

Heidelberger Büromarkt mit deutlicher Umsatzerholung wieder auf Kurs: Eine Hochburg für Startups

Leerstand weiterhin auf relativ niedrigem Niveau



Im vierten Quartal 2024 konnten am Europaplatz die ersten Einheiten der insgesamt ca. 34.000 Quadratmeter Büroflächen in drei Bürogebäuden bezogen werden.

© Stadt Heidelberg | Rothe

Heidelberg ist für forschungsnahe und wissensintensive Unternehmen eine äußerst attraktiver Adresse. Der Standort, der sich seit Jahren durch ein starkes Gründungsgeschehen im Umfeld der Universität auszeichnet, schiebt sich im *Startupdetector des Next Generation Report 2025* bei den *Top-10 Städte Neugründungen 2024 pro 100.000 Einwohnern* erstmals auf Platz 1. Und damit vor München und Berlin, was die Bedeutung forschungs- und hochschulnaher Systeme unterstreicht, die zunehmend das zweite Erfolgsmodell Deutschlands darstellen.

Deutlich mehr Abschlüsse

Nach dem Einbruch des Büroflächenumsatzes in 2023 aufgrund fehlender Großabschlüsse war der Heidelberger Büromarkt im vergangenen Jahr mit einer deutlichen Umsatzerholung wieder auf Kurs. Es wurden deutlich mehr Mietvertragsabschlüsse registriert, die Spitzen- sowie Durchschnittsmieten stiegen. Der Leerstand hat zugenommen, befindet sich aber weiterhin auf relativ niedrigem Niveau. Das belegt der Bericht zum gewerblichen Immobilienmarkt, den die regionalen Immobilienexperten unter Moderation der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. (gif) alljährlich erstellen.



Heidelberg

Lesen Sie in dieser Ausgabe:

Nahversorgung und studentisches

Leben:

Wohnen am DHBW-Campus

Seite 5

Rathaus-Center, Westbrücke und

Hochstraße Süd:

Ludwigshafen mit großen

Umstrukturierungen

Seite 6

Prozesse optimieren, neue

Geschäftsmodelle erschließen:

KI revolutioniert den Markt für

Gewerbeimmobilien

Seite 7

Immobilienrecht

Seite 9

Deals & News

Seite 10

Markus Rich und das Team der RICH Immobilien GmbH & Co. KG haben auch in diesem Jahr die ermittelten Werte für Heidelberg wieder detailliert in den Daten und Grafiken beschrieben. Die aktuellen Ergebnisse für zwölf deutsche Standorte können kostenfrei unter www.gif-ev.com abgerufen werden.

Sieben Abschlüsse über 1.000 Quadratmeter

Der Büroflächenumsatz in Heidelberg konnte sich mit ca. 47.000 Quadratmetern im Jahr 2024 deutlich erholen: Er stieg von ca. 28.000 Quadratmetern in 2023 um ca. 68 Prozent und lag damit nur knapp ca. vier Prozent unter dem zehnjährigen Durchschnitt von ca. 48.800 Quadratmetern. Der Eigennutzerumsatz wurde mit ca. 5.000 Quadratmetern registriert; der zehnjährige Durchschnitt liegt hier bei ca. 9.200 Quadratmetern. Der Vermietungsumsatz erholte sich um ca. 56 Prozent von ca. 27.000 Quadratmetern auf ca. 42.000 Quadratmeter und lag damit etwa sechs Prozent über dem zehnjährigen Durchschnitt der Jahre 2015 bis 2024 mit ca. 39.600 Quadratmetern. Im Jahr 2024 wurden sieben Mietvertragsabschlüsse in der Größenordnung über 1.000 Quadratmeter registriert. Die Gesamtanzahl der erfassten Mietvertragsabschlüsse stieg deutlich; weiterhin schwierig war die Vorvermarktung von Büroprojekten. Allerdings wird das Angebot an Neubauf Flächen, insbesondere in der Bahnstadt wieder knapp. ▶

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

Heidelberg

Flächenumsatz

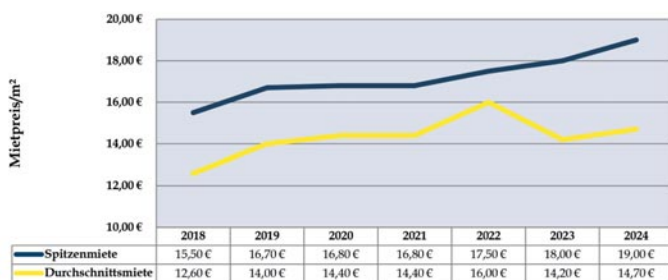


Quelle: RICH Immobilien GmbH & Co. KG

Der Büroflächenumsatz durch Vermietung und Eigennutzung in Bezug auf die Branchenherkunft zeigte sich auch im Jahr 2024 diversifiziert; den größten Umsatzanteil hatten dabei die Bereiche *Bildung, Forschung & Entwicklung, Gesundheit, Information & Kommunikation* und *Öffentliche Verwaltung*.

