

Mannheimer Büromarkt mit unterdurchschnittlichen Flächenumsätzen: Metropolregion schafft 2024 Umsatzplus

Ludwigshafen mit Rekordwert und im Städteranking auf Rang zwei



7.500 Quadratmeter bietet - nach Fertigstellung - der Neubau der IHK Pfalz in Ludwigshafen

Visualisierung © IHK Pfalz

Der Büromarkt in der Metropolregion Rhein-Neckar verzeichnete 2024 in seiner Gesamtheit ein Umsatzplus. Das addierte Vermietungsergebnis der Städte Mannheim, Heidelberg und Ludwigshafen stieg im Vergleich zu 2023 um 54 Prozent auf 160.600 Quadratmeter. Damit wurde auch der Fünfjahresschnitt von 138.000 Quadratmetern übertroffen. Zu verdanken ist das positive Ergebnis allerdings ausschließlich einem deutlich gestiegenen Flächenumsatz in Ludwigshafen. Dort wurden, getrieben durch mehrere Eigennutzerdeals, im vergangenen Jahr 49.200 Quadratmeter umgesetzt – ein Rekordwert. Das Ergebnis liegt um das Dreifache über dem Ludwigshafener Fünfjahresschnitt von 13.500 Quadratmetern. Gleich zwei Abschlüsse schafften es über die Marke von 10.000 Quadratmeter. Für die größte Anmietung sorgte die Stadt Ludwigshafen mit 16.400 Quadratmetern in den Ludwigstürmen. Es folgte mit 15.000 Quadratmetern der Eigennutzerbaustart des Polizei-

präsidiums. Mit 7.500 Quadratmetern fällt zudem der Neubau der IHK Pfalz ins Gewicht. Damit rückt Ludwigshafen im Städteranking der Region auf Rang zwei hinter Mannheim mit 65.200 Quadratmetern und vor Heidelberg, das 2024 einen Flächenumsatz von 46.200 Quadratmetern aufweist. Auch die Spitzenmiete ist in Ludwigshafen mit 16 Euro/m² auf einen Rekordwert gestiegen.

Mannheims Büromarkt bietet Potenzial für Entwickler

Auf den ersten Blick scheint der Bürovermietungsmarkt in Mannheim weiterhin gut zu funktionieren: Der Flächenumsatz lag 2024 mit 65.000 Quadratmetern nur knapp unter dem Vorjahreswert von 69.000 Quadratmetern und etwas über dem Wert des Jahres 2022 mit 63.000 Quadratmetern. Abgesehen vom Ausnahmejahr 2021, in dem infolge mehrerer Großabschlüsse von Eigennutzern 110.000 Quadratmetern angemietet wurden, ist das Vermietungsergebnis seit einigen Jahren auf einem konstanten Niveau. Allerdings ist gleichzeitig der Leerstand deutlich gestiegen. Viele der verfügbaren Flächen sind veraltet und benötigen eine Auffrischungskur. ►

Mannheim

Lesen Sie in dieser Ausgabe:

Drei Viertel der Konversionsgebiete
MTV und Campbell Barracks fertig:

Vorzeigeprojekt für nachhaltige Stadtentwicklung

Seite 6

ImmobilienRecht:

Vorhersehbare Hindernisse bei fehlender Abstimmung

Seite 8

Landwirtschaftliche Nachnutzung -
Agri-PV und Innovations Hub:

Airfield ist vielfältig nutzbares Areal

Seite 9

Test- und Entwicklungsplattform:

KIT und die Thematik der Fusions- forschung

Seite 10

Konstantinos Krikelis, Metro Lead Office Leasing & Investment JLL Rhein-Neckar sowie Markus Rich und sein Team der Heidelberger RICH Immobilien GmbH & Co. KG, haben zusammen mit anderen Immobilienexperten auch 2025 den Bericht zum gewerblichen Immobilienmarkt in der Metropolregion Rhein-Neckar unter Moderation der gif-Gutachter erarbeitet. Der Beitrag basiert auf ihren Analysen.

Von einem breiten Branchenmix getragen steht der Büromarkt auf stabilen Füßen. Mit 106 Abschlüssen fiel die Marktaktivität 2024 zudem dynamischer aus als im Vorjahr mit 89 Abschlüssen; die Spitzenmiete liegt nunmehr im dritten Jahr stabil bei 22 Euro/m². Außerdem kamen im vergangenen Jahr rund 66.000 Quadratmeter fertiggestellter neuer Bürofläche auf den Markt.

Dennoch zeichnen sich Engpässe am Mannheimer Büromarkt ab. So sind die stark nachgefragten 1a-Lagen rund um den Hauptbahnhof, insbesondere im Glücksteinquartier, mittlerweile mehr oder weniger voll belegt. Das Vermietungsergebnis wird mittlerweile getragen durch Abschlüsse in peripheren Lagen.

Signifikant ansteigende Leerstandsquote

Damit das nicht zu einem Trend wird, müssen in den kommenden Jahren genügend neue Produkte auf den Markt kommen beziehungsweise der Altbestand

Unsere Medienpartner

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



**Immobilien
Sparkasse Heidelberg**



JLL

Ihr Gewerbe-
immobilienpartner

Investment | Vermietung | Beratung

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

Wir sind
für Sie vor Ort!

Ihr Makler für
Gewerbeimmobilien
in der Region!

