll.com
www.jll.de

**Wir sind
für Sie vor Ort!**

**Ihr Makler für
Gewerbeimmobilien
in der Region!**

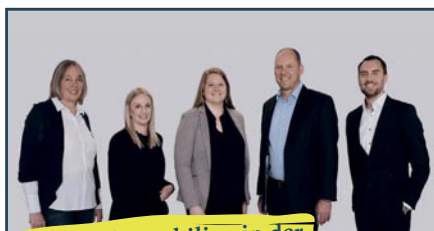
Metropolregion Rhein-Neckar · Tel. +49-(0)621-400 407-0
www.engelvoelkers.com/mannheimcommercial

**ENGEL & VÖLKERS
COMMERCIAL**



**Ihr zuverlässiger Partner bei Ihrer
Gewerbeimmobiliensuche**

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

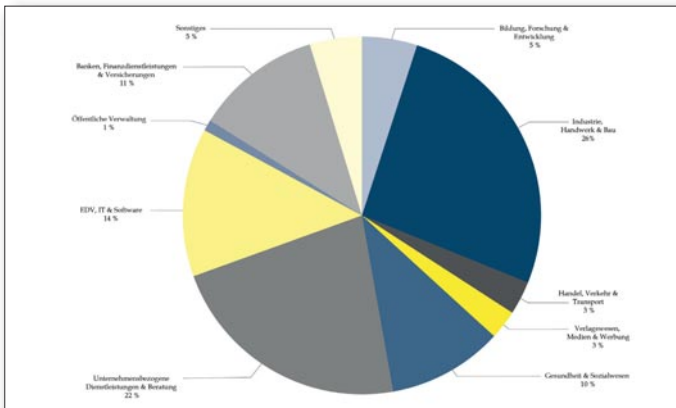


**Gewerbeimmobilien in der
Metropolregion Rhein-Neckar**



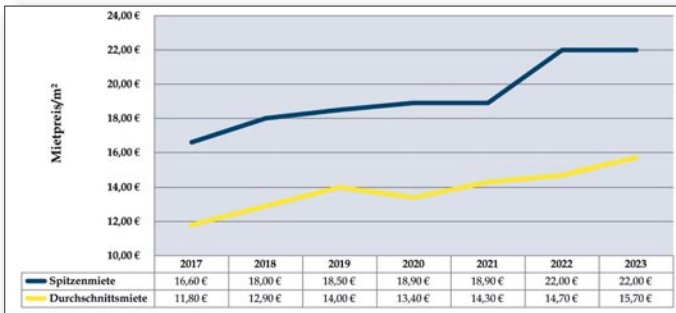
Tel. 06221 / 750 42 40
www.rich-immobilien.de

Mannheim



- wie in den beiden Vorjahren - vierzehn Mietverträge erfasst. Der größte Mietvertragsabschluss war dabei die Vermietung von circa 5.300 Quadratmetern Büroflächen an die Landesbank Baden-Württemberg (LBBW) im Victoria-Turm am Hauptbahnhof.

Der Büroflächenumsatz (Vermietung und Eigennutzung) in Bezug auf die Branchenherkunft zeichnet sich in Mannheim regelmäßig durch eine diversifizierte Nachfragestruktur aus. So wurde der gute Büroflächenumsatz 2023 gleich durch mehrere Branchen getragen. Die Umsätze stammten zum Großteil aus den Bereichen „Industrie, Handwerk & Bau“, „Unternehmensbezogene Dienstleistungen“ sowie „EDV, IT & Software“.



Höchstwerte bei der Spitzenmiete

Im Jahr 2023 konnte der Höchstwert der realisierten Spitzenmiete aus 2022 mit 22,00 Euro pro Quadratmeter wiederum erzielt werden. Die realisierte Durchschnittsmiete erhöhte sich das dritte Jahr in Folge und erreichte einen neuen Rekordwert von 15,70 Euro pro Quadratmeter. Das aktuelle Mietpreisniveau spiegelt den großen Anteil an Mietvertragsabschlüssen für Neubau- und Revitalisierungsprojekte im Glückstein-Quartier und anderen attraktiven Bürostandorten wider. Für 2024 kann von einer ähnlich hohen Spitzenmiete ausgegangen werden. Bei der Durchschnittsmiete dürfte der neue Rekordwert aufgrund des aktuell zunehmenden Angebotes guter, preiswerter Bestandsflächen nicht ganz erreicht werden; ein hohes Niveau von über 14,00 Euro pro Quadratmeter dürfte realistisch sein.

Der Büroflächenbestand in Mannheim hat sich 2023 unter Berücksichtigung des hohen Fertigstellungsvolumens von ca. 69.000 Quadratmetern und eines Flächenabgangs in Form der Umwandlung von Büro- zu Hotelnutzung auf ca. 2.170.000 Quadratmeter erhöht.