Neuer Höchstwert bei der Spitzenmiete

Im Jahr 2024 wurde bei der Spitzenmiete mit 19,00 Euro pro Quadratmeter wiederum ein neuer Höchstwert erzielt. Die realisierte Durchschnittsmiete stieg von 14,20 auf 14,70 Euro pro Quadratmeter. Für 2025 kann von einer weiter leicht steigenden Spitzenmiete ausgegangen werden; die Durchschnittsmiete dürfte mindestens stabil bleiben bzw. könnte bei einem größeren Anteil von Mietvertragsabschlüssen in hochpreisigen Bürohausprojekten auch steigen. Die Angebotsmietpreise für Büroflächen liegen aktuell objekt- und lageabhängig zwischen ca. 8,50 und 21,00 Euro pro Quadratmeter.



Quelle: RICH Immobilien GmbH & Co. KG

Der Büroflächenbestand in Heidelberg hat sich 2024 durch ein überdurchschnittliches Fertigstellungsvolumen um ca. 45.000 auf ca. 1.169.000 Quadratmeter erhöht. Die Leerstandsquote stieg von ca. 4,0 Prozent Ende 2023 mit ca. 45.000 Quadratmetern auf ca. 5,1 Prozent Ende 2024 und bleibt damit weiterhin auf relativ niedrigem Niveau. In Mannheim liegt sie bei 11,1 Prozent, in Ludwigshafen bei 2,5 Prozent.

Realisierung von fünf Bürohausprojekten

Das überdurchschnittlich hohe Fertigstellungsvolumen von ca. 45.000 Quadratmetern Büroflächen wurde mit der Realisierung von fünf Bürohausprojekten in der Bahnstadt erreicht. So konnten im vierten Quartal 2024 am Europaplatz nach weiteren Bauverzögerungen die ersten Einheiten der insgesamt ca. 34.000 Quadratmetern Büroflächen in den drei Bürogebäuden der Sparkasse Heidelberg, der Heidelberger Volksbank und der Gustav Zech Stiftung bezogen werden. Ebenfalls Ende 2024 wurden das Kopernikusquartier mit ca. 5.700 Quadratmetern Büroflächen und der erste Bauabschnitt des Bahnbetriebswerkes mit ca. 5.000 Quadratmetern fertiggestellt. Weiterhin im Bau befindet sich das bereits vollvermietete SkyOne, das dritte Büro- und Laborgebäude der Max-Jarecki-Stiftung in der Bahnstadt. Im Laufe des Jahres 2025 wird zudem mit den Baustarts für das SkyField, ebenfalls Max-Jarecki-Stiftung, für das Montpellier Carré von Erhard & Stern sowie für das SunYard der STRABAG Real Estate gerechnet.

In der Nachbarschaft zur Bahnstadt wurden im Heidelberg Innovation Park (hip) seit 2018 bereits mehrere Bestandsobjekte und Neubauprojekte entwickelt. Im hip sollen vor allem Unternehmen aus den Bereichen IT, künstliche Intelligenz und Life Sciences angesiedelt werden. Im zweiten Quartal 2025 beginnt hier KOLB+PARTNER mit dem Neubau PROXY, in dem bis 2027 Serviced Apartments, eine KITA und ca. 3.000 Quadratmetern Büroflächen realisiert werden.

3D-gedrucktes IT-Serverhotel

Auf dem Campbell Areal entwickelt die Kraus Gruppe ca. 60.000 Quadratmetern Gewerbeflächen in Bestandsobjekten und Neubauprojekten. So werden in 2025 das Neubau-Bürogebäude Reitplatz Nord mit ca. 2.800 Quadratmetern und Anfang 2026 das denkmalgeschützte Bürogebäude Torhaus mit ca. 6.300 Quadratmetern fertiggestellt. Eine enorme deutschlandweite und sogar internationale Presseresonanz erfuhr das in Europa bisher größte 3D-gedruckte Gebäude, ein IT-Serverhotel mit über 500 Quadratmetern Grundfläche.

Am 1. Oktober 2024 wurde bekannt gegeben, dass der Heidelberger Immobilienunternehmer Hans-Jörg Kraus die Print Media Academy am Hauptbahnhof erworben hat. Hans-Jörg Kraus wird dieses Wahrzeichen Heidelbergs revitalisieren und neu vermieten. Er verfolgt das Konzept, die Technik der PMA so zu

Heidelberg

vereinfachen, dass das Gebäude - wie die anderen Kraus-Projekte - bei Nebenkosten und CO₂-Ausstoß vergleichbar gering abschneidet. Im repräsentativen Veranstaltungszentrum mit Bürotagen über insgesamt ca. 10.000 Quadratmetern Fläche sind auf zwei bis drei Geschossen Kongresse, Seminare und Veranstaltungen, auf den oberen Etagen Büronutzungen sowie im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss Gastronomie vorgesehen. Ein Bezug der PMA soll im zweiten Halbjahr 2026 möglich sein.

