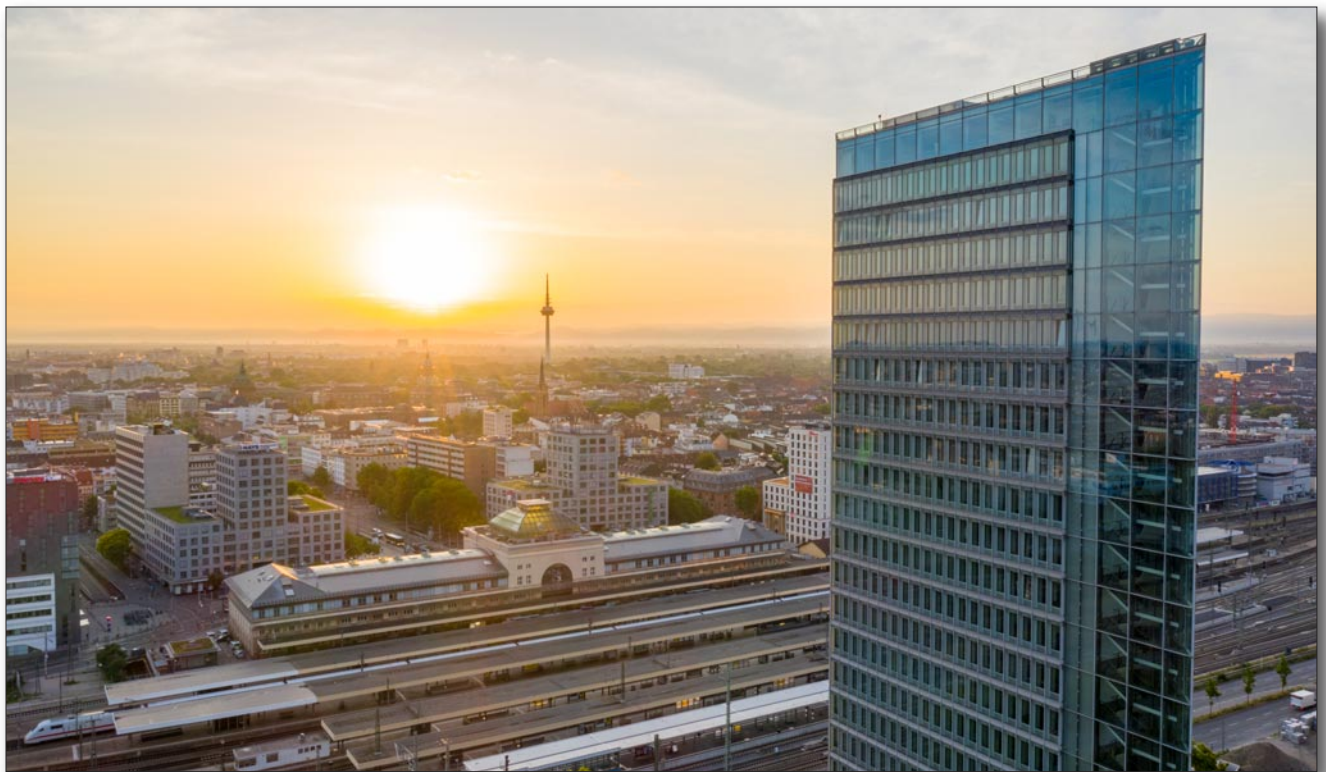


Zehn Jahre JLL in der Metropolregion Rhein-Neckar:

## Als feste Größe etabliert

„Der aktuell hohe Büroleerstand wird perspektivisch zurückgehen“



Der knapp 100 Meter hohe Viktoria-Turm gegenüber dem Hauptbahnhof in Mannheim gehört zu den herausragenden Transaktionen von JLL Rhein-Neckar.

Bilder (3) © JLL

Es sind nur drei Buchstaben, deren Ursprünge allerdings bis ins 18. Jahrhundert zurückreichen und die heute eines der führenden Immobilienunternehmen benennen: JLL. Die Wurzeln liegen von Jones Lang LaSalle (JLL) liegen in London und den USA. 1783 startete Richard Winstanley als Auktionär in London. Aus dem Unternehmen Winstanley entstand 1939 nach einer Vielzahl von Partnerschaften und Fusionen Jones Lang Wootton & Sons. 1945 machte sich Jones Lang Wootton an die Aufgabe, Grundstücksgrenzen zu dokumentieren und die Eigentümer tausender kleiner Parzellen ausfindig zu machen, da die Katasterunterlagen infolge von Bombenangriffen im Zweiten Weltkrieges vernichtet wurden. Damit legte das Un-

ternehmen den Grundstein, um 1954 mit Entwicklungslizenzen und Agenturaufträgen beim Wiederaufbau der Stadt London mitzuwirken. 1957 begann Jones Lang Wootton schließlich mit der internationalen Expansion; in der bis dato größten internationalen Fusion der Immobilienbranche schlossen sich 1999 Jones Lang Wootton und LaSalle Partners zu Jones Lang LaSalle zusammen. In Deutschland ist JLL – damals als Jones Lang Wootton – seit 1973 aktiv und führte das Unternehmen 2015 schließlich auch in die Metropolregion Rhein-Neckar. Damit unterstützt JLL seit mehr als 200 Jahren seine Kunden beim Kauf, Bau, der Nutzung, Verwaltung und Investition in eine Vielzahl von Gewerbe-, Industrie-, Hotel-, Wohn- und Einzelhandelsimmobilien.