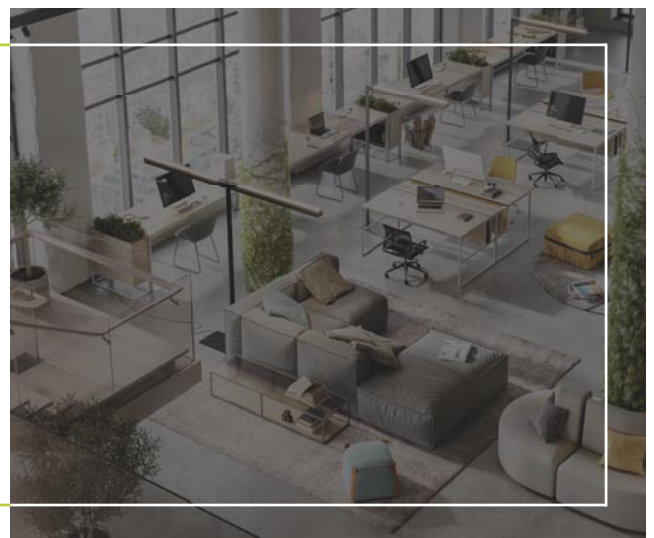
Die Leerstandsquote stieg zu Ende 2023 von 5,7 auf 6,4 Prozent. Dies entspricht einem Leerstand von ca. 139.000 Quadratmetern Büroflächen. Es darf aktuell davon ausgegangen werden, dass der Leerstand 2024 trotz einer weiterhin guten Nachfragesituation weiter zunehmen wird. Dies ist vor allem darauf zurückzuführen, dass in 2023 und 2024 insgesamt über 150.000 Quadratmeter neue Büroflächen fertiggestellt und bezogen wurden bzw. werden und die bisherigen Standorte nun noch zu einem nicht unbedeutenden Teil auf den Markt kommen.

GEWERBEIMMOBILIEN VERMIETUNG & INVESTMENT

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

ANTERIA
REAL ESTATE

WWW.ANTERIA.DE



Mannheim

Büromarkt mit kleiner Verschnaufpause

Nachdem im Jahr 2020 ca. 73.000 Quadratmeter Büroflächen fertiggestellt wurden, gönnte sich der Mannheimer Büromarkt eine kleine Verschnaufpause mit ca. 13.000 Quadratmetern Fertigstellungen in 2021 und ca. 10.000 Quadratmetern in 2022. Die Jahre 2023 und 2024 sind nun wieder durch sehr hohe Fertigstellungsvolumina gekennzeichnet: So wurden 2023 ca. 69.000 Quadratmeter Büroflächen fertiggestellt, für 2024 werden sogar ca. 86.000 Quadratmeter prognostiziert

Der Entwicklungsschwerpunkt für Bürohausneubauten befand sich in den letzten Jahren im Glückstein-Quartier am Hauptbahnhof. Hier wurde 2023 das LOKSITE mit circa 24.000 Quadratmetern von DIRINGER & SCHEIDEL fertiggestellt. Eine weitere, kleinere Projektentwicklung befindet sich noch in der Vermarktung; ansonsten ist die Entwicklung dieses attraktiven Bürostandortes erfolgreich abgeschlossen.

Verzögerung durch Insolvenz

In den nächsten Jahren dürften sich die Neubau- und Revitalisierungsprojekte nun auf mehrere Standorte im Stadtgebiet verteilen. Neue Schwerpunkte für Bürohausprojekte sind dabei die aktuellen militärischen und industriellen Konversionsflächen sowie verkehrsgünstige Gewerbestandorte.

Die Fertigstellung des Postquadrats mit ca. 12.000 Quadratmetern Büroflächen auf der Innenstadtseite des Hauptbahnhofes war für 2021 geplant, verzögert sich aber immer noch aufgrund der Insolvenz des Projektentwicklers, der EYEMAXX Real Estate Gruppe.

Am Standort Eastsite wurde das Bürohaus Insite mit etwa 7.200 Quadratmetern fertiggestellt.

Im Konversionsgebiet und neuen Stadtteil Franklin erfolgte im September der Spatenstich beim Hitachi Columbus Campus mit ca. 22.800 Quadratmetern Büroflächen; die Fertigstellung ist bereits für Sommer 2025 geplant.

Revitalisierungs- und Konversionsprojekte

In Neuostheim ist das Büroensemble CONNECT⁴ der Viernheimer ADLER Immobilien Investment mit ca. 13.000 Quadratmetern im Bau; der Ankermieter SIEMENS wird dort 2024 einziehen. Im Turbinenwerk in Käfertal revitalisiert der Projektentwickler Aurelis erfolgreich Büroflächen in Bestandsgebäuden und plant die Neubauprojekte Galvani mit ca. 14.000 Quadratmetern sowie

das Lilienthal mit ca. 13.000 Quadratmetern auf 16 Geschossen.