Büromarkt Heidelberg - Zusammenfassung:

- Deutliche Erholung bei Büroflächenumsatz und Anzahl der Mietvertragsabschlüsse mit Gesamt-Büroflächenumsatz von ca. 47.000 m² und Vermietungsumsatz von ca. 42.000 m², Eigennutzerumsatz ca. 5.000 m²
- Spitzenmiete mit neuem Höchstwert von € 19,00/m²; Anstieg der Durchschnittsmiete auf € 14,70/m²; aktuelle Angebotsmietpreise für 2025: € 8,50/m² bis € 21,00/m²
- Leicht gestiegene Leerstandsquote von 5,1 % (2023: 4,0 %), Leerstand: ca. 59.000 m²
- Fertigstellungsvolumen von ca. 45.000 m²; Prognose für 2025 nur ca. 6.000 m²; in 2024 weiterhin schwache Projektentwicklungsdynamik; aktuell gute Vermarktungschancen bei den Entwicklungsschwerpunkten Bahnstadt, hip, Campbell Areal sowie Kurfürsten-Anlage



Print Media Academy © Heidelberger Druckmaschinen AG

Angebotsmietpreise der wichtigsten Bürolagen für 2025

Altstadt	€ 11,50 – 18,00/m ²
Bergheim	€ 11,00 – 21,00/m ²
Weststadt	€ 10,00 – 18,00/m ²
Bahnstadt, Heidelberg Innovation Park (hip)	€ 13,50 – 21,00/m ²
Neuenheim, Handschuhsheim	€ 9,00 – 20,00/m ²
Rohrbach / Südstadt / Campbell / Mark Twain	€ 10,00 – 19,00/m ²
Rohrbach-Süd (Gewerbegebiet)	€ 8,50 – 14,00/m ²
Wieblingen (Gewerbegebiet)	€ 8,50 – 15,00/m ²
Pfaffengrund (Gewerbegebiet)	€ 8,50 – 18,00/m ²

Die zentralen Bereiche der Stadtteile Altstadt, Bergheim und Weststadt sowie die Bahnstadt bilden die eigentliche Innenstadtlage („City“) von Heidelberg, Quelle: RICH Immobilien GmbH & Co. KG

Mannheim

Nahversorgung und studentisches Leben:

Wohnen am DHBW-Campus

ALDI SÜD setzt weiter auf die Kombination von Nahversorgung und studentischem Wohnen. Am Campus der Dualen Hochschule Baden-Württemberg (DHBW) in Mannheim-Neustheim entsteht eine mehrgeschossige Immobilie mit einer Filiale und Wohnraum für rund 200 Studierende in den Etagen darüber – in nachhaltiger Holzbauweise.

In den vergangenen Jahren hat ALDI SÜD bereits erfolgreich in verschiedenen Hochschulstädten Wohnraum für Studierende geschaffen. Mit dem neuen Projekt in Mannheim unterstreicht der Nahversorger seinen kontinuierlichen Einsatz für die Schaffung von dringend benötigten Wohnplätzen in Regionen mit angespannten Wohnungsmärkten. Darüber hinaus soll der Neubau nachhaltig realisiert werden. Für das Gebäude strebt ALDI SÜD eine DGNB-Zertifizierung nach Gold-Standard an.

Auftakt zu langfristiger Kooperation

ALDI SÜD kooperiert in Mannheim zum ersten Mal mit der FU.Life Group, dem Betreiber der Studierendenwohnungen. Das Pilotprojekt soll der Auftakt für weitere Projektentwicklungen sein, die Nahversorgung und Studierendenwohnen kombinieren. Am Bauprojekt beteiligt ist außerdem die regionale Bäckerei Görtz, unterstützt wird es von der Dualen Hochschule Baden-Württemberg.

Baubeginn im Januar 2026

Mit Unterzeichnung der Verträge durch die beteiligten Partner ist der Startschuss für das Gemeinschaftsprojekt gefallen. Die Bauarbeiten sollen 2026 beginnen. Die Fertigstellung der ALDI SÜD Filiale und der Bäckerei ist für Dezember 2026 geplant, die Wohnungen sollen im Frühjahr 2027 bezugsfertig sein.

„Bei der Weiterentwicklung unserer Standorte greifen wir lokale Anforderungen und Rahmenbedingungen auf. Unser neues Projekt in Mannheim ist ein weiterer Schritt, um den Bedürfnissen der Studierenden gerecht zu werden und gleichzeitig nachhaltige Stadtentwicklung zu fördern“, sagt Thorsten Koch, Ansprechpartner für Standortkooperationen bei ALDI SÜD.

Start der strategischen Kooperation

Georg Haider, Managing Partner und Co-Founder sowie das Team der FU.Life Group, freuen sich auf den Start der strategischen Kooperation mit ALDI SÜD: „Als ein führender Operator im Bereich Co-Living und Studierendenwohnen haben wir uns mit einem langfristigen Mietvertrag committet.“

ALDI SÜD hat bereits ähnliche Projekte erfolgreich realisiert, darunter in Landau in der Pfalz. Diese Initiativen erweisen sich nicht nur als Gewinn für die Studierenden, sondern tragen auch zur positiven Entwicklung der jeweiligen Standorte bei.



DENKER. PARTNER. MACHER.
FÜR ALLE FÄLLE GERÜSTET.



