

Richtfest auf dem Hospital-Areal in Rohrbach:

## Risiken und Nebenwirkungen ausgeschlossen

600 Wohnungen in verschiedenen Formen und Preissegmenten



*Für 191 der insgesamt 600 Miet- und Eigentumswohnungen, die derzeit auf dem Hospital-Gelände entstehen, konnte im Dezember Richtfestgefeiert werden.*

Foto: GGH/Christian Buck

Das 9,3 Hektar große Areal des ehemaligen US-Hospitals in Heidelberg wurde im Oktober 2018 von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben an die Stadt Heidelberg, die Konversionsgesellschaft Heidelberg und die Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz Heidelberg mbH (GGH) verkauft. Die Anlage umfasste die zwischen 1930 und 1940 errichtete ehemalige Nachrichtenkasernen der Wehrmacht und mehrere Büro- und Lagergebäude. Die US-Streitkräfte hatten die Lie-

genschaft stark umgebaut und im Wesentlichen als Krankenhaus für Militärangehörige und ihrer Familien genutzt – daher auch der Name der Konversionsfläche.

### Ein Stadtquartier mit Mischnutzung

Auf Hospital entsteht ein neues Stadtquartier mit einer Mischnutzung aus Wohnen, Gewerbe, Kultur- und Bildungseinrichtungen sowie einem rund 7.000 Quadratmeter großen Park, wobei die Wohnnutzung überwiegt. Rund die Hälfte der etwa 600 ►

# Heidelberg

*Lesen Sie in dieser Ausgabe:*

Ein Konzept für Beschäftigte des  
Universitätsklinikums Heidelberg:

**Mit Mitarbeiterwohnungen  
gegen die Krise**

**Seite 5**

**Rekordtempo für die Riedbahn**

**Seite 6**

**Service-Development –**

**Ein Modell für Eigentümer,  
Investoren und Projektentwickler**

**Seite 7**

**Deals & News**

**Seite 8 - 9**

**kurz & fündig**

**Seite 10**

**Impressum**

**Seite 10**



*hiLde im Grünen*

Visualisierung: EPPL

neuen Wohnungen soll im preiswerten Segment liegen. Außerdem wurden für das selbstverwaltete Wohnheim Collegium Academium rund 250 Wohnmöglichkeiten für Studierende, Auszubildende und Promovierende sowie Räumlichkeiten für Kultur und Bildung geschaffen. Der städtebauliche Rahmenplan stammt von dem Tübinger Architekturbüro Hähning - Gemmeke und wurde im Mai 2017 vom Heidelberger Gemeinderat beschlossen. ▶

## Unsere Medienpartner

Ihr Partner für  
Gewerbeimmobilien und Investment

Tel. 06221 40 50 30 • [www.s-immo-hd.de](http://www.s-immo-hd.de)

Immobilien  
Sparkasse Heidelberg

Ihr Gewerbe-  
immobilienpartner

Investment | Vermietung | Beratung

0621 39998 330  
[info.mannheim@eu.jll.com](mailto:info.mannheim@eu.jll.com)  
[www.jll.de](http://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](http://www.engelvoelkers.com/mannheimcommercial)

ENGEL & VÖLKERS  
COMMERCIAL

STRATEGPRO

REAL ESTATE

Ihr zuverlässiger Partner bei Ihrer  
Gewerbeimmobiliensuche

06 21 / 729 265 - 0  
[www.strategpro.de](http://www.strategpro.de)

Gewerbeimmobilien in der  
Metropolregion Rhein-Neckar

RICH

IMMOBILIEN

Tel. 06221 / 750 42 40  
[www.rich-immobilien.de](http://www.rich-immobilien.de)

## Heidelberg

### hiLde – made in heidelberg

Die Arbeitsgemeinschaft Hospital – bestehend aus sechs Heidelberger Projektentwicklern – realisiert auf dem Konversionsgelände US-Hospital ein modernes Wohnquartier mit sowohl Miet- als auch Eigentumswohnungen. Dabei werden unterschiedliche Zielgruppen angesprochen, die von verschiedenen, einkommensorientierten Modellen zur Miet- und Eigentumsförderung profitieren können. Erreicht wird das u.a. mit Mitteln aus dem Landeswohnraumförderungsprogramm sowie aus Mitteln, die aufgrund des Weiterverkaufs von Baufeldern an die privatwirtschaftlichen Projektentwickler erwirtschaftet wurden.