Weiterhin wurden 2023 folgende größere Revitalisierungsprojekte fertiggestellt bzw. befinden sich in der fortgeschrittenen Umsetzung: Die ALEX & GROSS Gruppe bezog das TRIO auf den Planken, ein Konversionsprojekt der besonderen Art. Hier wurden in den oberen Etagen des Modehauses Peek & Cloppenburg bisherige Einzelhandelsflächen in 6.300 Quadratmetern außergewöhnliche und hochwertige Büroflächen umgewandelt. Die RICH Immobilien GmbH & Co. KG konnte diesen größten Mietvertragsabschluss in Mannheim in 2022 vermitteln.

Umfassendes Refurbishment für das Konradhaus

Das KOROS mit ca. 18.400 Quadratmetern im Gewerbegebiet Fahrlach wurde ebenfalls 2023 fertiggestellt und bereits teilweise bezogen. Im CARL RISE mit ca. 8.200 Quadratmetern Büroflächen in der Augustaanlage müssen nur noch die Ausbauarbeiten für die zukünftigen Mieter erfolgen. Für das Konradhaus in der Dudenstraße mit ca. 18.400 Quadratmetern konnten bereits vier größere Mieter gefunden werden, die 2024 nach einem umfassenden Refurbishment moderne Büroflächen in Neubauqualität beziehen können. Darüber hinaus werden 2024 zwei große Eigennutzerprojekte fertiggestellt: Im März wird der ABB Campus mit ca. 20.000 Quadratmetern in der Kallstadter Straße in Käfertal bezogen und im Laufe des Jahres soll die neue Unternehmenszentrale von Bauhaus in Wohlgelegen mit ca. 25.000 Quadratmetern bezugsfertig sein.

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



MRN

Büromarkt in der Rhein-Neckar-Region 2023 relativ stabil:

Keine neuen Projekte für Ludwigshafen

Auch ohne Großabschlüsse hat sich der Büromarkt in der Rhein-Neckar-Region 2023 relativ stabil entwickelt. Mit 104.600 Quadratmetern lag der Flächenumsatz um 14 Prozent unter dem Vorjahreswert von 121.600 Quadratmetern. Im Vergleich zum Fünfjahresschnitt fällt der Rückgang mit rund 27 Prozent dafür deutlicher aus. Lediglich drei Deals knackten 2023 die Marke von 2.500 Quadratmetern, im Vorjahr waren es noch zwölf gewesen. „2023 gab es Gewinner und Verlierer“, analysiert Konstantinos Krikelis, Director Office Leasing JLL Rhein-Neckar, mit Blick auf die einzelnen Städte in der Region. Klarer Gewinner sei Mannheim. Dort wurde mit 68.700 Quadratmetern mehr Fläche umgesetzt als im Vorjahr mit 63.200 Quadratmetern. In Heidelberg dagegen schrumpfte das Vermietungsergebnis um annähernd die Hälfte auf 27.900 Quadratmeter, in Ludwigshafen ging es mit 8.000 Quadratmeter nur marginal nach oben; 2022 betrug das Vermietungsergebnis 7.300 Quadratmeter. „In den Vorjahren war der Büromarkt in Heidelberg regelmäßig geprägt von dem einen oder anderen größeren Deal im fünfstelligen Bereich. Im vergangenen Jahr gab es keinen einzigen oberhalb von 2.000 Quadratmetern.“ Viele Unternehmen hätten ihre Gesuche aufgrund wirtschaftlicher und geopolitischer Unsicherheitsfaktoren ins laufende Jahr verschoben. Auch die Stadt sei als Mieter 2023 weitgehend untätig geblieben.

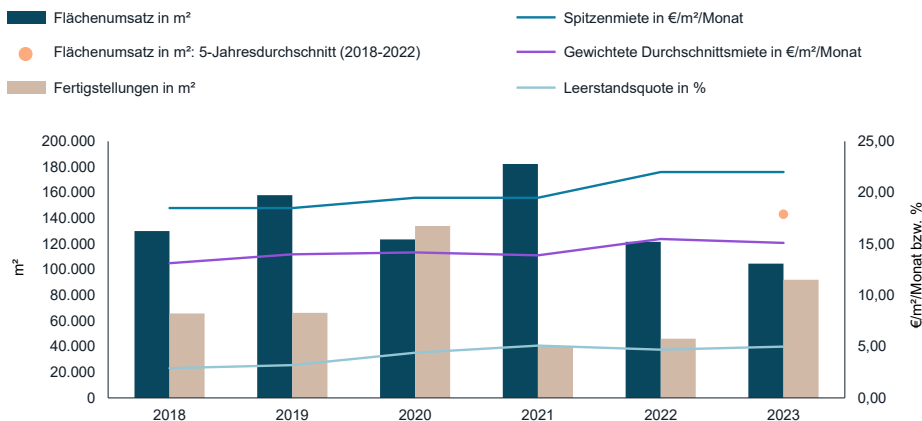
Der Bürovermietungsmarkt Ludwigshafen

Der Flächenumsatz ist im Vergleich zum Vorjahr um zehn Prozent gestiegen, jedoch ist auch in diesem Jahr die 10.000 Quadratmeter-Marke in Ludwigshafen nicht erreicht worden.