MELCHERS

RECHTSANWÄLTE

HEIDELBERG • FRANKFURT • MANNHEIM • BERLIN

www.melchers-law.com

Ludwigshafen

Rathaus-Center, Westbrücke und Hochstraße Süd:

Ludwigshafen mit großen Umstrukturierungen

Ludwigshafen kämpft schon seit geraumer Zeit mit infrastrukturellen Herausforderungen. Der Kollaps der Hochstraße Süd bildete für die Stadt, die Bewohner und Pendler ein Problem erster Güte. Die zukünftige Helmut-Kohl-Allee mit ihren Teilprojekten wie der Westbrücke oder dem Rückbau des Rathaus-Centers sind Teil einer großen Umstrukturierung, der sich Ludwigshafen stellen muss.

Die Westbrücke

Die neue Westbrücke wird die Autobahn A 650 mit der künftigen Helmut-Kohl-Allee auf einer Gesamtlänge von 445 Metern verbinden. Zu den abgeschlossenen Maßnahmen gehören unter anderem die Kampfmittelondierungen, die Freigabe des nördlichen Abschnitts des 100 Meter langen Geh- und Radweges oder Rückbauarbeiten an der Unterführung im Kreuzungsbereich der Lorientallee/Pasadenaallee.



Bilder: © Stadt Ludwigshafen

Rathaus und Rathaus-Center

Beim Rathaus und Rathaus-Center wurde der Rückbau der Fassade abgeschlossen; was derzeit noch die Ludwigshafener Skyline schmückt, ist ein graues Betonskelett. Der Beginn der vorbereitenden Arbeiten des Abbruchs des Turms ist auf Anfang April 2025 terminiert und erfolgt in den oberen Stockwerken mittels Mini-Baggern. Für den Abriss ab dem neunten Obergeschoß des Rathaus-Centers werden Großgeräte eingesetzt. Dafür wird voraussichtlich eine Lärmschutzwand Richtung Nord/Hemshof erstellt. Das nichtschadstoffhaltige Abrissmaterial des Rathaus-Centers wird zum großen Teil wiederverwertet/recycelt. Ein Großteil des Betonabbruchs wird auf der Baustelle aufbereitet und für die künftige Helmut-Kohl-Allee zur Verfügung gestellt.



Städtischer Podcast: Björn Berlenbach über den aktuellen Stand bei den großen Infrastrukturprojekten

An mehreren Ecken im Stadtgebiet wird zurzeit intensiv gebaut. Die großen Infrastrukturprojekte haben rapide an Fahrt aufgenommen.

In der neuen Folge des städtischen Podcasts *Ludwigshafen, schon gehört?* Der Podcast der Stadtverwaltung gibt Björn Berlenbach, Bereichsleiter Tiefbau und Technischer Geschäftsführer der Bauprojektgesellschaft Ludwigshafen (BPG), aktuelle Informationen zum Stand der jeweiligen Projekte und interessante Einblicke in die Arbeiten vor Ort.

So berichtet er unter anderem vom Lückenschluss am Ersatzbau der Hochstraße Süd, von Herausforderungen bei der Sanierung der Weißen Hochstraße, vom spannenden Rückbau des Rathauses und des Rathaus-Centers und kuriosen Funden bei Arbeiten am Messplatz und Jaegerparkplatz.

Ludwigshafen, schon gehört? – der Podcast der Stadtverwaltung kann überall dort gehört werden, wo es Podcasts gibt, ist auf www.ludwigshafen.de verfügbar und kann auch auf dem YouTube-Kanal unter www.youtube.com/StadtLudwigshafen angehört werden.



ImmoFeature

Prozesse optimieren, neue Geschäftsmodelle erschließen:

KI revolutioniert den Markt für Gewerbeimmobilien

Transformation ist das Schlagwort der Stunde – in Wirtschaft, Politik und Gesellschaft. Auch wenn sie im globalen Kontext schon mal mit einer Kettensäge symbolisiert wird, ist sie doch ein kontinuierlicher Prozess, dem sich keine Branche entziehen kann. Und so steht der Bereich der Gewerbeimmobilien ebenfalls vor einer tiefgreifenden Transformation. Künstliche Intelligenz (KI) und fortschrittliche Datenanalyse verändern, wie Makler, Entwickler und Architekten arbeiten. Prozesse werden effizienter, Entscheidungen datenbasierter und Marktchancen besser vorhersehbar. Doch mit den Möglichkeiten wachsen auch die Herausforderungen – insbesondere hinsichtlich digitaler Souveränität und Datenschutz.

KI als Gamechanger

Die Digitalisierung der Immobilienbranche ist nicht neu. Doch erst mit dem Einzug von KI und Big Data eröffnen sich völlig neue Möglichkeiten. Unternehmen in PropTech (Property Technology) und ReTech (Real Estate Technology) nutzen Algorithmen, um Marktdaten zu analysieren, Investitionen zu optimieren und Vorhersagen über die Entwicklung von Immobilienwerten zu treffen. Solche Unternehmen decken den kompletten Lebenszyklus von der Finanzierung und Realisierung von Immobilienprojekten bis zum späteren Betrieb des umbauten Raums und zur Verwertung durch Vermietung oder Weiterverkauf ab. In einer solchen Konstellation verwischen die traditionellen Abgrenzungen zwischen Planungs- und Finanzierungsträgern, Immobilienverwaltern und Maklern.