Auch EPPLE ist an der Entwicklung des neuen Quartiers maßgeblich beteiligt. Gemeinsam mit Kalkmann Wohnwerte und Conceptplan entwickelt EPPLE drei Baufelder im Nordwesten des Gesamtareals: hiLde – made in heidelberg. Der Baubeginn für 51 Eigentumswohnungen mit zwei bis sechs Zimmern und ca. 53 bis ca. 224 Quadratmeter Wohnfläche erfolgte im August 2023. Die Solitäre der hiLde sind freistehende Punkthäuser. Auf die drei bzw. vier Geschosse setzt sich die Penthaus-Etage als Staffelgeschoss. Dabei orientieren sich die Gebäude, auch mit den privaten Außenbereichen, in Richtung des Hospital-Parks, der unbebauten, grünen Mitte des Quartiers.



*Die KRAUSGRUPPE baut auf Hospital zwölf Gebäude mit jeweils drei bis zwölf Wohnungen*

Der architektonische Entwurf des Projekts stammt vom Heidelberger Büro AP88. Die Landschaftsgestaltung verantwortet das Büro SETUP aus Leonberg.

### Stadhäuser und Wohnungen

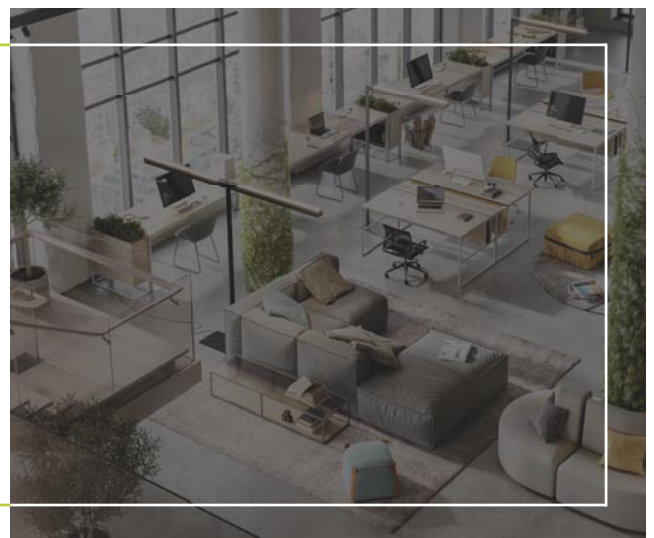
Die KRAUS IMMOTEC aus der Heidelberger KRAUSGRUPPE ist auf Hospital der Bauherr von vier Häuserzeilen mit zwölf Gebäuden, die jeweils drei bis zwölf Wohnungen enthalten. Auf einem 5.580 Quadratmeter großen Grundstück entstehen so 7.476 Quadratmeter für Wohnen und Gewerbe: 82 Eigentumswohnungen und zwei Gewerbeeinheiten, die bis zum ersten Quartal 2026 bezugsfertig sein sollen. Ein breiter Wohnungsmix bietet kleine Wohnungen ab ca. 25 Quadratmetern bis hin zu Wohnungen und Stadhäusern von ca. 140 Quadratmetern. ▶

## GEWERBEIMMOBILIEN VERMIETUNG & INVESTMENT

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

**ANTERIA**  
REAL ESTATE

WWW.ANTERIA.DE



# Heidelberg

Die KRAUSGRUPPE investiert auf Hospital rund 47 Millionen Euro; die Gebäude entstehen im KfW-Standard 55 und verfügen über eine große Tiefgarage mit 84 Stellplätzen. Im Hinblick auf das verbesserte Zinsniveau in Kombination mit der degressiven AfA/Abschreibungsmöglichkeiten kann das Bauvorhaben sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger attraktiv sein.

## GGH feierte Richtfest für 191 Wohnungen

Zum Abschluss der Rohbauarbeiten feierte die Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH Heidelberg (GGH) Mitte Dezember das Richtfest für ihr Neubauprojekt im Hospital-Quartier. Auf zwei Baufeldern baut die GGH derzeit 191 Mietwohnungen mit ein bis fünf Zimmern für Haushalte mit unterem und mittlerem Einkommen. Der Entwurf für die GGH-Gebäude, die Ende 2025 fertiggestellt werden sollen, stammt vom Schweizer Büro DEGELO Architekten.

Die GGH ist als Erschließungsträgerin für die Baureifmachung der gesamten Fläche verantwortlich und baut die 191 Mietwohnungen in vier- und fünfgeschossigen Gebäuden. Geplant sind insgesamt 19 Häuser, die sich um begrünte Innenhöfe gruppieren. Zudem entwickelt die GGH jeweils ein Baufeld im Süden und Norden des Quartiers sowie die Quartiershochgarage, die sich derzeit in der Projektierung befindet.