# Mannheim

*Lesen Sie in dieser Ausgabe:*

Mannheimer Hof als Teil der  
Leonardo Limited Edition:

**Traditionshotel mit frischem Look**

**Seite 5**

International Campus startet  
Vermietung:

**THE FIZZ fertiggestellt**

**Seite 6**

Immobiliennetzwerk Rhein-Neckar auf  
der Real Estate Arena:

**Präsenz auf einer dritten Messe?**

**Seite 7**

ImmobilienRecht:

**Ein neuer Bau-Typus mit alten  
Problemen?**

**Seite 8**

**Deals & News**

**Seite 10**

## Mehr als Immobiliendienstleistungen

Seit der Fusion von Jones Lang Wootton und LaSalle Partners hat JLL seine globale Präsenz kontinuierlich ausgebaut und das Dienstleistungsportfolio erweitert. Neben klassischen Immobiliendienstleistungen bietet das Unternehmen auch Beratung in Bereichen wie Nachhaltigkeit, Technologie und Arbeitsplatzgestaltung an. Durch die Übernahme des Londoner Immobiliendienstleisters King Sturge im Jahr 2011 ist JLL Marktführer in Großbritannien und Kontinentaleuropa. 2017 wurde das Tochterunternehmen Spark gegründet, das über einen eigenen Investmentfonds in Proptechs und neue Produkte investiert. Im Jahr 2019 übernahm JLL den Investment- und Finanzierungsspezialisten HFF mit mehr als 1.000 Mitarbeitern. JLL ist heute in über 80 Ländern vertreten und hat Büros in vielen wichtigen Metropolen weltweit. Mit rund 112.000 Mitarbeitern bietet das Unternehmen die Leistungsfähigkeit einer globalen Plattform in Kombination mit lokaler Expertise.

Die Jones Lang LaSalle SE betreibt derzeit in Deutschland zwölf Standorte, darunter die sieben größten Immobilienmetropolen Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart. Doch mittlerweile legt JLL auch den Fokus auf weitere, erfolgsversprechende Bereiche wie beispielsweise die Metropolregion Rhein-Neckar, eine der attraktivsten und wettbewerbsfähigsten Regionen Europas mit den

## Unsere Medienpartner



**Ich habe den perfekten Standort für Ihr Gewerbe.**

Dominik Vogt  
06221 40 50 372

 Immobilien Sparkasse Heidelberg



**Ihr Gewerbeimmobilienpartner**

**Investment | Vermietung | Beratung**

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

**Wir sind für Sie vor Ort!**

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

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

**ENGEL & VÖLKERS COMMERCIAL**



**Ihr zuverlässiger Partner bei Ihrer Gewerbeimmobiliensuche**

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



**Gewerbeimmobilien in der Metropolregion Rhein-Neckar**



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

# Mannheim

Oberzentren Mannheim, Heidelberg und Ludwigshafen. Unternehmen wie BASF, SAP, Südzucker und MLP zeugen von der wirtschaftlichen Stärke der Region. Das Ziel von JLL ist, dieses Wachstumspotenzial seinen nationalen und internationalen Kunden lokal zu verankern und auf die Region spezialisierten Beratern näherzubringen.

## Herausforderungen auf einem bereits eingespielten Markt

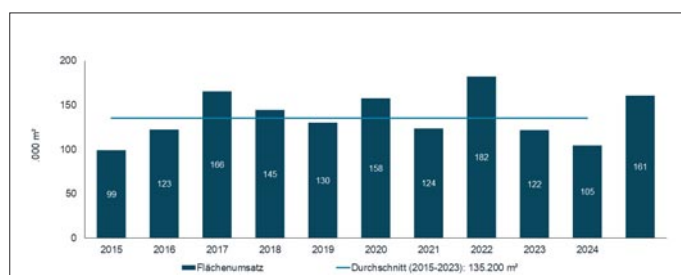
Als Standort auf dem Immobilienmarkt Rhein-Neckar hat JLL die Stadt Mannheim gewählt. Das Büro befindet sich seit 2019 zentral gelegen am Kaiserring im Quadrat L14. Allerdings waren zum Start vor zehn Jahren regional aktive Makler bereits etabliert. Die erste Aufgabe bestand also darin, die Marke JLL Rhein-Neckar bekannt zu machen und Vertrauen zu gewinnen, was Zeit und Energie kostete. Im ersten Jahr wurde das globale JLL-Netzwerk und die persönlichen Kenntnisse und Erfahrungen von Konstantinos Krikelis genutzt, um an Mandate zu gelangen. Krikelis ist seit zehn Jahren für JLL als Prokurist und Metro Lead Office Leasing & Investment Rhein-Neckar tätig und berät Unternehmen und Investoren bei der Umsetzung ihrer Immobilienstrategien. Sein Kompetenzbereich umfasst sowohl Anmietungs- bzw. Vermietungsprozesse als auch Ankaufs- bzw. Verkaufsprozesse von Immobilien. Aktuell besteht das Rhein-Neckar Team am Mannheimer Standort aus sechs Personen.

## Erfolge und Entwicklungen

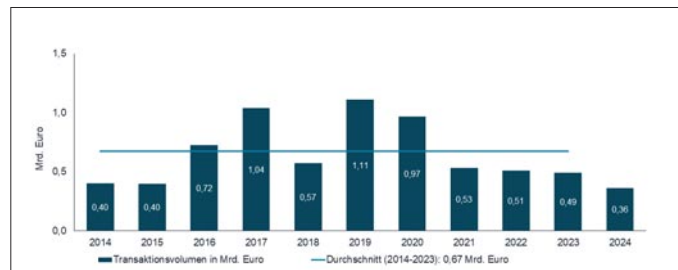
Der Einsatz der Netzwerke und das persönliche Engagement des Teams haben sich bezahlt gemacht. Mit der Vermittlung von EY als Mieter von 7.000 Quadratmetern im Bürogebäude No. 1 im Glückstein-Quartier gelang JLL im zweiten Jahr der Marktpräsenz der Durchbruch.

