ImmobilienReport

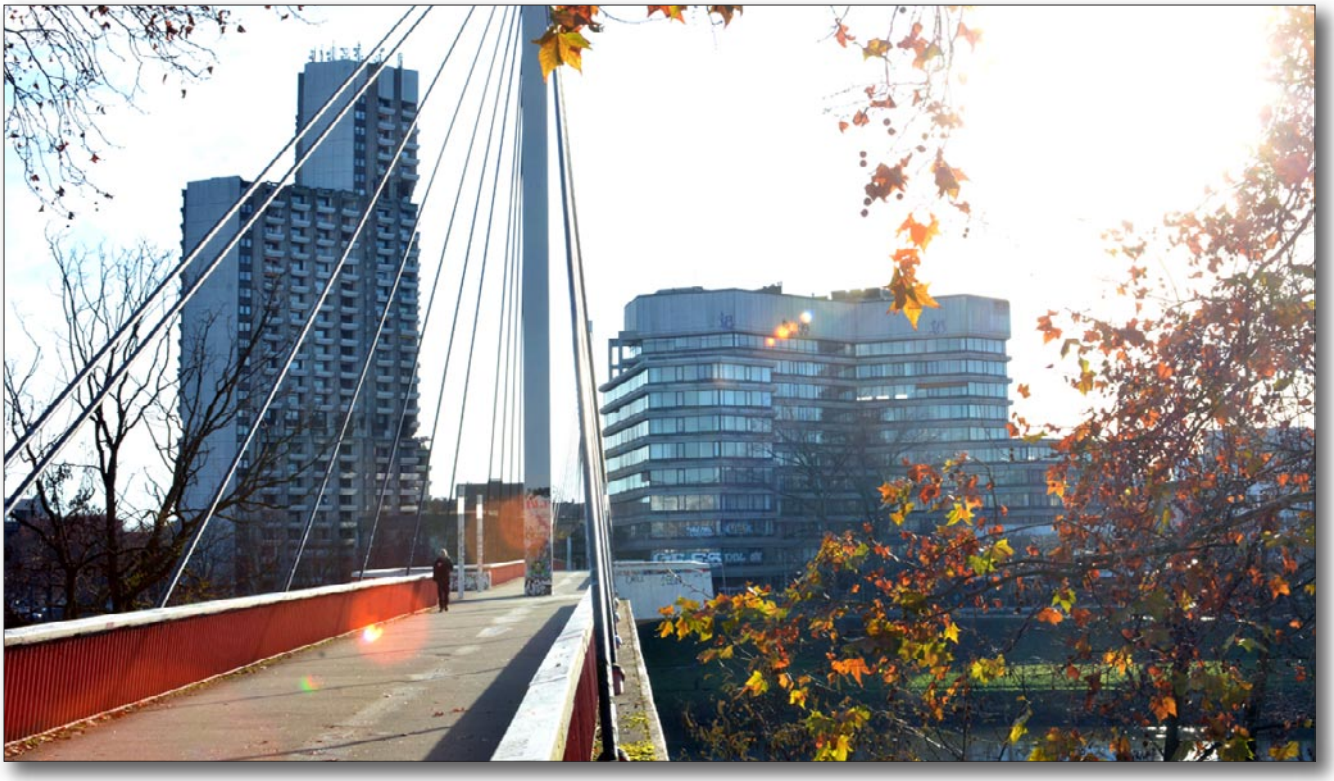
Metropolregion Rhein-Neckar | BR | KA

Ausgabe 198 18. Jahrgang www.immobilienreport-rhein-neckar.de 18. Dezember 2025

Rückblicke und Ausblicke zum Jahresende:

Wie war's? Wie wird's?

Wohnungen statt Büros – relevant für die Region?



Im Juli dieses Jahres wurde bekannt, dass ein Projektentwickler im früheren Technischen Rathaus, dem Gebäudetrakt rechts des Collini-Centers, Wohnungen für Studierende errichten will. Fotos (2): Suckow

Wie gut, wie schlecht lief für Sie das Jahr 2025, und wie prognostizieren Sie die wirtschaftliche Entwicklung der regionalen Immobilienbranche im kommenden Jahr? Ist die bundesweit zu beobachtende Überlegung, Wohnungen in ehemaligen Büros zu entwickeln, relevant für die Region? Das fragten wir einige der Immobilienfachleute aus Mannheim und Heidelberg. Es antworteten Konstantinos Krikelis, Prokurist Metro Lead Office Leasing & Investment Rhein-Neckar von Jones Lang LaSalle SE, Markus Rich, Geschäftsführer der RICH Immobilien GmbH & Co. KG, Aljoscha Scholl, Managing Director der Scholl Real Estate Solutions GmbH sowie Nikolas Wiksner, Geschäftsführer der Engel & Völkers Commercial Mannheim GmbH.