## Quartierskonzept und Gestaltungsleitfaden

Das von der GGH erstellte Quartierskonzept sowie ein maßgebender Gestaltungsleitfaden bilden das Grundgerüst der Quartiersentwicklung. Wesentliche Bausteine sind ein Wohnzielgruppen-, Mobilitäts-, Energie- und städtebauliches Konzept. Ziel ist, alle sozialen, ökologischen und ökonomischen Anforderungen in Einklang zu bringen.

Im Sinne der städtischen Klimaschutzziele ist eine klimafreundliche Quartiersversorgung für das Hospital-Areal vorgesehen. Leitgröße ist dabei vorrangig die CO<sub>2</sub>-Emission und nicht allein der Heizwärmebedarf. Die Energieversorgung der Gebäude soll technologieoffen erfolgen. Photovoltaik-Anlagen dienen der lokalen Energieerzeugung. Zudem sind die Begrünung von Gebäudefassaden und der Anschluss an das Fernwärmenetz der Stadt Heidelberg geplant. Im Inneren wird das Quartier nahezu autofrei sein: Es gilt ein reduzierter Stellplatzschlüssel von 0,7 Autos pro Haushalt, privates Parken ist in einzelnen Tiefgaragen an den Rändern sowie in der Quartiershochgarage möglich.

## Quartier mit grünem Zentrum

Grün- und Freiräume sollen zu einem wesentlichen Qualitätsmerkmal des Quartiers werden. Sie sollen so gestaltet sein, dass sie zu Verknüpfungs- und Anziehungspunkten für die benachbarten Stadtviertel werden. Das Zentrum des Quartiers bildet ein über 7.000 Quadratmeter großer Park mit einer zentralen Spiel- und Liegewiese und großzügigen Spielplätzen.



## Heidelberg

Ein Konzept für Beschäftigte des Universitätsklinikums Heidelberg:

# Mit Mitarbeiterwohnungen gegen die Krise

Wer in Heidelberg eine Wohnung sucht, braucht viel Geld oder starke Nerven, da das Angebot an Mietwohnungen kontinuierlich sinkt. Inmitten dieser Wohnungskrise kommt ein altbewährtes Konzept wieder in Mode: Mitarbeiterwohnungen. Für die Beschäftigten des Universitätsklinikums Heidelberg baut die städtische Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz Heidelberg (GGH) in unmittelbarer Nähe zum Neuenheimer Feld aktuell 99 Apartments.

### 3.170 Quadratmeter Wohnfläche

Das auf Bau und Immobilien spezialisierte Beratungsunternehmen Drees & Sommer SE begleitet die GGH bei diesem Vorhaben. Die Rohbauarbeiten wurden Ende Oktober abgeschlossen, im Juni 2025 sollen die neuen Mieterinnen und Mieter einziehen. Insgesamt entstehen auf dem etwa 4.500 Quadratmeter großen Gelände 3.170 Quadratmeter Wohnfläche, die auf fünf freistehende, zwei- bis dreigeschossige, L-förmige Gebäude verteilt sind. Die 99 Wohnungen sind überwiegend als Ein-Zimmer-Apartments mit 25 bis 30 Quadratmetern Wohnfläche sowie eigenem Bad und Küchenzeile angelegt.

Nach der Baufertigstellung wird das Universitätsklinikums Heidelberg die 99 Wohnungen anmieten und verwalten. Die GGH bleibt weiterhin für die Instandhaltung und Instandsetzung der

Gebäude verantwortlich. Um die eigene Zielsetzung einer nachhaltigen Bauweise zu erfüllen, setzt die GGH auf modulare Holzhybridkonstruktionen.

### Holz im Fokus

Holz als Baustoff hat eine lange Tradition und rückt er angesichts von Klimawandel und Ressourcenknappheit wieder verstärkt in den Fokus. Als nachwachsender Rohstoff, der lokal erhältlich ist und CO<sub>2</sub> speichert, besitzt Holz eine sehr gute Ökobilanz. Verbunden mit seinen exzellenten thermischen, statischen und witterungsbeständigen Eigenschaften ist Holz ein hervorragender Baustoff. Zudem lässt sich Holz leicht bearbeiten und ermöglicht eine schnelle und präzise Vorfertigung von Modulen. So werden komplette Systembauteile für Wände, Decken sowie auch für die Badezimmer in Heidelberg angeliefert. Auf der Baustelle werden sie lediglich noch zusammengefügt.