Wurden zum Start ausschließlich Büroflächen vermietet, gehören zum Dienstleistungsspektrum mittlerweile außerdem die Vermarktungen und Transaktionen von Einzelhandels-, Logistik- und

## Flächenumsatz Immobilienmarkt Rhein-Neckar



## Transaktionsvolumina



Industrieimmobilien. Auch beim Verkauf von Büroimmobilien berät das Team um Krikelis Investoren und Eigentümer sowie Projektentwickler bei Neubauvorhaben.

Die Erwartungen von JLL an den Immobilienmarkt Rhein-Neckar haben sich erfüllt. Die Steigerung der Spitzenmiete für Büroflächen in der vergangenen Dekade von 14,50 Euro pro Quadratmeter auf heute 22 Euro pro Quadratmeter ist ein Beleg für die Attraktivität des Standortes, seiner Infrastruktur und optimalen Verkehrsanbindung. Damit konkurriert die Region auch mit Städten wie Stuttgart, wo die Spitzenmiete bei 37 Euro pro Quadratmeter liegt. Schließlich haben nicht nur lokale Unternehmen und Investoren den Immobilienmarkt Rhein-Neckar im Blick, sondern auch vermehrt internationale Marktteilnehmer. Zur Professionalisierung beigetragen hat JLL dabei mit der Begleitung von Unternehmen und Investoren sowie mit tiefgehender Marktanalyse und umfassendem Research.

Zu den großen Abschlüssen der vergangenen Dekade gehören im Bereich Vermietung unter anderem das Unternehmen Siemens mit 11.000 Quadratmetern oder die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft KPMG mit 7.500 Quadratmetern, die ihren aktuellen Standort im Glückstein-Quartier hat. Bei den Transaktionen liegen das Bürogebäude Victoria-Turm mit 21.000 Quadratmetern sowie die Büro- und Hotelimmobilie No.1 mit 25.000 Quadratmetern auf den vorderen Plätzen.

## Wie geht's weiter in Mannheim bei Büro und Einzelhandel?

„Der Büromarkt zeigt sich in diesem Jahr deutlich lebendiger als in den beiden Vorjahren. Unternehmen, die sich zuletzt unsicher waren, wie ihre Büroflächen künftig aussehen sollen, scheinen jetzt Klarheit gefunden zu haben. Jedenfalls ist hier eine deutlich höhere Aktivität zu spüren“, so Krikelis. Und weiter: „War der Büromarkt 2024 stark von Eigennutzerdeals geprägt, wird es in diesem Jahr mehr *echte* Vermietungen geben.“



## Mannheim

„Der aktuell hohe Büroleerstand wird perspektivisch zurückgehen. In den begehrten Lagen rund um den Mannheimer Hauptbahnhof sind freistehende Büroflächen schon jetzt eher eine Seltenheit. Die starke Nachfrage nach qualitativ hochwertigen Flächen wird sich fortsetzen. Für veraltete Objekte in schwächeren Lagen rücken Umnutzungen in den Fokus von Eigentümern und Projektentwicklern“, erklärt der Immobilienspezialist. Auch auf dem Investmentmarkt sieht er eine anziehende Nachfrage, vor allem nach Immobilien in sehr guten Lagen.

Die Situation im Einzelhandel, besonders auf den Planken, bezeichnet Krikelis als schwierig. Der Leerstand werde zunehmend sichtbar. „Früher gab es oft nahtlose Übergänge zwischen Mietern, jetzt ist fast alles zu haben - sowohl von der Größe als auch von der Lage her. Es gibt aktuell kein überaus aktives Interesse an 1A-Lagen, lediglich weiter zunehmend von Gastronomen. Trotzdem gibt es in Mannheim enormes Potenzial, die Stadt ist für viele Einzelhändler immer noch sehr interessant“.



*Konstantinos Krikelis hat an der Duale Hochschule Baden-Württemberg am Standort Mannheim den Bachelor absolviert und schloss berufsbegleitend seinen Master of Science in Real Estate in Berlin und Freiburg ab. Zu seinen beruflichen Stationen zählen Lübke & Kelber und Branicks. Krikelis lebt in Mannheim, ist verheiratet und hat zwei Kinder.*



*Die Büro- und Hotelimmobilie No.1 mit 25.000 Quadratmetern liegt im Glückstein-Quartier.*

## Mannheim

# Mannheimer Hof wurde renoviert und ist nun Teil der Leonardo Limited Edition: Traditionshotel mit frischem Look

Der Mannheimer Hof zeigt sich bei seiner Wiedereröffnung im neuen Gewand: Das denkmalgerecht renovierte Hotel im Herzen Mannheims präsentiert sich jetzt zeitlos-elegant mit Anklängen an die Goldenen Zwanziger Jahre.

Im Rahmen der Renovierung wurden die 192 Zimmer und Suiten sowie die Badezimmer umfassend modernisiert und in Gold-, Blau- und Nougattönen neu gestaltet. Der vergrößerte Saunabereich und die moderne Fitnessarea bieten vielfältige Möglichkeiten zur Entspannung und für ein intensives Workout. Die großzügige Lobby bekam ein elegantes Design, das À-la-carte-Restaurant Twist verbindet französische Küche mit asiatischen Einflüssen. Komplettiert soll der kulinarische Genuss durch die Bar Joy werden, die eine erlesene Auswahl an Weinen, den *Mannheimer Hof Spritz* und weitere Signature Cocktails serviert. Benannt ist die Bar nach Joy Fleming – einem Mannheimer Original und einer großen Sängerin.