Was Fertigstellungen betrifft, gibt es aktuell keine neuen Projekte. Im Vergleich zum Vorjahr sind keine zusätzlichen Quadratmeter Büroflächen entstanden. Die großen Anmietungen erfolgten in Untervermietungsszenarien in hoch modernen Bürogebäuden. Der Fokus liegt auf der Nutzung und Optimierung bereits bestehender Büroflächen, dennoch würden Projektentwicklungen den Markt deutlich beleben.

Die Leerstandsquote ist mit drei Prozent stabil geblieben. Die Durchschnittsmiete ist um 8,5 Prozent gestiegen und liegt aktuell bei 13,33 Euro pro Quadratmeter, auch die Spitzenmiete hat um 0,50 Euro zugelegt auf nunmehr 15,00 Euro pro Quadratmeter. Die zuvor genannten Parameter verdeutlichen, dass die Nachfrage nach Büroflächen nicht auf ein entsprechendes Angebot trifft. Steigende Spitzen- und Durchschnittsmieten sollten Anreize für Investoren schaffen. Die Stadt ist wirtschaftsstarke und hat im Gegenteil zu seinem Ruf sehr schöne innerstädtische Bereiche. Das Rheinufer Süd ist sicherlich eine der attraktivsten Wohngegenden in der Region. Keine andere deutsche Großstadt ist von so viel Wasserlandschaft geprägt.

Bürovermietungsmarkt Rhein-Neckar



Stand: Januar 2024; Quelle: JLL
© 2024 Jones Lang LaSalle IP, Inc. All rights reserved.

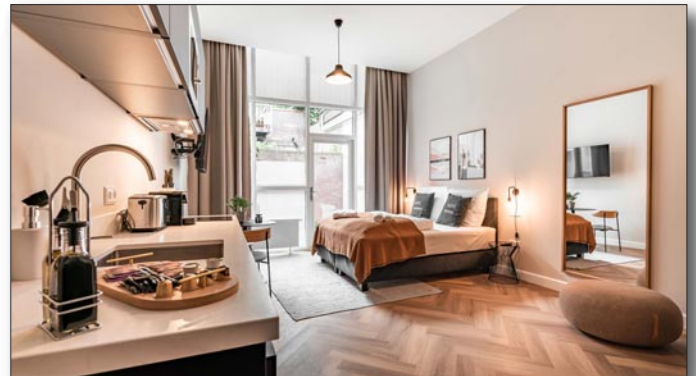
Mannheim

105 Appartements für New7: Limehome expandiert

Limehome, ein technologiebasierter Anbieter und Betreiber von voll digitalisierten Design-Appartements, wird in Mannheim mit 105 Einheiten einen der bisher größten Standorte in Deutschland eröffnen. Limehome wurde 2018 gegründet und hat derzeit 6.100 Suiten an 250 Standorten in 125 Städten unter Vertrag.

Mannheim gehört zu den mehr als 80 neuen Standorten, die Limehome 2023 unter Vertrag genommen hat. Die neuen Appartements befinden sich in direkter Nähe zur Universität Mannheim sowie des Congress Centers Rosengarten und werden Teil des Mixed-Use-Projekt New7 sein.

Durch die komplett digitale Abwicklung von Buchung bis Check-out und Invoicing erfahren Gäste maximalen Komfort, keine Wartezeiten und Flexibilität in der Reisegestaltung. Limehome ist "designed to stay": Die voll ausgestatteten Suiten erfüllen über



©2023, limehome

alle Standorte hinweg höchste Standards in den Bereichen Funktionalität, Komfort und Design und sind auf kurz- sowie langfristige Aufenthalte ausgelegt. Durch das technologiebasierte Betreibermodell können die Premium Design-Apartments zum Preis eines Standard-Hotelzimmers angeboten werden. Das Unternehmen beschäftigt 200 Mitarbeitende und hat Suiten an 250 Standorten in Deutschland, Österreich, Schweiz, den Niederlanden, Belgien, Spanien, Portugal, Italien und Ungarn unter Vertrag. ■

RHINE-NECKAR Metropolitan Region at Mipim 2024

Find us at
German Cities & Regions | R8.D24

www.m-r-n.com/mipim

3iPro



PANATTONI

MANNHEIM²



Mannheim

Mannheimer Gewerbeareal VAREAL:

Bauantrag und Erstvermietung

Der Investmentmanager AVENTOS hat drei wichtige Meilensteine für sein Gewerbeareal VAREAL in Mannheim-Friedrichsfeld erreicht. Neben der ersten Vermietung, einer denkmalgeschützten Bestandsfläche an Aliaxis, wurde nun der Bauantrag für fünf Neubaukörper mit insgesamt rund 29.300 Quadratmetern sowie ein Bauantrag für zwei erhaltungswürdige Bestandsgebäude mit insgesamt rund 1.800 Quadratmetern eingereicht. Zudem begannen im Januar 2024 die Rückbauarbeiten für nicht mehr nachnutzbare Bestandsflächen. Auf 63.000 Quadratmetern Grundstücksfläche soll ein nachhaltiger Gewerbepark mit circa 40.000 Quadratmetern vermietbarer Fläche entstehen, die sich auf Bestands- und Neubaugebäude aufteilt.