### Lean Construction Management

Damit die Mieterinnen und Mieter im Sommer einziehen können, ist ein effizienter Bauablauf Voraussetzung. Drees & Sommer unterstützt das Projektmanagement dabei. Damit das Bauvorhaben innerhalb des geforderten Zeitrahmens fertig wird, setzt das Unternehmen auf die Prinzipien des Lean Managements. ►



*In den letzten zehn Jahren ist das Angebot an Mietwohnungen in Heidelberg um 44 Prozent gesunken. Inmitten dieser Wohnungskrise kommt ein altbewährtes Konzept wieder in Mode: Das Mitarbeiterwohnen.*

© GGH/Löffler\_Schmeling\_Architekten

## Heidelberg

Die Methode ist aus der Automobilindustrie entlehnt: Autobauer wissen genau, wann es zu einer Störung im exakt getakteten Produktionsablauf kommt. Auf einer konventionellen Baustelle bleiben Mängel dagegen häufig lange unbemerkt und führen zu Folgefehlern. „Mit der von uns angewandten Methode des Lean Construction Managements wird der Ansatz aus der Automobilindustrie auf Bauprojekte übertragen“, erläutert Drees & Sommer-Gesamtleiter Benjamin Depner. „Dreh- und Angelpunkt ist ein detaillierter Projektablauf, der auf den Tag genau durchgetaktet ist. Dabei wird klar festgelegt, wann welche Mitarbeitenden, Maschinen und Baumaterialien zu welchem Zeitpunkt an welchem Ort benötigt werden.“ Das Ergebnis: eine deutliche Beschleunigung der Arbeitsprozesse und eine effiziente Baustelle.

### Wohnraum als Standortvorteil

Für Drees & Sommer-Wohnungsexperte Andreas Kieb könnte das Konzept schon bald Schule machen: „Mitarbeiterwohnen ist mehr als nur ein Zusatzangebot. Es ist ein wichtiger Standortfaktor. Das gilt vor allem in Regionen mit hohem Wettbewerbsdruck um Fachkräfte. Ein gutes Wohnangebot kann den Ausschlag geben, ob sich ein potenzieller Mitarbeitender für oder gegen ein Unternehmen entscheidet.“ Die Umsetzung von Mitarbeiterwohnen in der Breite ist allerdings noch alles andere als einfach: „Wohnungsbau braucht Zeit und ein gemeinsames Handeln von Kommunen und Unternehmen“, so Kieb.

### Weder trist noch grau

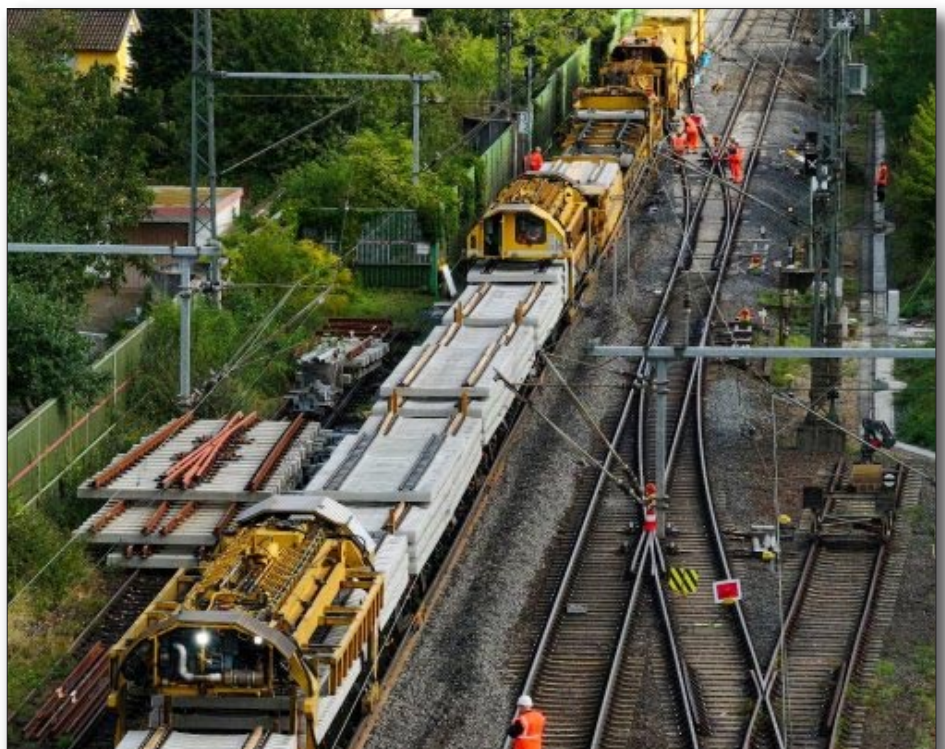
Simon Wieland, der sich als Projektleiter beim Forschungsinstitut RegioKontext mit dem Mitarbeiterwohnen befasst: „Als das Thema vor ungefähr zehn Jahren wieder aufkam, war zunächst ein Umdenken notwendig. Viele Menschen hat-

ten noch das Bild von historischen Werkswohnungen vor Augen – trist, grau und direkt neben den Werken.“ Dieses Bild gehöre jedoch der Vergangenheit an.