Wenngleich das Thema schon fast zehn Jahren virulent in der Branche ist, nimmt es durch die Fortentwicklung in der KI enorm Fahrt auf. Ein Beispiel ist das chinesische Start-up Manus, das aktuell mit seiner autonomen KI alle Märkte aufmischt. Die Software kann komplexe Analysen durchführen, Finanzdaten auswerten und individuelle Empfehlungen für Investitionen geben. In einem Imagevideo wird die Suche nach geeigneten Real Estate Investments simuliert. Die KI entwickelt dabei eine entsprechende To-Do-Liste, analysiert

das wirtschaftliche und gesellschaftliche Umfeld der ins Auge gefassten Standorte, schreibt automatisch ein Programm, das die jeweiligen Budgets kalkuliert und liefert einen Report, der alle Entscheidungsoptionen mit Vor- und Nachteilen auflistet. Nicht in Tagen, auch nicht in Stunden – in Sekunden! Solche Ergebnisse führen allerdings inzwischen zu einem Hype um Manus AI, der fragwürdige Blüten treibt: Allein für den Zugangscode werden inzwischen auf diversen Plattformen hohe vierstellige Summen geboten. Dennoch: Die Fähigkeit, ohne menschliches Eingreifen Entscheidungen zu treffen, könnte die Art, wie Gewerbeimmobilien gemanagt werden, grundlegend verändern.

Kernaufgaben neu gedacht

Makler verbringen einen Großteil ihrer Zeit mit der Analyse von Märkten, der Suche nach potenziellen Käufern und der Kommunikation mit Kunden. Hier setzt KI an, indem sie Marktanalysen automatisiert, Standortdaten auswertet und Preisentwicklungen sowie Nachfragestrukturen in Echtzeit erkennt. Dadurch lassen sich Immobilien präziser bewerten und passgenauer vermarkten. Besonders leistungsfähige CRM-Systeme nutzen KI, um Muster im Verhalten potenzieller Käufer zu identifizieren und gezielt Immobilien vorzuschlagen. Ergänzend übernehmen Chatbots und virtuelle Assistenten die Kommunikation mit Interessenten, beantworten Anfragen, vereinbaren Besichtigungstermine und optimieren den gesamten Verkaufsprozess.

Auch Entwickler profitieren von den neuen technologischen Möglichkeiten. KI erleichtert die Standortwahl, indem sie Verkehrsströme, demografische Entwicklungen und wirtschaftliche Kennzahlen auswertet und so die attraktivsten Lagen identifiziert. Moderne Algorithmen prognostizieren Marktzyklen und potenzielle Krisen, sodass Investitionen sicherer werden. Darüber hinaus ermöglicht KI eine dynamische Preisgestaltung, indem sie aktuelle Marktdaten nutzt, um Mieten und Verkaufspreise optimal anzupassen.



ImmoFeature

Und auch in der Architektur spielt KI eine immer größere Rolle. Sie kann automatisierte Grundrisse generieren, indem sie funktionale Anforderungen und Designvorgaben intelligent kombiniert. Zudem ermöglichen KI-gestützte Simulationen eine energieeffiziente Bauweise und reduzieren den Ressourcenverbrauch. Besonders spannend sind Echtzeit-3D-Visualisierungen, die es Architekten und Kunden ermöglichen, geplante Gebäude interaktiv zu erkunden. So nutzt beispielsweise Autodesk Spacemaker fortschrittliche KI-Modelle, um städtebauliche Konzepte zu optimieren und Gebäude nachhaltig zu gestalten.

Digitale Souveränität und Datenschutz im Fokus

Der Einsatz von KI in der Gewerbeimmobilienbranche birgt viele Vorteile. Prozesse werden durch Automatisierung effizienter, Entscheidungen datenbasierter und präziser, während vorausschauende Wartung und optimierte Abläufe zu erheblichen Kosteneinsparungen führen können. Gleichzeitig gibt es Herausforderungen, insbesondere in Bezug auf digitale Souveränität. Wer kontrolliert die gesammelten Markt- und Kundendaten? Eine wachsende Abhängigkeit von ausländischen KI-Systemen wie Manus oder anderen chinesischen Lösungen wie etwa DeepSeek könnte für europäische Unternehmen problematisch werden. Zudem bergen KI-gestützte Systeme Sicherheitsrisiken, da Cyberangriffe auf diese sensiblen Daten fatale Folgen für Unternehmen haben könnten. Der Einsatz von KI und die digitale Transformation bedürfen daher einer entsprechenden Cybersecurity-Umgebung, die nicht nur nationale, sondern auch internationale Compliance wahrt - wie auch im ImmobilienReport-Ausgabe 163 beschrieben. Der KI-Stratege Christoph Santner, der sich schon seit den 1980er Jahren mit KI auseinandersetzt und diese in seinem aktuellen Buch „Alles KI?“ hinterfragt, legt Unternehmen überdies ans Herz, eine eigene, persönliche digitale Souveränität im Umgang mit KI zu entwickeln: „Der wahre Game-Changer ist nicht die KI selbst, sondern die Fähigkeit der Unternehmen, ihre Daten souverän zu beherrschen und sie strategisch einzusetzen. Denn wer seine digitale Souveränität verliert, verliert auch seine Immobilien an klügere Wettbewerber.“