Die Modell-Werkstatt als Schulungsgebäude

Ein denkmalgeschütztes Bestandsgebäude, die sogenannte ehemalige Modell-Werkstatt, konnte als erste Fläche des Gewerbeareals vermietet werden. Ab dem dritten Quartal 2024 wird Aliaxis, ein führender Anbieter von Kunststoffrohrsystemen, die sodann revitalisierten ca. 520 Quadratmeter beziehen. Das Unternehmen will die Modell-Werkstatt als Schulungsgebäude für ihre Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie für Veranstaltungen nutzen.



Das VAREAL entsteht auf dem Gelände einer historischen Steinzeugfabrik. AVENTOS erwarb das Areal Anfang 2023 von dem japanische Kyocera Konzern, einem weltweit führenden Keramik- und Technologieunternehmen, dessen Tochtergesellschaft KYOCERA Fineceramics Europe GmbH bis vor Kurzem Teile des Areals nutzte. Dort wurde ihre Vorgängergesellschaft, unter anderem bekannt unter dem Namen FRIATEC, 1863 gegründet. Das Areal ist das dritte Projekt von AVENTOS in der Rhein-Neckar Region. Mit seiner Lage bietet das Areal sowohl eine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr – von dem nahegelegenen S-Bahnhof Mannheim Friedrichsfeld Süd ist der Hauptbahnhof nur drei Stationen entfernt – als auch an den Mannheimer Autobahnring mit insgesamt sieben Autobahnkreuzen.



Ludwigshafen

Sahle baut geförderten Familien- und Seniorenwohnungen:

Erster Investor für Heinrich-Pesch-Siedlung

Die Heinrich-Pesch-Siedlung (HPS) entsteht in den kommenden Jahren auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche in direkter Nachbarschaft zum Heinrich Pesch Haus im Ludwigshafener Westen. Auf einer Fläche von mehr als zehn Hektar wird sie zukünftig in 800 Wohnungen Raum und Heimat für mehr als 2.000 Menschen bieten und ein urbanes Gebiet bilden, in dem Arbeiten, Wohnen, Bildung und Soziales miteinander verzahnt werden. Zentrales Konzept ist eine soziale Durchmischung, in der sich neue Wohnformen und Nachbarschaften entwickeln können.

200 Wohnungen auf drei Baufeldern

Jetzt wurde der erste Investor im Rahmen einer Pressekonferenz vorgestellt, an der neben den beiden Geschäftsführern der Heinrich-Pesch-Siedlung GmbH & Co.KG, Ernst Merkel und Thorsten Will sowie der Oberbürgermeisterin Ludwigshafens, Jutta

Steinruck, auch Friederich Sahle und Erich Varnhagen vertreten waren: Die Sahle Wohnen GmbH & Co. KG aus Greven bei Münster wird circa 200 Wohnungen auf den Baufeldern 10, 11 und 12 der Heinrich-Pesch-Siedlung bauen.

Das Unternehmen Sahle, das weniger als Investor, sondern mehr als Partner genannt werden möchte, hat laut eigenen Angaben rund 23.000 Wohnungen im Bestand, ist in 45 Städten vertreten und deckt alle Bereiche rund um die Immobilie ab. Alle wesentlichen Einzelleistungen von der Planung der Wohnanlagen über den Bau und Betrieb bis hin zur dauerhaften Vermietung werden von Sahle Wohnen selbst erbracht. Pro Jahr baut Sahle Wohnen für den eigenen Bestand bis zu 600 Wohnungen, Tendenz steigend. Einen regionalen Schwerpunkt bilden Wohnanlagen in den Zentren Nordrhein-Westfalens, z. B. in Köln, Essen, Düsseldorf, Duisburg, Bonn und Münster. Darüber hinaus ist das Unternehmen u.a. in Hamburg, Frankfurt, Mainz und Mannheim aktiv. ►



Die Sahle Wohnen GmbH & Co. KG wird nach Vergabe des Ersten Bauabschnitts die Baufelder 10, 11 und 12 bebauen.

Ludwigshafen

Ein lebendiges Gemeinschaftsprojekt

Die Verträge zwischen der Sahle Wohnen GmbH & Co. KG und der Heinrich-Pesch-Siedlung GmbH & Co. KG wurden Ende 2023 geschlossen. Dies ist für die Geschäftsführer der Heinrich-Pesch-Siedlung GmbH & Co. KG, Ernst Merkel und Thorsten Will, ein wichtiger Meilenstein auf dem Weg zum neuen Quartier, das nicht nur ein Wohngebiet ist, sondern sich als ein lebendiges Gemeinschaftsprojekt versteht. Interkulturell, intersozial und interkonfessionell sind dabei die Ambitionen, die hinter dem Konzept stehen.