Frage: ***Wie verlief das Jahr 2025 für Ihr Unternehmen wirtschaftlich? Sehr gut, gut oder lediglich zufriedenstellend?*** **Die Antworten der vier Experten fallen wenig unterschiedlich aus.**

Krikelis: Wir blicken auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr in der Bürovermietung in Deutschland. Trotz eines gesamtwirtschaftlich herausfordernden Umfelds haben wir ein sehr gutes Ergebnis erzielt. Das trifft mit Abstrichen auch auf die Rhein-Neckar-Region zu. Wir sehen hier eine anhaltend hohe Nachfrage nach modernen und qualitativ hochwertigen Büroflächen, die auf ein weiterhin zu geringes Angebot trifft. Viele Anmietungsprozesse haben sich 2025 allerdings in die Länge gezogen und Entscheidungen wurden vertagt. Ein positives Beispiel: Im Sommer haben wir den Umzug der US-amerikanischen Anwaltskanzlei Quinn Emanuel in das Stadtzentrum von Mannheim begleitet; in dem *New7*, das ▶

MRN

Lesen Sie in dieser Ausgabe:

Schöner Wohnen kann richtig teuer sein:

Südhanglage bevorzugt

Seite 5

Spatenstich für zweiten Bauabschnitt der Schwetzinger Höfe:

Jung und Alt

Seite 7

ImmobilienRecht:

Probleme mit „besenreiner" Rückgabe

Seite 8

Honeycamp gewinnt Award:

Light-Industrial-Campus ausgezeichnet

Seite 9

Logistik-Branche testet Wasserstoff-LKW:

MRN als Technologie-Schaufenster

Seite 10

zurzeit zu einer Multi-Use-Immobilie umgestaltet wird, hat die Kanzlei eine Fläche von rund 1.000 Quadratmetern angemietet.

Rich: Für die RICH Immobilien GmbH & Co. KG lief das Jahr 2025 gut bis sehr gut. In Mannheim konnten wir beispielsweise zwei Mietverträge mit insgesamt über 9.000 Quadratmetern auf dem ehemaligen ABB-Gelände vermitteln.

Scholl: Sehr gut! Wir konnten im ersten vollen Geschäftsjahr über 12.000 Quadratmeter Gewerbefläche vermitteln. Die größten Abschlüsse waren die Projektentwicklung eines chemischen Labors für Lummus Novolen in Heidelberg mit knapp 2.900 Quadratmetern Labor- und Bürofläche sowie ca. 1.450 Quadratmetern Bürofläche an die Firma Acordiz im Büroneubau ARTEM in MA-Neuostheim.

Wiksner: Durchwachsen bis gut zum Jahresende. In der Büroflächenvermietung konnten wir trotz einer Durststrecke in der Jahresmitte einige kleine, mittlere und große Vermittlungsaufträge gerade zum Jahresende erfolgreich abschließen bzw. werden diese noch verbuchen können. Beispielsweise die Vermietung an ein Inkassounternehmen auf dem "VAREAL" in Mannheim mit gut 2.000 Quadratmetern Büro- und Lagerfläche.

Wie sind Ihre Erwartungen / Prognosen für 2026?

Krikelis: Auch 2026 werden nachhaltige und zentral gelegene Flächen im Fokus ▶

Unsere Medienpartner

JLL
Ihr Gewerbe-immobilienpartner
Investment | Vermietung | Beratung
0621 39998 330
info.mannheim@eu.jll.com
www.jll.de

ENGEL&VÖLKERS
COMMERCIAL
Ihr Spezialist für Wohn- & Gewerbeinvestments
+49 621 400 40 70
mannheimcommercial@engelvoelkers.com

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

MRN

der Nutzer stehen. Bestandsflächen mit Sanierungsbedarf geraten unter Druck, was sich vor allem bei Objekten in peripheren Lagen bemerkbar machen wird. Der Büroflächenumsatz dürfte 2026 höher ausfallen als in diesem Jahr. Viele Gesuche, insbesondere der öffentlichen Hand, sind schon zwei bis drei Jahre am Markt. Hier werden im kommenden Jahr Entscheidungen getroffen. Davon werden in erster Linie die zentralen Lagen profitieren sowie alle Gebäude, die revitalisiert sind – auch in peripheren Lagen.