### Rekordtempo für die Riedbahn

Drees & Sommer kann nicht nur Immobilien: Ein interdisziplinäres Team unterstützte auch die Deutsche Bahn bei der Erneuerung aller technischen Anlagen sowie bei der Modernisierung entlang des Streckenabschnitts zwischen Frankfurt und Mannheim. 20 Bahnhöfe modernisiert, 111 Gleiskilometer erneuert, 152 Weichen ausgetauscht, 130 Kilometer Oberleitungen erneuert, 1.200 Anlagen der Leit- und Sicherungstechnik auf den neuesten Stand gebracht – und das alles in nur fünf Monaten.

„Es handelte sich um ein Pilotprojekt, denn statt einer langwierigen Modernisierung im laufenden Betrieb wurde hier die vollständig gesperrte Strecke inklusive betroffener Unterwegsbahnhöfe in Rekordzeit generalüberholt“, erklärt Annette Beierl, Teamleiterin bei Drees & Sommer. „Aufgrund der Vollsperrung hatte Termintreue bei diesem Projekt oberste Priorität.“ Drees & Sommer brachte im Zuge des Pilotprojekts Riedbahn die Unternehmenskompetenzen in verschiedenen Leistungsbereichen ein, unter anderem im Projekt- und Vertragsmanagement sowie in der Projekt- und Terminsteuerung.



*Nach Vorbild der Riedbahn will die Deutsche Bahn im Rahmen der Generalsanierung bis 2027 insgesamt 1.500 Streckenkilometer erneuern und modernisieren.* © Deutsche Bahn AG

## ImmobilienRecht

# Service-Development – Ein Modell für Eigentümer, Investoren und Projektentwickler

Immobilieeigentümer stehen häufig vor der Herausforderung ihren Immobilienbestand zu modernisieren. Grund sind veränderte Erwartungshaltungen der Nutzer infolge von New Work oder gestiegene Anforderungen an die Nachhaltigkeit von Immobilien („Manage-to-Green“). Daneben gibt es eigenkapitalstarke Investoren (z.B. Family Offices, Stiftungen), die auch oder gerade im aktuellen Marktumfeld in Immobilien sowie Projektentwicklungen investieren. Beiden, den Bestandshaltern sowie Investoren, fehlt z.T. das notwendige Know-How und/oder die Kapazitäten für diese Projekte. Umgekehrt suchen Projektentwickler im aktuellen Marktumfeld nach neuen Geschäftsfeldern. Das sog. Service Development kann hier für beide Seiten attraktiv sein.



### Was ist Service Development und was sind die Leistungen?

Beim Service-Development erbringt der Projektentwickler seine Tätigkeit, d.h. Projektentwicklungsleistungen, nicht auf eigene Kosten und auf eigene Rechnung, sondern im Auftrag eines Dritten. Der Projektentwickler wird auf Basis eines Geschäftsbesorgungsvertrages mit diesen Projektentwicklungsleistungen beauftragt. Service Development ist hierbei ein schillernder Begriff. Es gibt kein festgelegtes einheitliches Leistungsbild.

Der Leistungsumfang kann individuell festgelegt werden. Häufig besteht die Tätigkeit aus der Auswahl und Koordination der Berater, Gutachter, Planer, Bauunternehmen, der Vorbereitung von Entscheidungsvorlagen für den Auftraggeber, der Konzepterstellung, der Risikominimierung sowie der Kosten- und Terminkontrolle. Vielfach ist auch die Grundstücksakquisition, die Vermietung und/oder die Verwertung der Immobilie Teil des Leistungsspektrums. Leistungserfolg ist typischerweise die fertiggestellte bzw. sanierte und vermietete Immobilie. Der Vertrag hat demnach werkvertraglichen Charakter. Der Auftraggeber beauftragt die Leistungen oft stufenweise, was ihm Flexibilität bietet.