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

**ENGEL & VÖLKERS
COMMERCIAL**



STRATEGPRO
REAL ESTATE

Ihr zuverlässiger Partner bei Ihrer
Gewerbeimmobiliensuche

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



Gewerbeimmobilien in der
Metropolregion Rhein-Neckar

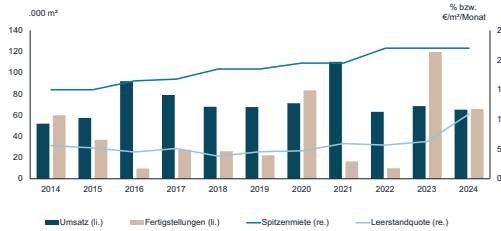
RICH
IMMOBILIEN

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

Mannheim

Flächenumsatz und Spitzenmiete stabil, Leerstand steigt

Bürovermietungsmarkt Mannheim



Stand: Januar 2025. Quelle: JLL



revitalisiert werden. Davon gibt es in Mannheim recht viel. Prominente Beispiele sind die freigezogenen Flächen von Siemens und ABB. Siemens hatte in der Dynamostraße im Stadtteil Fahrloch 26.000 Quadratmeter genutzt, ABB war im „Wabenbau“ und im Eckhaus an der Kallstadter Straße auf 50.000 Quadratmetern untergebracht. Durch die beiden Auszüge ist der Leerstand in Mannheim von 6,3 Prozent auf 10,9 Prozent gesprungen. Solche Objekte, und davon gibt es in Mannheim eine ganze Reihe weiterer, bieten reichlich Potenzial für Projektentwickler. Denn die Nachfrage nach modernen Flächen ist groß und die Stadt bietet aufgrund der kurzen Wege an sehr vielen Standorten eine gute Anbindung an die städtische Infrastruktur.

Ein positives Beispiel ist der Stadtteil Neuostheim. Dort hat sich rund um den City Airport Mannheim in den vergangenen Jahren ein moderner Bürostandort entwickelt, der gut an das ÖPNV-Netz angebunden ist und über ein breites Nahversorgungsangebot verfügt. Auch Siemens hat sich für diesen Standort entschieden, weitere Unternehmen sind dem Beispiel bereits gefolgt. Interessante Entwicklungsmöglichkeiten gibt es darüber hinaus in Mannheim: So sucht das ins Stocken geratene Bauprojekt Postquadrat einen neuen Investor, der die Gebäude fertigstellt. Und im begehrten Glücksteinquartier wartet das letzte verfügbare Baufeld darauf, beplant zu werden. Interessenten gibt es bereits und es laufen Gespräche hierzu. Beide Projekte würden dem Markt zusätzliche hochwertige Flächen zur Verfügung stellen und dafür sorgen, dass der Mannheimer Büromarkt seine Stabilität bewahrt.

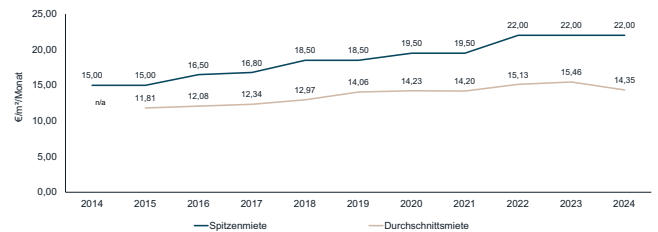
Stabile Spitzenmiete, gesunkene Durchschnittsmiete

Im Jahr 2024 konnte der Höchstwert der realisierten Spitzenmiete aus 2022 und 2023 von 22,00 Euro/m² wieder erzielt werden. Nachdem die realisierte Durchschnittsmiete drei Jahre gestiegen war, sank diese 2024 mit 14,30 wieder deutlich vom Rekordwert

mit 15,70 Euro/m² aus 2023. Dieser Rückgang ist darauf zurückzuführen, dass 2024 ein großer Anteil von Mietvertragsabschlüssen in günstigeren Bestandsobjekten getätigt wurde und der Umsatzanteil für hochpreisige Neubau- und Revitalisierungsprojekte geringer als in den Vorjahren war. Aufgrund des signifikant gestiegenen Büroflächenangebotes könnte die Durchschnittsmiete 2025 noch weiter unter Druck geraten; deutliche Rückgänge sind aber nicht mehr zu erwarten. Die Spitzenmiete dürfte auf dem aktuellen Niveau bleiben.

Der Büroflächenbestand in Mannheim hat sich 2024 unter Berücksichtigung eines erneut hohen Fertigstellungsvolumens um ca. 66.000 Quadratmeter auf ca. 2.236.000 Quadratmeter erhöht. Für 2025 werden nochmals ca. 44.000 Quadratmeter Fertigstellungen prognostiziert. Aufgrund des veränderten Marktumfelds hat sich die Projektentwicklungsdynamik aber deutlich abgeschwächt, so dass die Fertigstellungsvolumina in den Folgejahren sinken dürften.

Durchschnittsmiete gibt deutlich nach, Spitzenmiete stabil



Stand: Januar 2025. Quelle: JLL



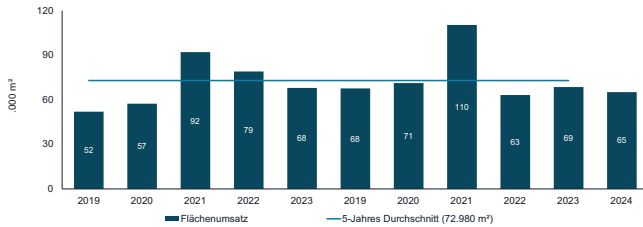
Umfassendes Refurbishment

Die größten Fertigstellungen 2024 waren zwei große Eigennutzerprojekte, die an den bisherigen Unternehmensstandorten realisiert wurden: So konnte der ABB Campus mit ca. 20.000 Quadratmetern in Käfertal und die neue Unternehmenszentrale von Bauhaus in Wohlgelegen mit ca. 25.000 Quadratmetern bezogen werden. Im Gewerbegebiet Neuostheim hat die ADLER Immobilien Investment Gruppe aus Viernheim das Büroensemble CONNECT⁴ mit ca. 13.000 Quadratmetern Büroflächen für den Ankermieter SIEMENS fertiggestellt und im Dezember den Grundstein für das Bürohausprojekt ARTEM mit ca. 3.700 Quadratmetern gelegt. Das Bürohausprojekt Greensite vom Hopp Family Office mit ca. 6.500 Quadratmetern befindet sich im Bau und wird im Sommer 2025 bezogen.