Rich: Wir gehen davon aus, dass die Büroflächenvermarktung in der Region weiterhin herausfordernd ist. Bezüglich des Büro-Investmentmarkts sehen wir, dass sich die Preisvorstellungen der Verkäufer und Käufer annähern werden. Aktuell liegen diese (noch) recht weit auseinander.

Scholl: Die Prognosen sind regional wie überregional sehr gut. Die Auftragsbücher sind voll.

Wiksner: Sowohl überregional als auch lokal vernehmen wir den Trend nach modernen, nachhaltigen und hochwertigen Büroimmobilien. Viele der älteren Gebäude werden zunehmend leergezogen und können - trotz deutlich attraktiven Mietzins - nur schwer mit den neueren Gebäuden mithalten und neue Mieter gewinnen. Allgemein stellen wir eine leicht steigende Nachfrage nach Büroflächen fest und erwarten dies auch im kommenden Jahr.

Zum derzeit aufkommenden Thema Wohnungen statt Büros - Zitate: *Büroauslastung tritt auf der Stelle, deutsche Büros sind nur zu 41 Prozent ausgelastet, daran hat sich seit 2023 nichts geändert. Eine Büroimmobilie nahe dem Düsseldorfer Zoopark soll umgebaut werden und 162 Wohnungen entstehen. Auf dem Münchner Großmarktgelände könnten nun doch Wohnungen entstehen. Die Verwaltung wird einen entsprechenden Masterplan für das Areal entwickeln.* Könnte das für die Metropolregion Rhein-Neckar relevant sein? Denn es gibt Überlegungen, dass beispielsweise im Mannheimer Collini-Center bald Wohnungen für Studierende entstehen könnten.

Krikelis: Auf Objektebene beobachten wir weiterhin, dass zahlreiche Büroimmobilien auf eine potenzielle Wohnnutzung geprüft werden. Einer möglichen Umnutzung stehen jedoch diverse Hindernisse entgegen, wie z.B. die generelle Genehmigung und die Baukosten. Häufig kommt es daher nicht zu einer geplanten tatsächlichen Konversion. Im kommenden Jahr soll die Umnutzung mit staatlichen Mitteln in Höhe von 360 Millionen Euro gefördert werden. Grundsätzlich kann das auch in der Rhein-Neckar-Region interessant sein, etwa in peripheren Lagen in der Nähe zu Wohngebieten. Beispielsweise bietet das Gewerbegebiet Fahrlach hierfür Potenzial. Aber auch innerstädtische Gebäude, bei denen der Grundriss nicht mehr den aktuellen Anforderungen entspricht, eignen sich hierfür. Und davon gibt es in den Mannheimer Quadraten einige.

Rich: Wir sind der Meinung, dass Wohnungen statt Büros nur in Misch-/Wohngebieten interessant sein können. Es ist sicherlich keine Lösung für die großen Leerstände in den Gewerbegebieten. In Grenzlagen zwischen Gewerbe- und Misch-/Wohngebieten wäre für uns eine solche Lösung aber denkbar. Hier wäre in Mannheim zum Beispiel die Käfertaler Straße oder das Gebiet Neckarau/Casterfeld zu nennen.

Scholl: Grundsätzlich ist der Büromarkt generell geschwächt. Eigentümer, die Bürohäuser besitzen, die sich in Lagen befinden, welche keine gute Infrastruktur vorweisen, werden es weiterhin sehr schwer haben. Es werden an verschiedensten Stellen Objekte identifiziert, die den heutigen Anforderungen der modernen Büronutzer nicht mehr gerecht werden. Bei diesen Objekten macht es in jedem Fall Sinn, über mögliche Drittverwendungsfähigkeiten nachzudenken.

Wiksner: Eine vermeintliche WIN-WIN Situation trifft auf deutsche Bürokratie. Mit der Umnutzung quasi unvermietbarer Büroflächen dem verknappten Wohnungsmarkt zu begegnen, trifft in der Praxis auf hohe bürokratische Hürden. Eine zu beobachtende Ausnahme ist die recht zügige Umnutzung bei der Unterbringung von Geflüchteten. In jedem Fall ein Ansatz, der weiter verfolgt werden soll, gerade vor dem Hintergrund der Entwicklung bei den Baukosten und dem eigentlichen Bedarf.