### Vergütungsmodell

Auch das Vergütungsmodell ist frei verhandelbar. Üblich ist eine Kombination von Grundhonorar (Management Fee) und erfolgsba-

sierter Vergütung (Performance-Fee). Die Management Fee bemisst sich nach Zeitaufwand und/oder Leistungspauschalen und wird meist monatlich bezahlt. Die Performance Fee knüpft hingegen an das tatsächliche Erreichen vorab definierter Projektziele (Meilensteine). Das kann z.B. die erfolgreiche Akquisition, die Baurechtschaffung, die Vermietung, das Erreichen von Bautenständen, die Bauabnahme oder der Verkauf sein. Die Performance-Fee soll für den Service Developer einen Anreiz setzen, das vorgegebene Ziel innerhalb einer bestimmten Frist auch tatsächlich zu erreichen. Er trägt insoweit anteilig das Projektrisiko.

### Mehr als nur Projektsteuerung und Projektmanagement

Was aber unterscheidet das Service Development von der bloßen Projektsteuerung und dem Projektmanagement? Projektsteuerung ist die Wahrnehmung von Auftraggeberfunktionen bei Bauprojekten in organisatorischer, technischer, beratender und wirtschaftlicher Hinsicht. Der Projektmanager nimmt neben Projektsteuerungsaufgaben zusätzlich die Leitung und Entscheidungsgewalt wahr; er hat also die Entscheidungs- und Durchsetzungskompetenz. Beide, der Projektsteuerer und Projektmanager erbringen ihre Leistungen (nur) für die Durchführung des Bauvorhabens.

Der Service Developer erbringt im Vergleich zum Projektsteuerer bzw. Projektmanager ein Mehr und zwar auch Leistungen wie Grundstücksakquisition, Vermietung und Verwertung der Immobilie. Er verfolgt also einen „Full-Service“ Ansatz „aus einer Hand“. Der Service Developer bringt sein Know-How als Projektentwickler ein und behandelt das Projekt so, als wäre es seine eigene Projektentwicklung. Der Auftraggeber bedient sich dessen Know-Hows und Netzwerk; er muss keine eigene Projektentwicklungsexpertise aufbauen und interne Kapazitäten vorhalten. Service Development kann so eine Option für Immobilieneigentümer sein, die eine Revitalisierung des Objektes anstreben, aber auch für eigenkapitalstarke Investoren, die in Projektentwicklungen investieren möchte, ohne das nötige Know-How oder die Kapazitäten hierfür zu haben.

RA Dr. Martin Prothmann

Kontakt: [martin.prothmann@gsk.de](mailto:martin.prothmann@gsk.de)

## ImmoNews

# Deals & News

**Mannheim:** Der Immobilieninvestor **CONREN Land** hat mehrere Vermietungserfolge in zwei Mannheimer Objekten erzielt. Beide Büroimmobilien befinden sich in zentraler Innenstadtlage.



In der Mannheimer Augustaanlage konnten in den letzten Wochen mehrere Mietvertragsabschlüsse mit einer Gesamtmietfläche von ca. 1.400 Quadratmetern realisiert werden. Das Büro- und Ärztehaus mit einer Gesamtmietfläche von etwa 6.620 Quadratmetern entspricht aktuellen Anforderungen an Nachhaltigkeit und Effizienz und bietet zudem flexible Nutzungsmöglichkeiten. Zusätzlich werden kurzfristig weitere Maßnahmen zur Erneuerung des zentralen Eingangsbereiches sowie der Lobby umgesetzt.



Neue Mieter darf bald auch das Büro- und Geschäftshaus P7 begrüßen. In der zwischen Planken und Friedrichsring gelegenen Multi-Tenant-Immobilie wurden 650 Quadratmeter an die Rechtsanwaltskanzlei **Khan & KollegInnen** sowie an das **AGT Wirbelsäulen-Therapie-Zentrum, Schmidt & Partner** vermietet. Bereits zu Beginn des Jahres wurde der Mietvertrag mit dem Hauptmieter **Deutsche Bank** langfristig verlängert. Das insgesamt 10.770 Quadratmeter große Gebäude ist nun vollständig vermietet. Im Rahmen einer zukunftsorientierten und nachhalti-

gen Gebäudestrategie werden umfangreiche ESG-Maßnahmen umgesetzt, einschließlich der angestrebten Zertifizierung nach DGNB Gold.

**Heidelberg | Stuttgart:** Die **FOM Real Estate Gruppe** aus Heidelberg, seit über 26 Jahren als Projektentwickler und Asset Manager sowie seit 2020 über die **FOM Invest GmbH** als Kapitalverwaltungsgesellschaft erfolgreich tätig, konnte gleich drei Ankermieter für ihr Leuchtturmprojekt **VEGA** in Stuttgart gewinnen. Die Einzelhandelsketten **EDEKA** und **ALDI** und die Fitnesskette **FITSEVENELEVEN** unterzeichneten jeweils langfristige Mietverträge über insgesamt rund 7.500 Quadratmeter. Damit sind bereits 60 Prozent der Gesamtmietfläche des Objekts vermietet.