Im Konversionsgebiet und neuen Stadtteil Franklin ist seit 2023 der Hitachi Columbus Campus mit ca. 22.800 Quadratmetern ►

Mannheim

Flächenumsatz nur knapp unter dem Fünfjahreschnitt



Stand: Januar 2025, Quelle: JLL



Büroflächen in Bau; die Fertigstellung ist für Anfang 2026 geplant. Im Turbinenwerk in Käferthal revitalisiert Aurelis erfolgreich Büroflächen in Bestandsgebäuden und plant die Neubauprojekte Galvani mit ca. 14.000 Quadratmetern sowie das Lilienthal mit ca. 13.000 Quadratmetern. 2024 wurde hier das Revitalisierungsprojekt Laval mit ca. 5.000 Quadratmetern fertiggestellt. Für das Revitalisierungsprojekt Konradhaus in der Dudenstraße mit ca. 18.400 Quadratmetern wurden bereits größere Mieter gefunden, die voraussichtlich 2025 nach einem umfassenden Refurbishment moderne Büroflächen in Neubauqualität beziehen können. Die Fertigstellung des Postquadrats mit ca. 12.000 Quadratmetern Büroflächen auf der Innenstadtseite des Hauptbahnhofes war für 2021 geplant, verzögert sich aber insolvenzbedingt weiterhin.

Büromarkt Mannheim - Zusammenfassung:

- Trotz gesteigerter Anzahl von Mietvertragsabschlüssen nur unterdurchschnittliche Büroumsätze mit ca. 65.000 Quadratmetern Gesamt-Büroflächenumsatz, davon ca. 58.000 Quadratmeter Vermietungsumsatz und ca. 7.000 Quadratmeter Eigennutzerumsatz
- Höchstwert von 22,00 Euro/m² bei Spitzenmiete gehalten, Rückgang der Durchschnittsmiete auf 14,30 Euro/m²; aktuelle Angebotsmietpreise für 2025: ca. 7,50 bis ca. 22,50 Euro/m²
- Signifikant gestiegene Leerstandsquote von ca. 11,1% (2024: ca. 5,7 %), Leerstand: ca. 249.000 m²
- Nochmals sehr hohe Fertigstellungsvolumina: ca. 66.000 m² in 2024, ca. 44.000 m² für 2025 prognostiziert

Für die größte Anmietung sorgte die Stadt Ludwigshafen mit 16.400 Quadratmetern in den Ludwigstürmen. Visualisierung © Unmüssig Bauträgergesellschaft Baden mbH



MRN

Advertorial



RHINE-NECKAR
Metropolitan Region at Mipim 2025

Logos: Metropolregion Rhein-Neckar, 3iPro, Heidelberg Materials, PANATTONI

Find us at
German Cities & Regions | R8.D24
www.m-r-n.com/mipim

Die Metropolregion Rhein-Neckar gehört zu den bedeutendsten Wirtschaftsstandorten Europas. Global agierende Großkonzerne (u.a. BASF, SAP) sind hier ebenso zu Hause wie mittelständische Familienunternehmen (u.a. Hornbach, Fuchs) und erfolgversprechende Start-ups. Weit über die Region hinaus kennt man Marken wie Capri-Sun, Tempo oder Lamy. Acht Autobahnen, der Mannheimer Hauptbahnhof und die Nähe zum internationalen Flughafen Frankfurt sorgen für beste Verbindungen. Der Rangierbahnhof und das Hafenzentrum Mannheim sind zentrale Schaltstellen im europäischen Güterverkehr. Zudem bietet die Region Besuchern und Bewohnern alles, was das Leben abwechslungsreich und lebenswert macht.

22 Hochschulen, unter anderem Deutschlands älteste Universität in Heidelberg, sowie eine Vielzahl international renommierter Forschungseinrichtungen (z.B. DKFZ, EMBL, ZEW) sind fruchtbares Umfeld für Bildung, Innovation und Fortschritt.

Investoren schätzen die Metropolregion Rhein-Neckar im Herzen Europas als starken Standort aufgrund der großen Wirtschafts- und Innovationskraft sowie wegen der motivierten und engagierten Menschen. Im Immobiliensektor besteht eine hohe Dynamik. Die Leerstandsquoten sind niedrig, die Mieten ansprechend. Im gewerblichen Bereich haben die expandierenden Firmen stets Bedarf für Erweiterungen, was für die Immobilienwirtschaft immer interessant ist.

Als Modellregion für klimafreundliches Bauen, Sanieren und das Betreiben von Quartieren nimmt die Metropolregion Rhein-Neckar eine Vorreiterrolle ein. Im Jahre 2024 wurden innovative Projekte zur Förderung der Kreislaufwirtschaft im Bausektor initiiert, z.B. die Bauteilbörse Rhein-Neckar, Betonrecycling in Ludwigshafen und innovative Materialnutzung im Tiefbau in Viernheim.

Mehr Informationen unter www.m-r-n.com.