Die Sahle Wohnen GmbH & Co. KG wird im ersten Bauabschnitt drei Baufelder des Quartiersgelände bebauen. Die Grundstücke wurden in Erbpacht vergeben. Am südlichen Rand der Siedlung und am zentralen Begegnungsplatz werden Mehrfamilienhäuser mit rund 200 Wohnungen entstehen. Diese sind eine Mischung aus sozial geförderten Familienwohnungen und geförderten Seniorenwohnungen. „Es ist gerade in der heutigen Zeit wichtig, dass Menschen bezahlbaren Wohnraum bekommen, und sozialer Wohnungsbau ist das, was in Ludwigshafen gebraucht wird. Wir sind überzeugt, dass wir mit Sahle einen Investor gefunden haben, der in diesem Bereich bundesweit Vorzeigebjekte errichtet hat“, sagt Ernst Merkel. Der für die Heinrich-Pesch-Siedlung grundsätzlich angestrebte Mix aus Wohnungen für alle

Einkommenschichten soll mit den weiteren Bauabschnitten umgesetzt werden. „Wichtig ist jetzt, für die vielen Wohnungssuchenden in Ludwigshafen und Umgebung guten und bezahlbaren Wohnraum als ersten Schritt zur Verfügung zu stellen“, betonten Ernst Merkel und Thorsten Will.

Klinkerfassaden in harmonischer Gesamtgestaltung

Sahle Wohnen hat in Zusammenarbeit mit dem Architekturbüro Stadtraumprojekt aus Münster auf der Grundlage der differenzierten Vorgaben der Heinrich-Pesch-Siedlung GmbH & Co. KG ein Architekturkonzept entworfen, das mit seinen wertigen Klinkerfassaden, der harmonischen Gesamtgestaltung und einer vielfältigen Grün- und Freiflächenplanung die Jury im Wettbewerb überzeugte.

Für die Ludwigshafener Oberbürgermeisterin Jutta Steinruck ist die Heinrich-Pesch-Siedlung nicht nur ein herausragendes Modellvorhaben, sondern trägt eine immense Bedeutung für Ludwigshafen: „Mit ihrer experimentellen Planung und dem Fokus auf intergenerationellen, inklusiven, und interkulturellen Lebensraum wird die Siedlung Heimat für bis zu 2.000 Menschen schaffen. Dieses attraktive Wohnprojekt wird nicht nur das Stadtbild bereichern, sondern auch die Wohnqualität für unsere Bürgerinnen und Bürger entscheidend verbessern.“



Erich Varnhagen, Leiter Immobilien- und Projektentwicklung Sahle Baubetreuungsgesellschaft, Jutta Steinruck, Oberbürgermeisterin Ludwigshafen, Thorsten Will, Geschäftsführer Heinrich-Pesch-Siedlung GmbH & Co.KG, Friederich Sahle, Geschäftsführender Gesellschafter Unternehmensgruppe Sahle Wohnen und Ernst Merkel, Geschäftsführer Heinrich-Pesch-Siedlung GmbH & Co. KG am Modell der HPS. Bild: © (HPS)

Heidelberg

Drei Projekte aus Heidelberg für den Staatspreis Baukultur des Landes nominiert: Der Andere Park als Ort der Begegnung

Das Land Baden-Württemberg hat die Liste der Nominierungen für den Staatspreis Baukultur Baden-Württemberg 2024 bekanntgegeben. Dabei sind auch drei Projekte aus Heidelberg. Damit ist Heidelberg - neben Stuttgart - die einzige Stadt Baden-Württembergs, die gleich drei Projekte unter allen Nominierten vorzuweisen hat. Mit dem Anderen Park in der Heidelberger Südstadt ist in der Sparte Öffentliche Räume, Grün- und Freiräume auch ein städtisches Projekt nominiert. Der Park ist auf einem Teil des ehemaligen US-Militärareals zu beiden Seiten der Römerstraße entstanden und wurde im Mai 2022 eröffnet.

Auf insgesamt sieben Hektar Fläche ist der Andere Park ein Ort der Begegnung mit vielen Facetten: große Spiel- und Veranstaltungsflächen, ruhige, grüne Oasen und quirlige Plätze. Zudem verknüpft und verbindet das frühere Projekt der Internationalen Bauausstellung (IBA) verschiedene Orte des Wissens im Areal – dazu zählen das Kultur- und Veranstaltungshaus Karlstorbahnhof, ein Kreativwirtschaftszentrum, das Mark Twain Center für Geschichte und Gegenwart der transatlantischen Beziehungen und das neue Bürgerzentrum in der ehemaligen Chapel.