### Exklusive Edition

Geschäftsreisenden will das Hotel hervorragende Voraussetzungen bieten: Die neun Konferenzräume wurden renoviert und mit moderner Tagungstechnik ausgestattet. Zusätzlich steht der direkt zugängliche Innenhof für Events zur Verfügung.

Der Mannheimer Hof gehört zur exklusiven Leonardo Limited Edition, eine Kollektion von Hotels mit individuellem Charakter - vom Stadtschloss mit 22 Suiten bis hin zum Grandhotel in Strandlage. Bisher zählen weltweit dreizehn Häuser zur Marke, darunter Hotelikonen wie The Grand in Brighton, The Dilly in London oder The Midland in Manchester. Der Mannheimer Hof eröffnet als das zweite Leonardo Limited Edition Hotel in Deutschland, im Frühjahr 2025 folgen The Posthouse in Berlin und der Badische Hof in Baden Baden.

Jedes der Häuser der Leonardo Limited Edition hat einen unverwechselbaren Charme und eine einzigartige Geschichte. Hier reiht sich auch der Mannheimer Hof ein – eine altherwürdige Adresse, in der die Blütezeit des 20. Jahrhunderts wieder auflebt - die Zeit, in der das Haus erstmals als *Palasthotel* eröffnete.



## Ludwigshafen

International Campus startet Vermietung:

# THE FIZZ fertiggestellt

Die International Campus Group (IC), ein Investor, Entwickler, Bestandshalter und Betreiber im Bereich studentisches Wohnen und urbane Wohnkonzepte, hat die Bauarbeiten für das Studierendenwohnhaus THE FIZZ im neuen Ludwigs-Quartier in Ludwigshafen abgeschlossen. Das Gebäude mit 337 voll ausgestatteten Apartments sowie 135 PKW- und 380 Fahrradstellplätzen wird nun sukzessive in den Betrieb überführt. Der Anmietung ist ab dem 1. Juli 2025 möglich, die vollständige Eröffnung erfolgt im August. Die monatlichen Mietpreise beginnen bei 765 Euro All-In.

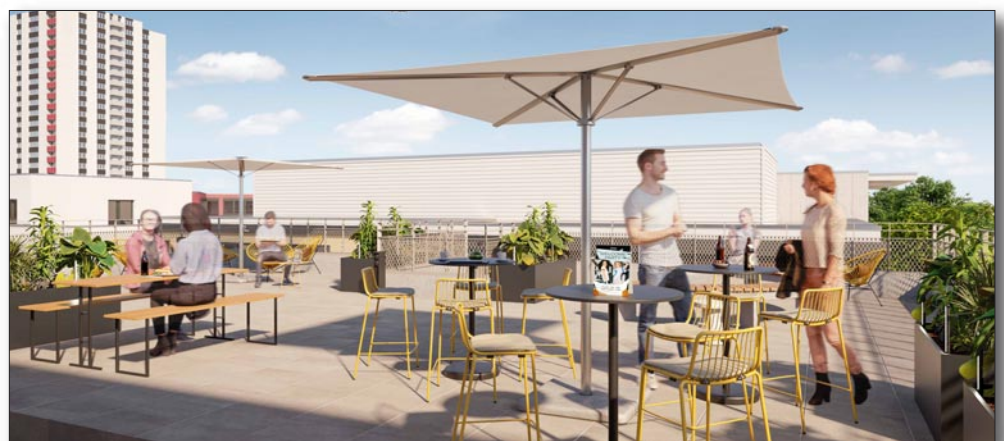
Das Studierendenwohnhaus im südlichen Teil Ludwigshafens zwischen Rhein und Innenstadt bietet neben den Apartments zahlreiche Gemeinschaftsflächen, darunter eine Gaming Area, Study Rooms, Gemeinschaftsküchen und eine Dachterrasse mit Blick auf das Rheinufer. Im Erdgeschoss des Gebäudes ist zudem eine Kita vorgesehen. Das Gebäude wurde nach den Anforderungen des LEED Gold-Standards errichtet und erfüllt hohe Nachhaltigkeitskriterien.

Zum Nachhaltigkeitskonzept des THE FIZZ in Ludwigshafen gehören unter anderem eine extensive Dachbegrünung zur Verminderung des sogenannten Wärmeinseleffekts, eine Wärmedämmung des Gebäudes aus Mineralwolle, der Einsatz zertifizierter Baustoffe, wassersparende Armaturen zur Verminderung des Wasserverbrauchs und eine trockenresistente Pflanzung im Außenbereich.

Das Ludwigs-Quartier ist Teil der Konversion des ehemaligen Halberg-Areals in ein gemischtes Stadtquartier mit Wohnungen, Gewerbeflächen und einer verkehrsberuhigten Gestaltung. Mit



seiner zentralen Lage und der schnellen Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr profitieren die künftigen Bewohner von kurzen Wegen zu Hochschulen, Naherholungsgebieten und dem Stadtzentrum. ■



## MRN | Hannover

## Referenten des Immobiliennetzwerks Rhein-Neckar auf der Real Estate Arena: Präsenz auf einer dritten Messe?

Bei der Real Estate Arena 2025 werden rund 400 Unternehmen aus der Immobilien- und Bauwirtschaft auf 7.500 Besucher aus Wirtschaft, Politik Wissenschaft und Medien treffen. Die Deutsche Messe als Veranstalter erwartet vom 14. bis 15. Mai 2025 auf dem Messegelände in Hannover Aussteller aus allen Sparten der Immobilienbranche. Dabei sind - anders als bei anderen Messen - Unternehmen aus der gesamten Wertschöpfungskette der Bau- und Immobilienindustrie vertreten.