Heidelberg

Drei Viertel der Konversionsgebiete MTV und Campbell Barracks fertiggestellt: Vorzeigeprojekt für nachhaltige Stadtentwicklung

Fortschritte in der Stadtteilentwicklung der Heidelberger Südstadt: Rund 75 Prozent der Fläche der Konversionsgebiete Mark-Twain-Village (MTV) und Campbell Barracks sind bereits fertiggestellt. Mit ihrem Mix aus Wohnraum, Infrastruktur, Kultur und Wirtschaft bleibt die neue Südstadt ein Vorzeigeprojekt für eine nachhaltige und lebenswerte Stadtentwicklung. Ein besonderer Erfolg ist die Nominierung für den Deutschen Städtebaupreis 2025. Aus über 80 Bewerbungen gehört das ehemalige US-Areal zu den 23 Projekten, die es in die engere Auswahl geschafft haben – ein Beweis für die innovative und zukunftsweisende Gestaltung des Stadtquartiers. Bis zum Auslaufen der Städtebauförderung im Jahr 2027 sollen weitere Meilensteine erreicht werden, um das Mark-Twain-Village und Campbell Barracks nachhaltig zu entwickeln.

Eines der jüngsten Stadtquartier in Heidelberg

Das Konversionsgebiet hat sich zu einem lebendigen Stadtteil mit über 2.500 Einwohnern entwickelt, seit Ende 2018 ist die Zahl der Bewohnerinnen und Bewohner um fast 2.000 Personen gestiegen. Mit 53 Prozent kommt über die Hälfte aus dem Heidelberger Stadtgebiet, was die Attraktivität des Quartiers und seinen Beitrag zur Verhinderung von Wegzügen unterstreicht. Das Durchschnittsalter der Einwohner mit Hauptwohnsitz in der Südstadt beträgt 30,6 Jahre. Somit ist die neue Südstadt eines der jüngsten Stadtquartiere in Heidelberg.

Im Jahr 2024 wurden weitere 42 Wohnungen fertiggestellt, womit das Mark-Twain-Village und Campbell Barracks nun etwa 1.200 Wohnungen umfasst. Dabei liegt ein klarer Fokus auf bezahlbarem Wohnraum, da 70 Prozent der Einheiten gefördert ►



Die Projektentwicklerin bpd stellte im Juli 2024 die Campbell Barracks fertig. Mit 4,6 Hektar Fläche entstand rund um den Paradeplatz ein urbanes Quartier. Mittlerweile leben hier rund 450 Menschen.

Bilder (2): Christian Buck

Heidelberg

oder preisgedämpft sind, während 30 Prozent frei finanziert angeboten werden. Das jüngste fertiggestellte Baufeld B3, entwickelt von der MTV Bauen und Wohnen GmbH & Co. KG, weist 71 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 6.845 Quadratmetern auf. 36 Wohnungen werden ausschließlich an Schwelkenhaushalte verkauft und 20 Wohnungen als geförderter Wohnraum vermietet, wodurch das Wohnraumangebot nochmals erheblich erweitert wird.

Flächen für Bildung und Wissen

Im Juli vergangenen Jahres feierte der Projekt- und Gebietsentwickler BPD die Fertigstellung des neuen Quartiers Campbell Barracks in der Heidelberger Südstadt. Auf einer Fläche von 4,6 Hektar entstand eine vielfältige urbane Stadtmitte, die Wohnraum, Gastronomie sowie Flächen für Bildung und Wissen miteinander vereint. Seit dem Beginn der Arbeiten im Jahr 2018 hat das Areal ein neues Gesicht bekommen und ist nun Heimat für über 450 Menschen. Entlang des ehemaligen Paradeplatzes wurden in vier Bauabschnitten insgesamt 165 Wohnungen errichtet, darunter befinden sich 38 preisgedämpfte Wohnungen für bezahlbaren Wohnraum, die von der Stiftung Schönau erworben wurden.

Infrastruktur sorgt für Lebensqualität

Mit sieben Kindertagesstätten ist die Betreuungssituation für Familien hervorragend. Zudem gibt es großzügige Spiel- und Freiflächen, kulturelle und soziale Angebote wie die Chapel als Bürgerzentrum und der Karlstorbahnhof als Kulturzentrum. Beide tragen zur Lebendigkeit des Quartiers bei.

Wirtschaftlich entwickelt sich die Südstadt ebenfalls dynamisch. In unmittelbarer Nähe zum Karlstorbahnhof eröffnet im April 2025 in den ehemaligen Stallungen das Kultur- und Kreativwirtschaftszentrum MARLENE 42. Auf insgesamt 3.000 Quadratmetern entstehen hier neue Gewerbeflächen für Start-ups, kleine Unternehmen und soziale Einrichtungen. Die Betriebsräume haben eine Größe zwischen 20 und 180 Quadratmetern.

Die nächsten Bauphasen unterstreichen das Wachstum des Quartiers Südstadt: Im Westen entstehen 122 Wohnungen, eine Kindertagesstätte und zwei Gewerbeeinheiten. Ende des Jahres 2024 erfolgte zudem der Baustart für acht Reihenhäuser und 101 Wohnungen. Das Baufeld B1 wird derzeit von der Baugenossenschaft Familienheim Heidelberg eG weiterentwickelt. Hier werden rund 75 Wohneinheiten im preisgebundenen Mietsegment realisiert.



Seit Entwicklung des Areals wurden allein im Rahmen des Projekts Der Andere Park 220 neue Bäume gepflanzt.