Thannscher Hof und Collegium Academicum

Aus Heidelberg sind zudem der Thannsche Hof in der Sparte Wohnungsbau und das Collegium Academicum in der Sparte Prozesse nominiert. Der Thannsche Hof in Rohrbach ist eine ehemalige Gutsanlage mit Herrenhaus und Ökonomiebauten. Das denkmalgeschützte Gebäude wurde saniert und zum Wohnquartier umgebaut. Das Collegium Academicum ist ein selbstverwaltetes Wohnheim und kulturelles Zentrum auf dem Gelände des ehemaligen US-Hospitals in Rohrbach. Es setzt sich aus zwei Bestandsgebäuden und einem Neubau in moderner Holzbauweise zusammen. Die ersten Bewohnerinnen und Bewohner sind im Februar 2023 in den Neubau eingezogen.

Der Staatspreis Baukultur Baden-Württemberg ist die höchste Auszeichnung des Landes für beispielhaftes Planen und Bauen. Er wurde bisher zweimal verliehen, in den Jahren 2016 und 2020. Er ist ein zentrales Element der Landesinitiative Baukultur Baden-Württemberg, deren Ziel die Stärkung und Förderung der Planungs- und Baukultur im Land ist.



Ein Park der Begegnung auf einem militärischen Areal, auf dem heute gelacht und getobt wird: der Andere Park in der Südstadt. Dieser wurde nun für den Staatspreis Baukultur Baden-Württemberg 2024 in der Sparte Öffentliche Räume, Grün- und Freiräume nominiert. © Steffen Diemer

ImmobilienRecht

BGH: Ansprüche aus einem Bauträgervertrag verjähren einheitlich (erst) in 10 Jahren!

Ende 2023 hat der Bundesgerichtshof eine lange umstrittenen Frage aus dem Bauträgerrecht entschieden und damit die Rechtslage für Bauträger „verbessert“! Nachdem sich der Erwerber eines Mehrparteienhauses nach dessen Fertigstellung hinsichtlich der vom Bauträger eingeforderten Schlussrate zunächst in zwei Instanzen erfolgreich auf die Einrede der Verjährung berufen hatte, entschied der Bundesgerichtshof mit Urteil vom 07.12.2023, Az. VII ZR 231/22, dass die aus dem Bauträgervertrag resultierenden (Zahlungs-)Ansprüche einheitlich gemäß § 196 BGB in zehn Jahren verjähren und hob das Berufungsurteil, das auf die dreijährige Regelverjährungsfrist gemäß § 195 BGB abgestellt hatte, auf.

Sachverhalt

Mit notariellem Bauträgervertrag aus dem Jahr 2013 veräußerte der Bauträger und Kläger zwei Miteigentumsanteile an einem von ihm auf einem im Eigentum des Klägers stehenden Grundstück noch zu errichtenden Mehrparteienhaus. Nachdem die Erwerber und Beklagten bereits die Abnahme des Gemeinschaftseigentums erklärt hatten, teilte der Kläger mit Schreiben vom

MELCHERS

RECHTSANWÄLTE

25.11.2014 die „vollständige Fertigstellung“ des Mehrparteienhauses mit und forderte die letzte offene Kaufpreisrate an. Nachdem die Beklagten die Zahlung dieser Rate konsequent verweigerten, wurde im Anschluss an die Durchführung des gerichtlichen Mahnverfahrens und nach Ablauf eines zeitweisen Verjährungsverzichtes, der Rechtsstreit schließlich beim zuständigen Landgericht Heidelberg rechtshängig. Im Prozess erhoben die Beklagten sodann die Einrede der Verjährung. Sowohl das Landgericht Heidelberg als auch das Oberlandesgericht Karlsruhe folgten der Rechtsauffassung der Beklagten und stellten sich auf den Standpunkt, dass auf die Restvergütungsforderung des Klägers die dreijährige Regelverjährungsfrist gemäß § 195 BGB anwendbar sei. Bei einem insofern einheitlichen, nicht auf-

teilbaren Bauträgervertrag stehe weniger die Eigentumsverschaffung als vielmehr die Bauleistung im Vordergrund. Die Bauleistung sei für das Gepräge des Vertrages maßgeblich.

Entscheidung

Der Bundesgerichtshof widersprach der Rechtsauffassung der Vorinstanzen und entschied, dass bei einem Bauträgervertrag eben doch die zehnjährige Verjährungsfrist gemäß § 196 BGB greife. Auch der Bundesgerichtshof ging davon aus, dass es sich bei einem Bauträgervertrag um einen einheitlichen Vertrag handle, der sowohl aus werkvertraglichen Elementen (Bauleistungen) als auch aus kaufrechtlichen Elementen (Grundstückserwerb) bestehe. Eine Aufteilung sei ohne vertragliche Abrede nicht möglich, sodass alle Ansprüche aus dem Bauträgervertrag nur einheitlich verjähren könnten. Anders als die Vorinstanzen sah der Bundesgerichtshof jedoch nicht, dass die Bauleistungen wirtschaftlich im Vordergrund stehen würden. Vielmehr stelle § 196 BGB gegenüber der verjährungsrechtlichen Grundnorm des § 195 BGB eine diese verdrängende und damit vorrangige Spezialvorschrift dar. Schließlich sei regelmäßig in der Eigentumsverschaffung an dem Grundstück, zusammen mit dem Eigentum an dem zu errichtenden Bauwerk, das wesentliche Interesse des Erwerbers zu sehen. Ohne das Eigentum an dem Grundstück sei nämlich auch das jeweilige Bauwerk ohne nachhaltigen Wert für eben diesen.