Zukunftsperspektiven für die Metropolregion

Die Integration von KI und Datenanalyse in den Gewerbeim-



KI-Stratege Christoph Santner

mobilenmarkt steht immer noch am Anfang. Unbestreitbar ist jedoch: Wer frühzeitig auf KI setzt, kann nicht nur Prozesse optimieren, sondern auch neue Geschäftsmodelle erschließen. Durch den gezielten Einsatz lassen sich Wettbewerbsfähigkeit steigern und innovative Projekte realisieren. Für Santner ist der Zusammenhang zwischen KI und Marktführerschaft offensichtlich: „KI ist die Eintrittskarte zu den Märkten der Zukunft. In einer Welt, in der KI immer bessere Voraussagen treffen kann, etwa über Markttrends, Preisentwicklungen oder Kaufverhalten, wird die KI für alle unverzichtbar, die morgen zu den Branchen-Gewinnern gehören wollen.“

Eine aktuelle McKinsey-Studie sollte aber als Weckruf verstanden werden: Fast 80 von 100 Mittelständlern fehlt nach eigenen Angaben die KI-Kompetenz. Erste Handlungsempfehlung der Consultants: Eine enge Zusammenarbeit zwischen Wirtschaft und Wissenschaft. In der Metropolregion Rhein-Neckar sind die Grundsteine hierfür bereits gelegt. So bietet etwa die Vernetzung mit dem K-Lab Rhein-Neckar des Regionalverbands und der Universität Mannheim gerade für kleine und mittelständische Unternehmen Möglichkeiten der Kooperation und Weiterentwicklung. Die Revolution hat schon lange begonnen – jetzt ist Zeit zu handeln für die, die den Anschluss nicht verlieren wollen.

ImmobilienRecht

Verletzt der Auftraggeber durch die Weiterbenutzung einer mangelhaften Sache seine Schadensminderungspflicht?

I. Problemstellung

Weiternutzen oder nicht weiternutzen? Beseitigen oder nicht beseitigen? Pest oder Cholera? Skylla oder Charybdis? Oft stehen die von Bau- und Werkmängeln Betroffenen vor einem vergleichbaren Dilemma. Während die Nichtnutzung oft Kosten verursacht (insbes. Nutzungsausfallschäden, Kosten für Deckungsgeschäfte etc.) und eine Reparatur die Beweislage beeinträchtigen könnte, könnte eine Weiternutzung ohne Reparatur ggf. hohe Folgeschäden verursachen. Die jüngst durch Zurückweisung der Nichtzulassungsbeschwerde (BGH Beschl. v. 04.12.2024 – VII ZR 22/24) bestätigte Entscheidung des OLG Koblenz vom 12.07.2023, Az. 13 U 1768/22, betraf einen solchen Fall. Ein Unternehmer hatte im Jahr 1989 eine Heizung mit Warm- und Kaltwasserversorgung im Haus des Bauherrn installiert und dabei die Verbindungsstücke der Kaltwasserlei-

MELCHERS

RECHTSANWÄLTE

tung derart unzureichend verschraubt, dass seit 2010/2011 bei Nutzung der Anlage Wasser austrat und Schäden am Gebäude verursachte. Nach Vorprozess gegen seine Versicherung im Jahr 2014 verklagte der Bauherr den Unternehmer auf Erstattung des noch nicht regulierten Teils der Schäden.

Bis zur Entscheidung hatte der Bauherr die mangelhafte Leitung nicht reparieren lassen und sie weiter genutzt, obwohl er wusste, dass bei jedem Nutzen erneut Wasser austreten und den Schaden am Gebäude vergrößern würde. Er rechtfertigte dies damit, dass eine vorzeitige Reparatur zur Beweisvereitelung führen und seine Ansprüche gegenüber der Versicherung beschneiden könnte.

II. Rechtliche Bewertung

Da vertragliche Ansprüche bereits verjährt waren, blieb dem Kläger nur die deliktische Haftung des Beklagten nach § 823 Abs. 1 BGB. Das Gericht hielt diese zwar dem Grunde nach für gegeben, soweit das zunächst nicht vom Mangel betroffene Gebäude beschädigt wurde, kürzte den Anspruch aber nach § 254 Abs. 2 BGB, weil der

Kläger grob fahrlässig seine Schadensminderungsobliegenheit verletzt habe, indem er die Leitung unrepariert weiternutzte. Spätestens nach Besichtigung und Dokumentation des Schadens durch seine Versicherung habe kein zwingender Grund mehr bestanden, die Reparatur der Leitung aufzuschieben. Da der Kläger wusste, dass sich das Schadensbild bei jeder weiteren Nutzung vergrößern würde, hätte es für ihn trotz abweichendem Rat seines Anwalts auf der Hand liegen müssen, dass die Weiternutzung ohne Reparatur gegen die Obliegenheit zur Schadensminderung verstoßen würde.