© Render Vision

Das ehemalige Bankgebäude vereint künftig Arbeiten, Einkaufen und Freizeit auf insgesamt rund 12.000 Quadratmetern Fläche. Der Lebensmitteleinzelhändler **EDEKA** verdoppelt seine Fläche auf rund 3.300 Quadratmeter. **ALDI** ergänzt das Angebot auf einer Gesamtfläche von rund 1.700 Quadratmetern. **FITSEVENELEVEN** hat einen Mietvertrag für eine Fläche von rund 2.500 Quadratmetern unterzeichnet. Neben dem nun voll vermieteten, viergeschossigen Sockelgebäude umfasst der Gebäudekomplex einen siebengeschossigen Büroturm mit großer Dachterrasse und Blick über ganz Stuttgart.

Die **FOM Invest GmbH** hatte das Gebäude in der Rotebühlstraße 125 zusammen mit dem Gebäude in der Schwabstraße 18 im Jahr 2021 von der Südwestbank für das Sondervermögen **FOM Value Development REF (DE) II** erworben. Die Südwestbank war zum Zeitpunkt des Erwerbs selbst Nutzer des Gebäudes in der Rotebühlstraße, der Auszug erfolgte im Februar 2024. Geplant ist eine umfassende Modernisierung und Neugestaltung des Gebäudes. Der Bauantrag wurde Anfang 2023 gestellt, die Genehmigung wird in Kürze erwartet. ►



## ImmoNews

**Ludwigshafen:** Der Freiburger Projektentwickler und Immobilieninvestor **UNMÜSSIG** hat 16.000 Quadratmeter Büroflächen des Projekts **Ludwigtürme** mit einer Laufzeit von 20 Jahren an die **Stadt Ludwigshafen** vermietet. Die Stadt mietet die Flächen als Backoffice an. Das aus dem Jahr 1974 stammenden Postbankhaus an der Ernst-Boehe-Straße wurde von Unmüssig 2017 erworben.



©: *Unmüssig Bauträgergesellschaft Baden mbH*

Vor Einzug der neuen Mieterin führt UNMÜSSIG eine umfassende Bestandsrevitalisierung und Modernisierung des Gebäudes durch. So ist neben dem Einsatz von Solar- und Wärmeenergie geplant, die Fassade energetisch zu sanieren und die Gebäudetechnik zu erneuern. Der Büroflächenausbau soll nach Vorgaben der Stadt Ludwigshafen erfolgen. Es wird unter anderem der KFW-55-Standard angestrebt sowie eine Zertifizierung nach DGNB Gold. Die Flächen sollen nach aktuellem Stand im dritten Quartal 2027 bezogen werden.

**Mannheim:** Mit dem ersten **FitX-Studio** in Mannheim eröffnete der 109. FitX-Standort deutschlandweit. Das Studio in der



© *FitX-Studio*

Neckarauer Straße erstreckt sich über insgesamt 2.300 Quadratmeter im Erdgeschoss eines Neubaus. Neben Trainingsgeräten der neusten Generation erwartet die Mitglieder eine moderne Einrichtung mit innovativem Design. Das FitX-Studio bietet sieben unterschiedliche Trainingsbereichen: Die sogenannte „Turnecke“ bietet Raum und Equipment für Functional Training, im großen Kursraum bringen die Trainerinnen und Trainer in 37 Kursen pro Woche alle zum Schwitzen. Im Freihandbereich warten Hanteln mit einem Gesamtgewicht von rund drei Tonnen auf Bizeps, Trizeps und Latissimus. Allen Mitgliedern stehen außerdem der Cardibereich und das Geräteareal zur Verfügung, hier befindet sich auch der BASICS-Bereich. Mit Basic-Kraftgeräten wie Bein- sowie Schulterpresse, Rudermaschine und Latzug möchte FitX den Mitgliedern in diesem Bereich umfangreiche Möglichkeiten für ihr Ganzkörpertraining bieten. Exklusiv für Frauen gibt es zudem das Lady Gym. In das neue Studio hat FitX rund zweieinhalb Millionen Euro investiert.

**Heidelberg:** Die unabhängige Wirtschaftskanzlei **GÖRG** Partnerschaft von Rechtsanwälten mbB aus Frankfurt hat unter Federführung des Kölner Partners **Dr. Wolf zur Nieden** eine Konzerngesellschaft der **a&o hostels GmbH & Co. KG** (a&o) bei dem Erwerb eines unbebauten Grundstücks in Heidelberg zur Entwicklung eines unternehmenseigenen Hostels mit 118 Zimmern beraten.