Spannend werden Austausch und Netzwerken auf der Real Estate Arena besonders nach dem Regierungswechsel in Berlin, dazu kommt das Thema Sondervermögen von 500 Milliarden Euro für Infrastrukturmaßnahmen. Auch die Zinspolitik der EZB und der deutschen Banken sowie mögliche Folgen der erratischen Wirtschaftspolitik des US-Präsidenten Donald Trump für die deutsche Immobilienbranche werden für Gesprächsstoff sorgen.

### Facility Management als ein entscheidender Faktor

Makroökonomische und politische Entwicklungen haben immer auch direkte Auswirkungen auf die Immobilienbranche – und damit auch auf den Betrieb und die Bewirtschaftung der bestehenden Gebäude. Denn egal, wie sich Märkte und Rahmenbedingungen verändern: Der Gebäudebestand bleibt das Fundament einer stabilen und nachhaltigen Immobilienwirtschaft. Hier setzt professionelles Facility Management an und wird zum

entscheidenden Faktor, um Immobilien langfristig effizient, wertstabil und umweltgerecht zu betreiben. Facility Management optimiert Prozesse, senkt den Energieverbrauch und verlängert die Lebensdauer von Gebäuden. Was sich wiederum ressourcenschonend und kostensenkend auswirkt. Die Brancheninitiative „Die Möglichmacher - Facility Management“ zeigt als Themenpartner der Real Estate Arena mit ihren Beiträgen die Bedeutung des Gebäudemanagements auf.

Erstmals nutzt die Real Estate Arena in diesem Jahr zwei Messehallen. Bereits 280 Unternehmen aus der gesamten Immobilien- und Bauwirtschaft haben ihre Teilnahme zugesagt. Die *Real Future Conference* wird in der Halle 3 ausgerichtet.

### MRN vor Ort in Hannover

Die Metropolregion Rhein-Neckar ist seit vielen Jahren auf den großen Immobilienmessen vertreten – im Frühjahr nahm sie wieder auf der MIPIM, der weltweit führenden Immobilienmesse in Cannes, teil, im Herbst wird sie auf der EXPO REAL in München Flagge zeigen. In Hannover wollen die beiden Referenten des Immobiliennetzwerks Rhein-Neckar, Daniela Schmied und Jochen Kurrat, prüfen, ob die Real Estate Arena in das Konzept passt, die vielfältigen Investitions- und Ansiedlungsmöglichkeiten der Metropolregion Rhein-Neckar im Dreiländereck Baden-Hessen-Pfalz zu präsentieren.



## ImmobilienRecht

# Ein neuer Bau-Typus mit alten Problemen?

Im Sondierungspapier von CDU, CSU und SPD wurde das Ziel formuliert, die Bauwirtschaft nachhaltig zu stärken. Wörtlich heißt es: „Wohnen wollen wir (...) bezahlbar, verfügbar und umweltverträglich gestalten. (...) Deshalb müssen Verfahren beschleunigt und Standards vereinfacht werden, (...) durch eine schnelle Einführung des Gebäudetyps E.“

Doch was verbirgt sich hinter der Idee des Gebäudetyps E? Kann der Gebäudety E tatsächlich zur Entlastung des Wohnungsbau markts beitragen?

### Komplexität als Kostentreiber

Der Wohnungsneubau in Deutschland leidet unter gestiegenen Baukosten. Neben teurerem Material tragen auch immer komplexere Normen zur Kostenexplosion bei. Der Gebäudety E will dem entgegenwirken – mit einfacheren, funktionalen und wirt-



schaftlich tragfähigen Bauweisen. Künftig sollen insbesondere im Werkvertragsrecht bestimmte allgemein anerkannte Regeln der Technik nicht länger automatisch als vertraglich geschuldet gelten, sondern lediglich bei ausdrücklich getroffener Vereinbarung verbindlich zur Anwendung gelangen.

### Juristische Stolpersteine

Kernfrage ist, ob sich das Werkvertragsrecht – insbesondere die Sachmängelhaftung – mit den Zielen des Gebäudetyps E vereinbaren lässt. Denn laut ständiger Rechtsprechung gilt ein Bauwerk schon dann als mangelhaft, wenn es von den allgemein anerkannten Regeln der Technik abweicht – selbst bei unbestrittener Funktionstauglichkeit.

Zwar erlaubt das Werkvertragsrecht Abweichungen durch ausdrückliche Vereinbarungen. Doch sind damit hohe Aufklärungs- und Hinweispflichten verbunden, insbesondere bei nicht fachkundigen Vertragspartnern. Eine rein technische Erläuterung genügt nicht – erforderlich ist eine umfassende Risikoaufklärung.

### Zielrichtung des Gebäudetyps E

Ziel des Gebäudetyps E ist es, die allgemein anerkannten Regeln der Technik, die lediglich den Komfort und die Ausstattung betreffen, nicht länger ohne ausdrückliche Vereinbarung als vertraglich geschuldet anzusehen. Gleichzeitig sollen die Aufklärungspflichten ausgesetzt werden – zumindest dann, wenn zwei fachkundige Unternehmer aufeinandertreffen. Darüber hinaus sollen Abweichungen von allgemein anerkannten Regeln der Technik nur noch dann als Mangel gelten, wenn sie funktionale oder sicherheitsrelevante Auswirkungen haben.