III. Folgerungen für die Praxis

Die Entscheidung zeigt, dass stets das Beweissicherungsinteresse einzelfallbezogen mit dem Interesse an der Weiternutzung und den jeweils bestehenden Schadensrisiken abzuwägen ist. Es liegt auf der Hand, dass es unzumutbar wäre, die Wasserversorgung eines Hauses über mehrere Jahre nicht zu nutzen, solange der Rechtsstreit fort dauert. Ebenso auf der Hand liegt aber, dass man im Interesse an dieser Weiternutzung nicht jahrelang sehenden Auges weitere Schäden verursachen und die zu deren Vermeidung dringend gebotene Reparatur aufschieben kann.

Grundsätzlich ist zu empfehlen, bei Mängeln möglichst zeitnah eine Feststellung des Schadens und der Schadensursachen mit allen Beteiligten durchzuführen und bis dahin von der Nutzung abzusehen. Auch die Instandsetzung sollte mit allen Beteiligten unter entsprechender Dokumentation und möglichst vollständiger Aufbewahrung der fehlerhaften Bauteile erfolgen. In komplexen Fällen ist ein selbstständiges Beweisverfahren zu empfehlen. Jedenfalls dann, wenn eine Mangelbeseitigung unter fachkundiger Dokumentation ohne Beeinträchtigung des Beweiswertes möglich ist, besteht regelmäßig kein rechtfertigender Grund, die Sache unrepariert weiter zu nutzen. Bewusst in Kauf genommene Schäden einer solchen Nutzung sind regelmäßig selbstverschuldet und daher nicht ersatzfähig.

*Tobias Wellensiek,
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht*

ImmoNews

Deals & News

Karlsruhe: Im Südosten von Karlsruhe beginnt die **BUWOG Bauräger GmbH**, ein Projektentwickler aus Hanau, mit den Baumaßnahmen für ein Wohnensemble. Im ersten Schritt werden leerstehende Bestandsgebäude abgerissen. Danach startet die BUWOG mit dem Neubau von 154 Wohnungen.

Zwischen Wolfartsweierer Straße und Frühlingstraße rollen die Bagger. In Umsetzung des festgesetzten Bebauungsplans und der Stadtentwicklungsstrategie der Stadt Karlsruhe zur Schaffung von neuem Wohnraum wird die BUWOG auf dem Grundstück 154 neue Wohnungen mit 1 bis 4 Zimmern realisieren. Die Wohnungen verteilen sich auf ein riegelförmiges und ein u-förmiges Gebäude, das die im Städtebau vorgesehene geschlossene Blockrandbebauung umsetzt. Die Entwürfe stammen vom Büro *Florian Krieger Architektur und Städtebau* aus Darmstadt. Zur Wolfartsweierer Straße hin wird die Fassade mit einem durch Klinkerriemchen optisch abgesetzten Hochparterre ausgebildet. Die beiden Gebäude mit vier bis fünf Geschossen verfügen über Aufzüge, um barrierefreien Wohnraum insbesondere für ältere oder mobilitätseingeschränkten Menschen zu schaffen. Die neuen Wohnungen verfügen fast alle über einen Balkon, eine Terrasse, eine Loggia oder eine Dachterrasse und teilweise bodentiefe Fenster. Alle Wohnungen sind als Mietwohnungen geplant, die Fertigstellung erfolgt voraussichtlich im 2. Quartal 2027. Mit Durchführung der Bauarbeiten hat die BUWOG die Firma *weisenburger bau* beauftragt, ein erfahrener, regionaler Generalun-

ternehmer mit Sitz in Karlsruhe. Derzeit sind die Abrissmaßnahmen und bauvorbereitenden Arbeiten in vollem Gange. Es ist geplant, bis Anfang April mit dem Erdbau zu beginnen.

Die im Zuge des Neubauprojekts erforderlichen PKW-Stellplätze werden in den Tiefgaragen nachgewiesen, dadurch können die Hofbereiche für Begrünung, Spiel- und Aufenthaltsbereiche genutzt werden. Im Zuge des Nachhaltigkeitskonzepts kann das Regenwasser vollständig vor Ort versickern, Gründächer auf allen Gebäuden verbessern das Mikroklima, so dass der Effizienzhaus Standard EH 55 erreicht wird. Die Fassaden zum Innenhof erhalten eine Begrünung mit Hopfenranken.

Andreas Holler, Geschäftsführer der BUWOG: „Wir freuen uns darauf, in Karlsruhe einen Beitrag zu leisten um das Angebot an Wohnraum zu verbessern. Unser Neubauprojekt kombiniert die Qualitäten von barrierefreien Wohnraum und ein nachhaltiges Wohnumfeld mit grünen Höfen.“

Ladenburg: Die **Familienheim Rhein-Neckar eG** (FHM) plant ein umfangreiches Revitalisierungsprojekt in Ladenburg. Ziel des Projekts ist es, den Bestand zu modernisieren, neue Wohnungen zu schaffen und einen Beitrag zur Entspannung des Wohnungsmarkts zu leisten.