Das Grundstück in der Speyerer Straße liegt verkehrsgünstig in Nähe des Heidelberger Hauptbahnhofs und hat eine Größe von ca. 1.400 Quadratmetern. Verkäufer ist ein regionaler Projektentwickler. Über den Kaufpreis wurde Stillschweigen vereinbart. Auf dem Grundstück entsteht nun in den nächsten Jahren ein a&o Hostel mit 118 Zimmern und 320 Betten. Die Baugenehmigung liegt bereits vor. Die Eröffnung ist für das 1. Quartal 2027 geplant.

Die a&o Hotel- und Hostalkette wurde im Jahr 2000 von **Oliver Winter** und **Michael Kluge** in Berlin gegründet. Mit inzwischen 40 Häusern in 25 Städten ist a&o heute die größte privat geführte Hostalkette Europas.

GÖRG führte die gesamte rechtliche Due Diligence durch und beriet den Käufer beim parallelen Abschluss eines Generalunternehmervertrages mit der **HEBERGER Hoch-, Tief- und Ingenieurbau GmbH** aus Schifferstadt sowie zu weiteren Strukturierungsfragen. ■

## kurz & fündig

**Worms:** **REWE** wird als neuer Ankermieter im ehemaligen Kaufhof-Gebäude einziehen. **ehret+klein** vermietet eine Verkaufsfläche mit Nebenflächen von insgesamt ca. 1.480 Quadratmetern an den Vollsortimenter mit direktem Zugang zur Fußgängerzone. Das Gesamtprojekt umfasst 4.926 Quadratmeter Mietfläche und wird derzeit umfassend saniert. Neben der Einzelhandelsnutzung durch REWE finden auch Büro- und Co-Working-Spaces, Gastronomie, Fitness, weitere Einzelhandelsflächen und Gewerbe ihren Platz in dem innovativen Mixed-Use-Gebäude.



© Renderstudios

Ein besonderes Highlight ist die Begrünung der Fassade, die nicht nur ein optisches Statement setzt, sondern auch zur Verbesserung des Stadtklimas beiträgt. Ergänzt wird das nachhaltige Konzept durch eine teilweise Energieversorgung über Solarpaneele auf dem Dach. Das Architekturbüro **Planlust** aus München zeichnet sich für die Ausführungsplanung verantwortlich.

Das Gebäude bietet weitere Mietflächen: ca. 1.285 Quadratmeter Büroflächen im 2. Obergeschoss, die sich für innovative Arbeitswelten eignen sowie rund 990 Quadratmeter Bürofläche und 300 Quadratmeter für Gastronomie oder flexible Erweiterungsmöglichkeiten im 3. Obergeschoss. Zur Fläche im ersten Obergeschoss mit ca. 1.315 Quadratmetern werden bereits Gespräche mit einem Fitness-Studio Betreiber geführt.

**Ludwigshafen | Mannheim:** **Hensel Immobilien** aus Mannheim hat das leerstehende, auch als Zahnärzthehaus bekannte Bürogebäude in der Brunhildenstraße in Ludwigshafen erworben. Das 1981 von der Verkäuferin, der **Kassenzahnärztlichen Vereinigung Rheinland-Pfalz**, auf einem knapp 6.000 Quadratmeter großen Grundstück zur Eigennutzung erbaute dreigeschossige Bürogebäude verfügt über eine Gesamtfläche von ca. 3.400 Quadratmetern. Hensel Immobilien plant das Objekt zeitnah umfassend und nachhaltig zu modernisieren. Darüber hinaus ist geplant, die bestehende Mietfläche durch Aufstockung um ein weiteres Geschoss zu erweitern.

Die **Hackenberg & Co. GmbH**, Königstein, hat die Transaktion im Rahmen eines exklusiven Verkaufsmandates für die Kassenzahnärztliche Vereinigung Rheinland-Pfalz gesteuert und den Verkaufsprozess bis zum Closing begleitet



©: Hackenberg & Co. GmbH

**Mannheim:** Die **GBG Unternehmensgruppe GmbH** verfügt in einem anfordernden Umfeld über eine gute finanzielle Struktur. Zu diesem Schluss kommt die Ratingagentur **Standard & Poor's**. Zum fünften Mal in Folge hat die GBG damit eine positive S&P-Bewertung erhalten. S&P erteilte der GBG ein long-term issuer credit rating von A+ und ein short-term issuer rating von A-1. Diese Einstufung mit einem international anerkannten Rating erhielt die GBG erstmals im Jahr 2020.

## 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 27. Februar 2025