### Offene Fragen und Kritik

Gute gedacht ist nicht zwingend gut gemacht. Ohne eine verbindliche Auflistung der anerkannten Regeln der Technik, die zwingend Anwendung finden sollen, besteht die Gefahr neuer Rechtsunsicherheit aufgrund der teilweise schwierigen Abgrenzung zwischen Normen, die lediglich Komfort- und Ausstattungsstandards betreffen, und jenen, die sicherheitsrelevante Aspekte regeln. Kritiker befürchten, dass insbesondere bei Bau trägergeschäften das Qualitätsniveau sinken könnte, ohne dass sich dies in einem entsprechenden Preisvorteil niederschlägt. Auch der Begriff des „fachkundigen Unternehmers“ bleibt vage. Aus Vorsicht dürften viele Akteure weiterhin auf die strikte Einhaltung aller allgemein anerkannten Regeln der Technik setzen – und so das Ziel der Deregulierung verfehlen.

Ohne klare rechtliche Definitionen bleibt der Gebäudety E Symbolpolitik. Was die Branche braucht, sind verlässliche, transparente und praxistaugliche Regeln. Unternehmen sollten berücksichtigen, dass eine tatsächliche Entlastung nur dann realisierbar ist, wenn klare rechtliche Rahmenbedingungen geschaffen werden.

Stjepan Sirovina

Rechtsanwalt | Lehrbeauftragter

Kontakt: [stjepan.sirovina@gsk.de](mailto:stjepan.sirovina@gsk.de)



## Mannheim

Maimarkt Mannheim vom 26. April bis 6. Mai:

# Bauen für morgen!

Alle, die nachhaltig modernisieren, heizen und die eigene Wohnung verschönern möchten, haben auf dem Maimarkt Mannheim große Auswahl. Hier kommt man mit Profis ins Gespräch, findet Praktisches für den Alltag und Fachbetriebe für den anstehenden Umbau. Vom 26. April bis zum 6. Mai ist Deutschlands größte Regionalmesse Treffpunkt und Marktplatz der Metropolregion Rhein-Neckar.

In den Hallen 31 bis 33, 40 sowie auf dem großen Freigelände werden Baufamilien, Wohnungseigentümer, Vermieter und Hausverwaltungen fündig. Ob Generalsanierung oder Renovierung – die Fachbetriebe wissen, wie man Keller trockenlegt, Wände vor Feuchtigkeit schützt und Dächer aufstockt. Treppen können erneuert oder renoviert, Fenster und Türen gegen leichtere oder sicherere ersetzt werden – und das oft mit geringem Aufwand. Das Spektrum reicht von historischen Materialien und Bauweisen, die auch denkmalgerecht sind, bis zu modernen, nachhaltigen Baustoffen. Innenräume werden durch Parkettböden, diffusionsoffene Wände und individuell gestaltete Decken aufgewertet. Regionale Energieversorger bieten Gesamtkonzepte von Photovoltaik bis zur Wallbox an. Bei den Heizungen reicht das Angebot vom Kaminofen bis zu Infrarot, von Brennwert bis zur Wärmepumpe – auch speziell für Altbauten – und zu einer All-in-One-Heizung, die sogar mit Wasserstoff betrieben werden kann. Bäder werden individuell geplant und zu Wellnessoasen umge-



staltet. Raffiniert sind auch fast unsichtbare Insektenschutzgitter und stabile Hochwasserschutzstore.

### Fachvorträge im Forum Handwerk

Unabhängige Expertise gibt es in Halle 05: Dort zeigen 12 Handwerksinnungen ihre Leistungen. Bei den Fachvorträgen im Forum Handwerk bekommt man neueste Infos zu Themen wie „Fördermöglichkeiten für den Heizungstausch“, „Wärmepumpe“ und „Neues aus dem Baurecht“. Im Deutschen Fertighaus Center sind rund 40 komplett eingerichtete Musterhäuser zu besichtigen, die passend zu Bauplatz und Budget individuell geplant werden können. ■



## ImmoNews

# Deals & News

**Mannheim:** Engel & Völkers Commercial Mannheim hat ein Mehrfamilienhaus in der stark nachgefragten Mannheimer Oststadt an neue Eigentümer vermitteln. Der Verkauf wurde über mehrere Jahre betreut, bis sich die Eigentümer mit der neuen Preissituation am Immobilienmarkt vertraut gemacht hatten. „Auch wenn die historisch einmalige Hochpreisphase am Markt für Anlageimmobilien bereits einige Jahre zurückliegt, gilt diese bei vielen unerfahrenen Immobilieneigentümern noch immer als zu erreichende Benchmark“, sagt **Michael Kiefer**, Leiter des Bereichs Wohn- und Geschäftshäuser bei Engel & Völkers Commercial Mannheim.

Die in den 1950er-Jahren erbaute, sanierungsbedürftige Immobilie mit Gasthermen - Dach und Fassade sind ungedämmt - ist durchschnittlich zu 10,28 Euro/m<sup>2</sup> vermietet und konnte zu einem Faktor über dem 20-fachen veräußert werden. Der erfahrene, private Käufer wird die Dachgeschosse ausbauen und die notwendigen Modernisierungen Stück für Stück vornehmen, was sich in der begehrten Oststadt über die Zeit rentieren wird.

„Reine Wohnhäuser in guter Lage haben die Talsohle eindeutig durchschritten, zumal weiter mit stabilen Bauzinsen um drei Prozent und weiter steigenden Mieten zu rechnen ist“, kommentiert Michael Kiefer die Situation am Mannheimer Immobilienmarkt.

**Mannheim:** Das Bürogebäude von **Aroundtown** in der Dynamostraße in Mannheim wurde BREEAM-zertifiziert. Optisch besticht die Immobilie durch eine markante architektonische Struktur aus sechs würfelförmigen Gebäudeteilen.