Die Objekte, die sich im Bestand der Familienheim Rhein-Neckar befinden, werden derzeit in enger Zusammenarbeit mit der Stadt Ladenburg einer Sanierungs- und Verdichtungsplanung unterzogen. Vorgesehen ist unter anderem, die bestehenden Gebäude durch Neubauten zu ersetzen, die den heutigen baulichen und energetischen Anforderungen gerecht werden. Dadurch entstehen insgesamt 76 neue Wohnungen. Ein besonderer Fokus liegt dabei auf sozialem Wohnungsbau: 25 Prozent der neuen Wohnungen sollen als öffentlich geförderter Wohnraum ausgewiesen werden.

Aktuell befinden sich in dem Wohnkomplex 51 Wohnungen, von denen rund zwei Drittel derzeit noch vermietet sind. Die Familienheim Rhein-Neckar wird im engen Austausch mit den bestehenden Mietern die nächsten Schritte und mögliche Lösungen abstimmen, die den individuellen Bedürfnissen der Mieter entsprechen und eine reibungslose Umsetzung des Projekts sicherstellen.



Visualisierung: BUWOG

kurz & fündig

Mannheim: **TREUREAL Property Management** hat die Übernahme von weiteren insgesamt 838 Wohnungen für **Commerz Real** in den Property Management-Bestand an den Standorten München, Nürnberg, Darmstadt, Frankfurt zum 1. Januar 2025 bekannt gegeben. Damit betreut TREUREAL nunmehr im Wohnportfolio bundesweit 1.689 Wohnungen für den offenen Immobilienfonds **hausinvest** der Commerz Real, nachdem bereits seit 2022 an den Standorten Hamburg, Berlin, Leipzig, Dresden und Heidelberg 851 Wohnungen betreut wurden.

Seit Anfang der 1990er Jahre begleitet die TREUREAL Property Management GmbH institutionelle Investoren, Family Offices und Wohnungseigentümer in allen Fragen des Immobilien-Managements. Deutschlandweit trägt die TREUREAL Property Management GmbH Verantwortung für rund 43.000 Wohnungen und mehr als 1,8 Millionen Quadratmeter Gewerbe- und Nutzflächen. Sie gehört zur **Immobiliengruppe Rhein-Neckar** (IGRN), einem Unternehmensverbund unter dem Dach der **Familienheim Rhein-Neckar eG**.

Heidelberg: Die **Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH Heidelberg** (GGH) baut im Stadtteil Kirchheim 34 neue geförderte Mietwohnungen für Haushalte mit unterem und mittlerem Einkommen. Auf dem 1.562 Quadratmeter großen Grundstück an der Pleikartsförster Straße entstehen in den kommenden Monaten zwei Mehrfamilienhäuser mit rund 2.200 Quadratmetern Wohnfläche. Die beiden baugleichen Gebäude sind als fünfgeschossige Zeilenbauten konzipiert und durch Laubengänge miteinander verbunden. Alle Wohnungen sind über einen Aufzug erreichbar

und weitgehend barrierefrei zugänglich. Der Wohnraum entsteht nach den Anforderungen des Landeswohnraumförderungsprogramms (LWoFPr) und ist für Haushalte mit unterem und mittlerem Einkommen vorgesehen.

Durch die Kombination kompakter Singlewohnungen mit eineinhalb Zimmern und Drei- bis Vier-Zimmer-Wohnungen für Familien und Alleinerziehende ergibt sich ein Wohnungsmix für eine durchmischte Mieterstruktur. Beide Zeilenhäuser werden nach Effizienzhaus-Standard 55 errichtet und an das Fernwärmenetz der Stadtwerke Heidelberg angeschlossen. Auf den Dächern sind Photovoltaikanlagen für die Erzeugung von klimafreundlichem Solarstrom geplant.

Derzeit ist das Gelände mit einem leerstehenden Mehrfamilienhaus aus den 1940er Jahren bebaut, das nicht wirtschaftlich saniert werden kann. Um die Schaffung des neuen Wohnraums zu ermöglichen, wird der Altbestand abgerissen.

Speyer: Nach einer längeren Umbauphase eröffnet das das Ganztagesrestaurant der **CONCEPT FAMILY Franchise AG, Wilma Wunder**, in der **Postgalerie**. Seit Februar dürfen die Gäste ein gastronomisches, innovatives Ganztageskonzept erwarten.

Der Standort am Postplatz 1 wurde nun aufwendig umgestaltet. Das Restaurant erstreckt sich über 800 Quadratmeter, davon 470 Quadratmeter Gastraum und eine großzügige Außenfläche von 70 Quadratmetern. Die Wilma Wunder-Speisekarte bietet eine Vielzahl von heimischen Klassikern wie Schnitzel und Roulade, aber auch kreative vegetarische und vegane Gerichte und saisonale Besonderheiten.

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 17. April 2025