ImmobilienRecht

Vorhersehbare Hindernisse bei fehlender Abstimmung von Planung und Bebauungsplan

I. Problemstellung

Zu viele Köche verderben den Brei – vor allem dann, wenn sie nicht prüfen, ob sie dem gleichen Rezept folgen. Dies mussten eine Projektentwicklungsgesellschaft (Beklagte) und das von ihr mit der Genehmigungsplanung beauftragte Architekturbüro (Klägerin) in der jüngst durch den BGH (Beschluss v. 21.08.2024 – VII ZR 237/22) bestätigten Entscheidung des KG im Zusammenhang mit der Planung eines Wohn- und Gewerbezweckes für die Inselgemeinde L. erfahren. Die Beklagte hatte neben der Klägerin ein weiteres Architekturbüro mit der Erarbeitung eines entsprechenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans beauftragt, das den Beteiligten jeweils laufende Entwurfsfassungen zur Verfügung gestellt hatte. Erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens stellte sich heraus, dass

MELCHERS

RECHTSANWÄLTE

Bauvorlagen und Bebauungsplan in diversen Punkten voneinander abwichen und dass das Vorhaben deshalb erst nach umfassender Überarbeitung des Bauantrags genehmigungsfähig sein würde. Mit ihrer Klage begehrt die Klägerin von der Beklagten die Vergütung dieses Mehraufwands, während die Beklagte ihrerseits die Klägerin in Anspruch nimmt, weil sie bereits entsprechende Wohn- und Gewerbeeinheiten an Kunden veräußert hatte und diesen nun Schadensersatz leisten musste. Beiden Ansprüchen hat das KG mit seiner Entscheidung eine deutliche Absage erteilt.

II. Rechtliche Bewertung

Ein Architekt schuldet nach Ansicht des KG eine „dauerhaft genehmigungsfähige Planungsleistung“ und kann hierfür nur die vereinbarte Vergütung verlangen, selbst wenn zur Erreichung dieses Leistungserfolgs Umplanungen erfolgen müssen. Unabhängig von einem entsprechenden Verschulden müsse ein Architekt auf vorhersehbare Hindernisse, Risiken und rechtliche Schwierigkeiten hinweisen. Auch wenn grundsätzlich da-

rauf vertraut werden dürfte, dass ein auf Basis eigener Entwürfe erstellter vorhabenbezogener Bebauungsplan auf dieses Vorhaben abgestimmt würde, sei von einem Architekten gleichwohl zu erwarten, dass er die ihm zu diesem Zweck zur Verfügung gestellten Planungsentwürfe auch tatsächlich auf etwaige Abweichungen überprüft. Wiederholungsleistungen, die bei pflichtgemäßer Prüfung zu vermeiden gewesen wären, sind nicht gesondert zu vergüten, sondern mit dem vereinbarten Honorar abgegolten.

Umgekehrt schied ein Schadensersatzanspruch der Beklagten gegenüber der Klägerin aus, da sie bei Veräußerung der Gebäudeeinheiten nicht nur über die Planentwürfe verfügte, sondern auch über die Beanstandungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens informiert war und die Erwerber gleichwohl nicht über die bestehenden Unsicherheiten und Risiken aufgeklärt hatte. Hierbei handele es sich um eine eigenständige, der Klägerin nicht zurechenbare Pflichtverletzung der Beklagten, so dass die Klägerin hierfür selbst dann nicht haften müsste, wenn sie die Beklagte über die Realisierungsmöglichkeiten der ursprünglichen Planung getäuscht hätte.

III. Folgerungen für die Praxis

Die Entscheidung, die hinsichtlich der Anforderungen an die Genehmigungsfähigkeit der Planung der ständigen Rspr. des BGH entspricht, zeigt einmal mehr, welche gesteigerte Sorgfaltsmaßstäbe die Rechtsprechung Architekten auferlegt. Was die Vorhersehbarkeit von Risiken angeht, gilt: „Vertrauen ist gut, Kontrolle ist besser“. Vorhandenes Material ist grundsätzlich auch zu prüfen. Es gilt ein objektiver Maßstab. Entsprechende Kenntnisse des öffentlich-rechtlichen Baurechts werden vorausgesetzt. Etwaige Zweifel und Risiken müssen mitgeteilt werden. Ggf. ist fachkundiger Rat hinzuzuziehen. Umgekehrt entbindet der Rat eines Architekten nicht von eigener Verantwortlichkeit.

Tobias Wellensiek

Rechtsanwalt und Fachanwältin für Bau- und Architektenrecht

Heidelberg

Landwirtschaftliche Nachnutzung - Agri-PV, Innovation Hub und Streuobstwiesen: Airfield ist vielfältig nutzbares Areal

Mit einer Fläche von 15,6 Hektar ist das Airfield die drittgrößte Konversionsfläche in Heidelberg. Allerdings ist nur ein Bruchteil des Geländes – 1,8 Hektar – bebaut, im Wesentlichen mit Flughafengebäuden wie dem Tower und den Hangars. Das Airfield-Gelände befindet sich im Eigentum der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA).

Neue Identität als Landwirtschaftspark

Das Areal soll durch die Umgestaltung nicht nur eine neue Identität bekommen, sondern auch seine Historie bewahren. Die Pläne zur Nachnutzung des ehemaligen US-Flugplatzes sehen drei wesentliche Hauptnutzungen vor. Die Konversionsfläche soll zukünftig als wichtiger Bestandteil des Landwirtschaftsparks entwickelt werden. Dazu sind eine Veranstaltungsfläche und flexible Freizeitangebote vorgesehen.

Als Teil des 420 Hektar großen Landwirtschaftsparks soll das Airfield unter anderem für landwirtschaftliche Produktion, Energiegewinnung sowie Landschaft und Natur genutzt werden. Der Landwirtschaftspark ist ein Projekt der Internationalen Bauausstellung (IBA) Heidelberg. Er soll als „neuartiger, co-produzierter Freiraum“ produktive, nachhaltige Landwirtschaft mit Freizeit-

und Erholungsnutzung für angrenzende Stadtquartiere verbinden. Eine erste Umsetzung soll im Rahmen eines Agri-Photovoltaik-Projekts erfolgen, das landwirtschaftliche Produktionsflächen mit Solarenergie-Anlagen kombiniert. Eine schnelle Entwicklung der Fläche soll ein Innovation Hub gewährleisten. In einer flexiblen Siedlung aus Containern oder Holzmodulen können Nahrungsmittel erzeugt, verarbeitet und verkauft werden.