Anmerkungen zum regionalen Immobilienmarkt 2026

Krikelis: Wir merken, dass die Büroauslastung deutlich zugenommen hat. Bei vielen Unternehmen ist das Thema akut und die Drei-Tage-Woche im Büro verpflichtend, wenn nicht sogar eine Vier-Tage-Woche. Das Büro bleibt also der Arbeitsort Nummer eins.

Vor kurzem haben wir erfahren, dass in der Mannheimer Innenstadt ein Bürogebäude mit rund 5.000 Quadratmetern Mietfläche verkauft wurde. Beides unterstreicht, dass die Büroimmobilie als Investment nach wie vor attraktiv ist. Losgelöst von der Büronutzung sehen wir, dass momentan im Logistiksektor eine ▶

MRN

starke Nachfrage nach leerstehenden Lager- und Produktionshallen besteht.

Rich: Neue Projektentwicklungen sind aktuell schwer umsetzbar, da die zu erzielenden Verkaufspreise nicht zu den erzielbaren Mietpreisen und hohen Baukosten passen. Wir gehen weiterhin davon aus, dass bei großen Bestandsflächen die Mietpreise weiter unter Druck stehen und/oder Incentives gewährt werden müssen. In Mannheim könnten auch erste größere Leerstands-Objekte zurückgebaut oder umgenutzt werden, so dass es zu keinem signifikanten weiteren Anstieg der Leerstandquote kommen sollte. Wir hoffen auf eine verstärkte Rückkehr in die Büros zurück aus dem Homeoffice und einen wieder dynamischeres Marktgeschehen.

Scholl: Wir gehen davon aus, dass in 2026 einige Großabschlüsse erfolgreich abgeschlossen werden, die bereits 2025 angeschoben wurden. Die Büronutzer sind grundsätzlich gesprächsbereit. Umso besser Alternativen aufgezeigt und die Vorteile vermittelt werden können, umso höher ist die Abschlusswahrscheinlichkeit.

Wiksner: Bei der Entwicklung der regionalen Büromärkte muss man stark zwischen den drei Oberzentren Mannheim, Heidelberg und Ludwigshafen unterscheiden. Trotz der aktuell sehr hohen Leerstandsquote in Mannheim und Heidelberg bleiben die beiden Gewerbemärkte weitestgehend stabil. Die Anfragen der Nutzer kehren langsam wieder zurück. Ludwigshafen wird in 2026 weiter mit einer vergleichsweise geringen Anzahl von Leerständen glänzen, was sich in den Folgejahren allerdings ändern könnte. Der Umzug der Stadt LU in die Ernst-Boehe-Straße in Kombination mit der Umsiedlung der BASF wird definitiv eine riesige Auswirkung auf den Büromarkt haben.

Leerstehende Büroimmobilien in der Käfertaler Straße in Mannheim.

Heidelberg

Schöner Wohnen kann richtig teuer sein:

Südhanglage bevorzugt

Premiumimmobilien zeichnen sich nicht nur durch einen hohen Kaufpreis, sondern vielmehr durch ein exzellentes Zusammenspiel verschiedenster Kriterien aus. Dabei vereint das Premiumsegment exklusive Lage mit herausragender Qualität und Seltenheitswert. Die Experten des Unternehmens *von Poll Immobilien* haben in einer Studie unter anderem die Entwicklung des Marktes für Eigentumswohnungen sowie Ein- und Zweifamilienhäuser anhand der Transaktionen und des Geldumsatzes auf dem bundesweiten Wohnimmobilienmarkt von 2012 bis 2024 analysiert. Als Premiumimmobilie gilt in dem Bericht eine hochwertige Wohnimmobilie mit einem Transaktions- oder Angebotspreis ab einer Million Euro. Um zum Premium-Markt zu gehören, entscheiden zusätzliche Faktoren wie beispielsweise Lage- und Objektqualität sowie Ausstattung und Außenflächen.