Praxishinweis

Durch die Entscheidung des Bundesgerichtshofs herrscht nunmehr Klarheit, was die Frage der Verjährungsfristen bei Bauträgerverträgen angeht. Diese belaufen sich nicht auf drei, sondern vielmehr auf zehn Jahre. Den Parteien steht es aber offen – darauf hat der Bundesgerichtshof ausdrücklich hingewiesen – innerhalb des Bauträgervertrages unterschiedliche Verjährungsfristen für die Bauleistungen und die Eigentumsverschaffung zu vereinbaren.

Tristan Sartorius

Rechtsanwalt

t.sartorius@melchers-law.com

kurz & fündig

Mannheim: Das Unternehmen **Lummus Novolen Technology GmbH** vergrößert seine Bürofläche in Mannheim und zieht dafür innerhalb des Gewerbegebiets Fahrlach in das Bürohaus **Koros** um. Die mit Leed Gold zertifizierte Immobilie, die früher von der **Sparkassen-Versicherung** genutzt und in den vergangenen Jahren vollständig revitalisiert wurde, bietet insgesamt 18.500 Quadratmeter Bürofläche, von denen 80 Prozent vermietet sind, unter anderem an das IT-Systemhaus **Bechtle AG** und **Biotech Affimed GmbH**.



Eigentümer des Koros ist eine Objektgesellschaft des Investmentmanagers **Activum SG Capital Management**. **JLL** hat Activum bei der Vermietung exklusiv beraten.

Heidelberg: Die Immobilienbranche befindet sich in turbulenten Zeiten. Nahezu täglich ist von Insolvenzen oder drohenden Insolvenzen die Rede. Doch wie läuft das Verfahren ab? Was ist zu beachten? Welche Tipps und Tricks gibt es für Projektentwickler, Investoren und Vermieter? All das möchten die Heidelberger Anwälte der **Kanzlei GSK Stockmann** beleuchten. Die Themen des Online-Webinars sind am **19. März 2024** von 9:00 bis 10:00 Uhr: **Die Projektentwicklung in der Krise. Was tun?** Referenten sind **Frederic Jürgens** und **Dr. Raoul Kreide** (GSK) sowie **Martin Merkel** (DZ Hyp AG).

Am **9. April 2024** geht's von 9:00 bis 10:00

Uhr um das Thema: **Der Mieter in der Krise - Do's and Don'ts aus Vermietersicht**. Referenten sind dann **Dr. Martin Prothmann** und **Dr. Raoul Kreide** (GSK). Eine Anmeldung ist unter folgendem Link möglich: <https://www.events.gsk.de/gskrheinneckar>

Mannheim: Die **Primus Valor AG** ist auf Einkaufstour. In Düsseldorf hat sie insgesamt 70 Wohneinheiten mit 4.441 Quadratmetern Fläche erworben. Die Objekte umfassen Ein- bis Vier-Zimmer-Wohnungen und haben die Energieeffizienzklasse C. Der Ankauf gelang unterhalb des Gutachterwerts zu Preisen von weniger als 2.000 Euro je Quadratmeter.

Bereits im Januar meldete Primus Valor den Erwerb von zwei Liegenschaften in Braunschweig und Wolfsburg. So waren es vierzig Wohneinheiten auf 3.200 Quadratmetern Wohn- und Nutzfläche sowie mehrere Garagen in Braunschweig. Der Kaufpreis lag rund 10 Prozent unter Gutachterwert. Darüber hinaus bietet die aktuelle Miete von 6,70 Euro je Quadratmeter zusätzliches Optimierungspotenzial. Die marktübliche Miete liegt bei 8,50 Euro. Nach Sanierungsmaßnahmen, die in erster Linie das Wärmedämmverbundsystem betreffen und die für Ende des Jahres avisiert sind, rechnet Primus Valor nach der erfolgreichen Voll-Vermietung der Objekte mit einer Mietrendite von mehr als sieben Prozent.

Die in Wolfsburg erworbene Liegenschaft umfasst 40 Wohneinheiten auf über 2.100 Quadratmetern sowie knapp 87 Wohneinheiten auf ca. 4.300 Quadratmetern. Über den Verkaufspreis vereinbarten die Parteien Stillschweigen. Die Häuser aus den 1950er Jahren sollen umfassend saniert werden. Maßnahmen betreffen die einzelnen Wohneinheiten, Fassaden sowie Balkone.

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 4. April 2024