Freie Bewegungsflächen

Im Rahmen der Zwischennutzung hat das Airfield seine Eignung als Veranstaltungsfläche erwiesen. Ohne Veranstaltungen sind alle Flächen als freie Bewegungsflächen nutzbar. Die bestehende Wiese kann als Streuobstwiese alter Sorten aufgewertet werden oder als temporär bespielbare Grünfläche dienen. Im östlichen Teil des Areals ist eine Erdpyramide und ein Themenspielplatz „Flughafen“ vorgesehen. Daneben sollen Kleinfeldsportplätze errichtet werden. Auch Trendsportarten finden dort Platz.

Eine Entscheidung über das Nachnutzungskonzept Airfield trifft der Heidelberger Gemeinderat voraussichtlich im April 2025.



Karlsruhe

Test- und Entwicklungsplattform in ATP-Neubau zusammengeführt:

KIT und die Thematik der Fusionsforschung

Das Karlsruher Institut für Technologie (KIT) plant einen Neubau, in dem alle Aktivitäten einer Test- und Entwicklungsplattform zusammengeführt werden. ATP architekten ingenieure entwickelte ein Konzept, das sich durch Funktionalität, innovative Lösungen und eine inspirierende Arbeitsumgebung auszeichnet.

Brennstoffkreislaufs eines Fusionsreaktors simuliert

In der Direct Internal Recycling Development Platform Karlsruhe (DIPAK) sollen Prozesse des gesamten inneren Brennstoffkreislaufs eines Fusionsreaktors simuliert bzw. nachempfunden werden. Nachhaltigkeit und eine inspirierende Arbeitsumgebung, die die komplexe Thematik der Fusionsforschung in ein ästhetisch ansprechendes Gebäude integriert, waren die Anforderungen des Auslobers. In enger Zusammenarbeit mit ATP Zero, der Sonder- und Forschungsgesellschaft für innovative Gebäudetechnik, entwickelte ATP ein ökonomisch und ökologisch effizientes, optisch attraktives sowie dem Forschungszweck entsprechend funktional ausgerichtetes Gebäude.

Das architektonische Konzept sieht einen kompakten, zweigeschossigen Bau vor, in dem die unterschiedlichen Nutzungsbereiche des Gebäudes wie Laboratorien, Werkstätten oder Technikräume, separiert angeordnet sind. Herzstück ist die ca. 12 Meter hohe, eingeschossige CTF-Halle (Central Test Facility), in der forschungsbezogene Prozesse getestet werden. Sie ist durch Glaswände und bereichsübergreifende Sichtverbindungen permanent einsehbar und mit weiteren Funktionsbereichen räumlich direkt verbunden.

Wirtschaftlich, effizient und kreislauforientiert

Die hohe technische, ökologische, ökonomische und soziale Qualität des Gebäudes ist die Basis für einen zukunftssicheren und nachhaltigen Betrieb. Die innovative Technische Gebäudeausrüstung und das Energiekonzept umfasst u. a. eine Gebäudehülle mit hoher thermischer Qualität, erneuerbare Energien (Photovoltaikanlage), eine Mixed-Mode-Lüftung mit CO₂-Messung sowie ein Energiemanagementsystem. Heizwärme soll vom Nahwärmenetz des KIT-Campus bezogen werden.

Der Entwurf sieht eine Holzfassade vor, die dem Gebäude einerseits eine warme und optisch attraktive Ausstrahlung verleiht und andererseits die spezifischen Anforderungen der unterschiedlichen Funktionen berücksichtigt. So ist sie im Bereich der Labore zum Großteil geschlossen, während bodentiefe Fenster in anderen Bereichen für mehr Transparenz und Tageslicht sorgen.



ImmoNews

Deals & News

Viernheim | Mannheim: Die **ADLER Immobilien Investment Gruppe** aus Viernheim gibt die erfolgreiche Vermietung an die **Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA)** bekannt: Die BImA wird zukünftig das Bestandsgebäude im **acreo** an der Seckenheimer Landstraße auf rund 5.600 Quadratmetern für Büro-, Schulungs- und Werkstattflächen nutzen. Dieser Vertragsabschluss vom Dezember 2024 stellt einen wichtigen Meilenstein für den aufstrebenden Gewerbe-Campus entlang der Hans-Thoma-Straße dar und bestätigt die hohe Standortattraktivität des Mannheimer Stadtteils Neuostheim. Mit der nachhaltigen Weiterentwicklung des acreo ergänzt ADLER die Projekte **CONNECT⁴** und **ARTEM** und stärkt so das zukunftsweisende Standortkonzept.

In enger Abstimmung mit der BImA plant die ADLER Immobilien Investment Gruppe umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen. Mit modernisierter Technik, neuen Raumkonzepten und flexiblen Flächen werden optimale Rahmenbedingungen für Schulungen, Seminare und praxisnahe Ausbildung geschaffen.

Die langfristige Ansiedlung stärkt nicht nur das Profil des Gewerbe-Campus, sondern setzt auch ein klares Zeichen für die dynamische Entwicklung der Region. Mannheim - Neuostheim etabliert sich als attraktiver Standort für Innovation, Bildung und Wirtschaft.

Mannheim: Der bundesweit agierende Immobilienfonds- und Asset-Manager **Verifort Capital** übernimmt das Property Management für den Bürokomplex **KOROS**. Nach der Übernahme des gesamtheitlichen Asset- und Property-Managements für Objekte der ehemaligen **Verianos-Gruppe** Mitte Januar baut



©: Verifort Capital

Verifort Capital damit sein Mandatsportfolio für maßgeschneiderte Immobiliendienstleistungen weiter aus.