Eine moderne Arbeitsumgebung wird durch großzügige, lichtdurchflutete Büroflächen geschaffen. Der hochwertige Doppelboden und ein außenliegender Sonnenschutz erhöhen den Wohlfühlfaktor. Innovative Lüftungs- und Kühlsysteme mit Öffnungen in den Bodenplatten sorgen für ein angenehmes Raumklima. Die drei Meter hohen Decken tragen zu einer hellen und offenen Atmosphäre bei. Arbeitgeber haben die Möglichkeit, ihren Mitarbeitern einen modernen Arbeitsplatz sowie eine Kantine im Gebäude anzubieten.

Der 32.000 Quadratmeter große Bürokomplex befindet sich im Industriegebiet Fahrlach und ist mit mehreren Straßenbahn- und Bushaltestellen in unmittelbarer Nähe hervorragend an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Darüber hinaus verfügt das Objekt über einen Außenparkplatz und liegt in der Nähe der Hauptverkehrsader durch Mannheim, wodurch eine gute Anbindung an das Autobahnnetz der Stadt gewährleistet ist.

Aroundtown ist ein großes Immobilienunternehmen, im M-Dax gelistet und fokussiert auf ertragsstarke Qualitätsimmobilien mit Wertsteigerungspotenzial in zentralen und attraktiven Lagen hauptsächlich in Deutschland und den Niederlanden. Das Portfolio umfasst vor allem Büro-, Wohn- und Hotelimmobilien.

**Heidelberg:** Die **Institute for Hematology and Oncology** (IHO GmbH) wird neuer Mieter im **LAB22**, dem modernen Forschungs- und Innovationsgebäude des Technologieparks Heidelberg im **Heidelberg Innovation Park** (hip). Die IHO GmbH hat das erste Obergeschoss des zweiten Bauabschnitts im LAB22 bezogen und wird somit direkter Nachbar der 2023 eröffneten **BioLabs Heidelberg**.

Die IHO GmbH ist ein auf molekulargenetische Diagnostik spezialisiertes Unternehmen, das innovative Verfahren zur Analyse von Blut- und Tumorerkrankungen erforscht.

Seit 2017 entsteht mit dem Heidelberg Innovation Park ein Hotspot für Innovationen in den Bereichen IT, digitale Medien, Bioinformatik und Lebenswissenschaften. Auf dem rund 15 Hektar großen Gelände der ehemaligen Patton Barracks der US Army wachsen innovative Unternehmen und Forschungseinrichtungen zusammen, um gemeinsam an zukunftsweisenden Lösungen zu arbeiten. ►



## ImmoNews

**Mannheim:** Das auf die Herstellung von E-Methanol spezialisierte Unternehmen **Icodos** hat im Mannheimer Stadtteil Rheinau rund 1.830 Quadratmeter Hallenfläche angemietet. Das Objekt befindet sich in der Düsseldorfer Straße und umfasst insgesamt 7.800 Quadratmeter Mietfläche. **JLL** hat die Anmietung vermittelt.

Mit dem Abschluss von Icodos ist die Immobilie voll vermietet. Das junge Mannheimer Unternehmen wird die neue Fläche ab dem 1. Mai 2025 nutzen. Die Expansion unterstreicht die zunehmende Bedeutung von E-Methanol, einem synthetischen Kraftstoff aus erneuerbarem Strom, Wasser und CO<sub>2</sub>, als Alternative zu fossilen Brennstoffen.

**Mannheim:** Die **ADLER Immobilien Investment** Gruppe aus Viernheim und **DEVELON**, ein Tochterunternehmen von **HD Hyundai Infracore**, haben die Eröffnung der neuen DEVELON Zentrale in Mannheim gefeiert.

In weniger als zwölf Monaten Bauzeit realisierte ADLER auf einem rund 11.000 Quadratmeter großen Grundstück in der Lembacher Straße ein modernes Objekt, das Verkauf, Service, Vermietung und Ersatzteildienst für Baumaschinen vereint. Der Standort bietet eine Servicewerkstatt für Wartung und Reparatur von Baumaschinen von 1 bis 100 Tonnen auf über 1.000 Quadratmetern, einen Waschplatz, Büroräume für Verwaltung und Produktmanagement sowie eine eigene Aus- und Weiterbildungswerkstatt samt Schulungsräumen für den Kundendienst. Ergänzt wird das Konzept durch einen Showroom sowie ein Erprobungs- und Demonstrationsgelände, das die Lösungen von DEVELON erlebbar macht.

Das Gebäude umfasst eine Hallenfläche von rund 2.300 Quadratmetern sowie Büroflächen von rund 1.000 Quadratmetern. Zu den energieeffizienten Maßnahmen gehören Wärmepumpen für eine ressourcenschonende Energieversorgung, eine Volllüftungsanlage mit intelligenter Volumenstromregelung, ergänzt durch Präsenz- und CO<sub>2</sub>-Sensoren sowie Wärmerückgewinnungstechnologie, Heiz- und Kühldecken für ein optimiertes Raumklima sowie eine leistungsstarke Photovoltaikanlage mit ca. 230 kWp sowie einem Gründach zur nachhaltigen Energieerzeugung.

**Heidelberg:** Die **DEUTSCHE WOHNWERTE** hat den Verkauf des zweiten von insgesamt drei geplanten Bauvorhaben auf

der Heidelberger Konversionsfläche **HOSPITAL** im Stadtteil Rohrbach abgeschlossen. Das Vorhaben wurde im Rahmen eines Forward Deals an das **Hopp Family Office** veräußert. Der aktuelle Entwurf des Mannheimer Architekturbüros **BLOCHER PARTNERS** sieht die Errichtung von drei freistehenden Wohngebäuden in direkter Nähe zum zentralen Park vor.