Das 1977 erbaute KOROS wurde zuletzt 2022 umfangreich saniert und bietet auf sechs Stockwerken mehr als 18.000 Quadratmetern Büro- und Terrassenflächen. Aktuelle Mieter sind unter anderem das IT-Systemhaus **Bechtle GmbH & Co. KG** und das Biotech-Unternehmen **Affimed GmbH**.

Mannheim: Das Mannheimer Emissionshaus **Primus Valor AG** sowie die hauseigene Kapitalverwaltungsgesellschaft **Alpha Ordinum GmbH** haben auf Führungsebene mehrere personelle Entwicklungen bekannt gegeben, welche allesamt zum Jahreswechsel 2025 in Kraft getreten sind.

Sascha Müller hat sich für weitere fünf Jahre seiner Tätigkeit als Geschäftsführer der jeweiligen Primus-Valor-Fonds verpflichtet. Als gelernter Bautechniker und Diplom-Betriebswirt hat er seit 2007 alle zwölf Investments der ImmoChance-Deutschland-Reihe aktiv begleitet.

Seitens der Kapitalverwaltungsgesellschaft Alpha Ordinum GmbH hat **Dr. Thomas Peters** seinen Vertrag ebenfalls um weitere fünf Jahre verlängert und bleibt dem Unternehmen als Geschäftsführer im Bereich Risikomanagement langfristig als treibende Kraft erhalten.

Im Bereich Portfoliomanagement rückte zum Januar **Marc Bartels** in die Geschäftsführungsebene auf. Nach seiner fünfundzwanzigjährigen Tätigkeit bei der renommierten **Dr. Peters Group** verstärkt Marc Bartels bereits seit April 2024 in seiner Funktion als Direktor das laufende Portfoliomanagement der KVG und wurde nun zum Geschäftsführer ernannt. Gemeinsam mit **Gordon Grundler** als Geschäftsführer und Gründer der KVG übernimmt er die Verantwortung für diesen zentralen Bereich.

Zu einem Wechsel kam es im Aufsichtsrat der Alpha Ordinum GmbH. **Stefan Baumann**, ehemals langjähriger Vorstand der **Volksbank Heidelberg** und aktuelles Vorstandsmitglied der **Hoerner Bank AG**, ist seit Januar 2025 neues Mitglied des Gremiums. Er trat die Nachfolge von **Hans Georg Kickler** an, der das Unternehmen seit seiner Gründung im Aufsichtsrat begleitet hat.

Mannheim: Seit dem 1. Februar verstärkt die **TREUREAL Property Management (TRP)** ihr Team mit **Kevin Marquardt** als Leiter Qualitätsmanagement. Mit der neu geschaffenen Position setzt die TRP ein Signal für ihre kontinuierliche



ImmoNews

Weiterentwicklung und das Ziel, höchste Standards in der Immobilienverwaltung zu gewährleisten.

Marquardt bringt fundierte Erfahrung im Bereich Immobilienmanagement mit. Zuletzt war er als Stellvertretender Leiter Property Management für Gewerbeimmobilien bei der **HASPA Hanse-Grund GmbH** tätig. Sein akademischer Hintergrund in Sozialökonomie mit dem Schwerpunkt Betriebswirtschaftslehre sowie seine Ausbildung zum Immobilienkaufmann unterstreichen seine Expertise. Zu seinen zentralen Aufgaben wird es gehören, die ISO 9001-Zertifizierung der TRP professionell zu begleiten und weiterzuentwickeln.

„Die Schaffung der Position des Leiters Qualitätsmanagement ist ein Meilenstein für die TREUREAL Property Management“, erklärt Niels Fischer, Geschäftsführer der TREUREAL Property Management. „Mit Kevin Marquardt haben wir einen Experten gewonnen, der sowohl fachlich als auch menschlich hervorragend zu uns passt. Seine Erfahrung und sein Engagement werden uns dabei unterstützen, unsere hohen Qualitätsstandards weiter auszubauen und unseren Kunden noch mehr Sicherheit und Verlässlichkeit zu bieten.“

Die TREUREAL Property Management arbeitet bereits seit 1997 nach den Grundsätzen der DIN EN ISO 9001 und setzt mit dieser Maßnahme auf eine kontinuierliche Optimierung der internen Prozesse. „Ich freue mich darauf, meine Expertise in die TREUREAL einzubringen und gemeinsam mit dem Team an der Weiterentwicklung zu arbeiten. Ziel ist es, unsere Position als verlässlicher Partner für unsere Kunden weiter zu stärken“, ergänzt Marquardt.

Mit dieser Neubesetzung unterstreicht die TREUREAL Property Management ihr Engagement für Qualität und Innovation in der Immobilienverwaltung.

Seit Anfang der 1990er Jahre begleitet die TREUREAL-Gruppe institutionelle Investoren, Family Offices und Wohnungseigentümer in allen Fragen des Immobilien- und Facility-Managements. Seit 2015 gehört die TREUREAL mit ihrer Tochter TREUREAL Property Management GmbH zur Immobiliengruppe Rhein-Neckar.

Wiesloch: Mit dem Erwerb von neuen Grundstücken, unter anderem in der Metropolregion Rhein-Neckar, erweitert **Bonava** wieder verstärkt das Grundstücksportfolio für neue Entwicklungen. Die Projekte zeichnen sich durch energieeffiziente

Bauweise, großzügige Grünflächen und einen klaren Fokus auf die Bedürfnisse verschiedener Zielgruppen aus. Insgesamt werden die Bauvorhaben 2- bis 5-Zimmer-Wohnungen umfassen.

In Wiesloch hat Bonava ein ca. 9.000 Quadratmeter großes Grundstück erworben. Im Rahmen des Bebauungsplan-Änderungsverfahrens wird hier in den kommenden Jahren ein modernes und nachhaltiges Wohnquartier mit über 100 Wohnungen entwickelt. Grundlage für die weitere Planung sind die städtebaulichen Zielvorgaben des Gemeinderats und eine enge Abstimmung mit der Stadt. Fest steht bereits, dass rund 20 Prozent der Wohnungen als geförderte Mietwohnungen angeboten werden. Mit der fußläufigen Nähe zum Stadtzentrum und zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten bietet der Standort ideale Voraussetzungen.

Hannover: Die **Real Estate Arena** baut ihren inhaltlichen Kern deutlich aus und wächst im kommenden Mai in eine zweite Messehalle. Auf dem Messegelände in Hannover wird künftig neben der Halle 4 auch die unmittelbar angrenzende Halle 3 für die Real Estate Arena genutzt. Das Wachstum der Veranstaltung auf zwei Hallen und neun Bühnen ergibt sich auch durch die enge Kooperation mit der REAL Future Conference von blackprint. Insgesamt werden am **14. und 15. Mai 2025** mehr als 370 Aussteller und rund 7500 Besuchende erwartet. Die Party der Netzwerke, die wohl größte Zusammenkunft der Netzwerke in der deutschen Immobilienbranche, wird am Abend des 15. Mai einen lauten Schlusspunkt setzen.

Die REAL Future Conference greift die aktuellen Herausforderungen der Immobilien- und Baubranche auf und bringt sie auf die Bühnen: ob Zukunft des Wohnens, Entwicklung des Bestandes, Energiewende und Dekarbonisierung sowie alle Fragen rund um smartere Städte und Kreislaufwirtschaft. In diesem Jahr steht unter der Überschrift „Smarte Städte und Gemeinden“ zudem ein Thema auf der Agenda, das auch beim Zentralen Immobilienausschuss (ZIA) im Fokus steht.

Ranga Yogeshwar - Deutschlands wohl bekanntester Wissenschaftsjournalist - wird am ersten Tag die Zuhörer aufrütteln: „Im größeren Kontext sind wir Zeugen eines epochalen Umbruchs: Vom Klimawandel, mit seinen spürbaren Auswirkungen, der Verschiebung globaler Machtzentren oder dem Wandel bisheriger Informations-, Energie- und Gesellschaftsstrukturen. Die Zeiten des „business as usual“ sind vorbei.“

kurz & fündig

Heidelberg: Ein Unternehmen aus dem Gesundheitssektor mietet ab dem 1. Quartal 2025 ca. 890 Quadratmeter Büroflächen und ca. 500 Quadratmeter Lagerflächen in den Bond Buildings in der Hans-Bunte-Straße an. Die modernen Flächen bieten ideale Voraussetzungen, um die betrieblichen Anforderungen des Mieters zu erfüllen. Die **RICH Immobilien GmbH & Co. KG** war vermittelnd tätig.

Heidelberg: Die niederländische Bekleidungsmarke **Yaya** eröffnet eine Filiale in der Heidelberger Innenstadt. Dazu hat der



Anbieter von Lifestylemode für Damen knapp 200 Quadratmeter in der Hauptstraße angemietet. Etwas mehr als die Hälfte davon soll als Verkaufsfläche genutzt werden. Yaya übernimmt die Fläche, die bisher vom Küchenausstatter WMF genutzt wurde, im Februar und wird voraussichtlich im kommenden Mai eröffnen. Eigentümer des denkmalgeschützten Wohn- und Geschäftshauses in Heidelberg ist ein privater Investor. **JLL** hat Yaya bei der Expansion beraten und die Anmietung vermittelt.

Karlsruhe: **HANSAINVEST Real Assets** hat einen zehnjährigen Vertrag über 1.302 Quadratmeter mit dem **beruflichen Trainingszentrum Rhein-Neckar gGmbH** abgeschlossen.

Die Liegenschaft umfasst insgesamt knapp 5.837 Quadratmeter Nutzfläche. Bei den Bestandsmietern handelt es sich um die

PROCAD GmbH und das **KIT Karlsruher Institut für Technologie**. Die Mikrolage in der Vincenz-Prießnitz-Straße ist zentral im Herzen der Karlsruher Oststadt in direkter Nachbarschaft zu den Fakultäten der weltweit renommierten Hochschule KIT und des Fraunhofer Instituts. Bei der Vermietung war **gjh** vermittelnd tätig.

Karlsruhe: Mit **dm-drogerie markt** steht ein weiterer prominenter Mieter für das Multi-Use-Projekt **Midstad Karlsruhe** fest: Der Marktführer im Drogeriebereich wird im Erdgeschoss des Neubauprojekts eine Mietfläche von rund 1.260 Quadratmetern beziehen und damit die Attraktivität des Einzelhandelsangebots weiter steigern.

Das Projekt, das im Herzen der Karlsruher Innenstadt entsteht, umfasst insgesamt 16.000 Quadratmetr Bruttogeschossfläche und vereint ein Nutzungskonzept aus Büroflächen, Einzelhandel, Coworking sowie einem Café. Ergänzt wird das Angebot durch hochmoderne Praxisflächen im ersten Obergeschoss, die sich ideal für verschiedene Gesundheitsdienstleistungen eignen, sowie einem Sportstudio der Marke **FITSEVENELEVEN**, das im Erd- und Untergeschoss des Hauses einziehen wird.

Neben diesen neuen Angeboten profitieren die Mieter des Gebäudes von einer umfangreichen Infrastruktur: Mehr als 150 geschützte Fahrradstellplätze, Lademöglichkeiten für E-Bikes und eine exzellente Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, einschließlich einer S-Bahn-Station vor Ort, machen Midstad Karlsruhe zu einem attraktiven Standort im Herzen der Stadt.

Die verfügbaren Mietflächen reichen von ca. 200 bis zu 9.300 Quadratmetern. Die Fertigstellung des Neubauprojekts ist für das dritte Quartal 2026 geplant.

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 20. März 2025