In den Solitärgebäuden entstehen insgesamt 33 Wohnungen, die eine vielfältige Wohnstruktur bieten. Geplant sind 2- bis 4-Zimmer-Etagenwohnungen in einer dreigeschossigen Bebauung mit jeweils einem Staffelgeschoss, in dem Penthouse-Wohnungen untergebracht sind. Das Bauprojekt wird nach dem KfW-Effizienzhaus-55-Standard realisiert. Bei der Energieversorgung setzt das Projekt auf eine Kombination aus Fernwärme und Photovoltaikanlagen. Gemeinsam mit der Empact Energy GmbH wird zudem ein PV-Mieterstrommodell umgesetzt, ergänzt durch eine zukunftsorientierte Ladeinfrastruktur. Der Baubeginn ist noch für dieses Jahr geplant.

**Heidelberg:** In Heidelberg wurde besonderer Wohnraum geschaffen: In der Römerstraße hält das erste branchenübergreifende Heidelberger **Fachkräftehaus** ab sofort 68 möblierte Zimmer bereit. Heidelberger Unternehmen können diese für ihre Mitarbeitenden anmieten. Von der Eigentümerin **MTV Bauen und Wohnen GmbH & Co. KG** für die Nutzung renoviert, wird das neue Fachkräftehaus von den **Heidelberger Diensten** (HDD) gemietet und betrieben.



© Philipp Rothe

Alle Studios sind voll möbliert, mit einer Pantry-Küche ausgestattet und bieten Zimmergrößen von 16 bis 18 Quadratmetern. Das Badezimmer wird mit einer weiteren Person geteilt. Die monatliche Miete beträgt 600 Euro, inklusive aller Nebenkosten und Internet. Das Angebot richtet sich an Heidelberger Betriebe, welche die Studios für ihre Mitarbeitenden ab 18 Jahren anmieten können.

## kurz & fündig

**Mannheim:** Die **Semmel Concerts Entertainment GmbH** hat ca. 530 Quadratmeter Büroflächen im **Speicher 7** in der Rheinvorlandstraße in Mannheim angemietet. Semmel Concerts ist einer der führenden Veranstalter in Europa und wird im April die außergewöhnlichen Büroflächen mit Ausblick im ehemaligen Getreidespeicher beziehen. Die **RICH Immobilien GmbH & Co. KG** war vermittelnd tätig.

**Mannheim:** **Engel & Völkers Commercial Mannheim** hat zwei Anlageimmobilien an der Bergstraße im hessischen Bensheim sowie im baden-württembergischen Leimen vermittelt. Federführend in der Vermarktung waren die Immobilienberater **Niklas Freytag** und **Julian Hartwig**. Ein privater Bestandshalter erwarb das ca. 1975 erbaute Wohn- und Geschäftshaus in Bensheim mit einer Gesamtfläche von rund 515 Quadratmetern auf einem über 1.000 Quadratmeter großen Hanggrundstück inmitten von Weinreben. Die Gewerbefläche im Erdgeschoss ist seit Jahren stabil vermietet, im 1. bis 3. Obergeschoss befinden sich drei großzügige Wohnungen, die frei übergeben wurden. Trotz des gewerblichen Mietanteils von mehr als 30 Prozent und Sanierungsbedürftiger Wohneinheiten konnte aufgrund der exklusiven Lage ein Quadratmeterpreis von rund 3.000 Euro erzielt werden. Ebenfalls vermittelt wurde ein Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1969 mit sieben Wohnungen in ruhiger Lage von Leimen. Die Immobilie mit großem Garten, Terrasse und Balkonen ist in einem gepflegten Zustand. Erst 2021 wurden vier Wohnungen saniert, die Elektroinstallation erneuert und die Fenster getauscht. Weitere energiesparende Modernisierungsmaßnahmen wurden

bereits vor Erwerb in Absprache mit einem Energieberater geplant. Reines Wohnen, der sanierte Zustand der Wohnungen und das große Grundstück in begehrter Wohnlage nahe der Badischen Bergstraße und im Speckgürtel von Heidelberg führten zu einem Quadratmeterpreis von über 3.000 Euro. Käufer und Verkäufer sind jeweils Privatpersonen.

**Karlsruhe:** Im Wohnquartier **WOLFSGRÜN** im Stadtteil Wolfartsweier sind inzwischen rund 70 Prozent der Eigentumswohnungen mit ein bis vier Zimmern verkauft und alle geförderten Wohnungen vermietet. Das im vergangenen Jahr fertiggestellte Quartier umfasst in acht Gebäuden auf einer Bruttogeschossfläche von 8.475 Quadratmetern insgesamt 62 Eigentums- und Sozialwohnungen, eine Kindertagesstätte mit vier Gruppen für 56 Kinder im Alter zwischen einem und sechs Jahren, eine Seniorenwohngemeinschaft, eine Gewerbefläche für medizinische Versorgung sowie zwei Tiefgaragen. Die im Erdgeschoss befindliche Gewerbefläche mit rund 170 Quadratmetern für eine Praxis steht zur Anmietung noch zur Verfügung.

In Wolfartsweier wurde durch die Einbindung in die umgebende Landschaft ein hoher Naherholungswert für die Bewohner des neuen Wohnquartiers geschaffen. Gleichzeitig profitieren diese von der guten Verkehrsanbindung: Die Karlsruher Innenstadt ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln in etwa 30 Minuten oder mit dem Auto in rund zehn Minuten zu erreichen. Für die Freiraum- und Grünplanung zeichnet sich das Büro **Ramthun Landschaftsarchitektur** verantwortlich. Die Vermarktung der Wohnungen erfolgt durch **Schürer & Fleischer Immobilien**.

## 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 8. Mai 2025