Heidelberg bundesweit auf Platz 4

Wenig überraschend nimmt die bayerische Landeshauptstadt München bei den teuersten Preise für Wohnimmobilien im Premiumsegment im Jahr 2024 mit circa 15.100 Euro pro Quadratmeter den ersten Platz im Ranking ein. Bemerkenswert ist allerdings der Abstand zu den zweit- und drittplatzierten Städten – Frankfurt am Main mit 10.900 Euro und Hamburg mit 10.800 Euro – der mehr als 4.000 Euro pro Quadratmeter oder 33 Prozent beträgt. An vierter Stelle folgt die Stadt Heidelberg mit einem Durchschnittspreis von 10.600 Euro pro Quadratmeter und bildet damit die vierte kreisfreie Stadt, in der die Quadratmeterpreise für Premiumimmobilien die 10.000-Euro-Marke überschreiten.

Premiummarkt äußerst differenziert

Der Premiummarkt zeigt sich innerhalb der verschiedenen Preisklassen nochmals äußerst differenziert. Häuser sowie Wohnungen ab einer Million Euro sind vielerorts bereits fester Bestandteil des Premiumangebots. Interessanter ist daher ein Blick auf Wohnimmobilien ab einem Kaufpreis von drei Millionen Euro, hier wird das verfügbare Angebot bereits deutlich dünner. ▶

Heidelbergs teuersten Adressen befinden sich in Südhanglage mit Blick über den Neckar, auf die Altstadt und das Schloss.

Heidelberg

Heidelberg sticht hier anteilig besonders hervor: Insgesamt entfallen 3,1 Prozent des Heidelberger Gesamtangebots auf Immobilien oberhalb der Drei-Millionen-Euro-Marke.

Doch Heidelberg nimmt nicht nur in dieser Preiskategorie eine überraschende Sonderstellung ein – auch die meisten Immobilien über fünf Millionen Euro finden sich anteilig dort. Damit positioniert sich Heidelberg in beiden Preisklassen an der Spitze.

Heidelberg bietet zahlreiche exklusive Premium-Wohnlagen. Die begehrtesten und teuersten Adressen befinden sich in Südhanglage mit Blick über den Neckar, auf die Altstadt und das Schloss. Fast ein Viertel des Umsatzes wurde mit Premiumimmobilien ab einer Million Euro generiert. Dabei ist die Zunahme entsprechender Transaktionen innerhalb der vergangenen drei Jahre besonders auffällig.

In der Studie werden für Baden-Württemberg fünf Premiummärkte aufgeführt. Neben Heidelberg sind dies Baden-Baden, Freiburg, Konstanz und Stuttgart. Mannheim ist nicht vertreten.

Am Südhang über dem Neckar kann schöner Wohnen richtig teuer sein.

GSK STOCKMANN

International vernetzt.
Lokal verortet.

GSK Stockmann ist eine führende unabhängige europäische Wirtschaftskanzlei. In Berlin, Frankfurt am Main, Hamburg, Heidelberg, München, Luxemburg und London beraten und vertreten wir deutsche und internationale Mandanten.
Bei internationalen Transaktionen und Projekten arbeiten wir eng mit einem ausgewählten Kreis angesehener Partnerkanzleien im Ausland zusammen.

YOUR PERSPECTIVE.
GSK.DE | GSK-LUX.COM

Schwetzingen

Spatenstich für den zweiten Bauabschnitt der Schwetzinger Höfe:

Jung und Alt – Kindergarten und Servicewohnen

In Schwetzingen entsteht ein neues Stadtquartier: Auf dem fast sieben Hektar großen Gelände der ehemaligen Pfaudler-Werke sollen in der ersten Hälfte der 2030-er Jahre 1.600 Menschen in 825 Wohnungen leben. Dazu kommen Arztpraxen, Gewerbeeinheiten und Komponenten für die soziale Infrastruktur.

Aus sieben Höfen soll das Quartier nach Fertigstellung bestehen. Der erste Bauabschnitt wurde 2024 fertiggestellt und bezogen. Im zweiten Hof, für den jetzt der Spatenstich erfolgte, entstehen 211 Wohneinheiten, davon 118 barrierefreie Zwei- und Drei-Zimmer-Wohnungen mit 43 bis 89 Quadratmetern Wohnfläche für Menschen ab 58 Jahren im Rahmen des Wohnkonzeptes *elyse Servicewohnen*. Ergänzt wird dieses Konzept durch Serviceleistungen, die das Leben im Alter komfortabler machen sollen.

Lebendiger Treffpunkt

Neben den Wohnungen entstehen im zweiten Bauabschnitt zentrale Elemente des Quartiers, die den Standort zu einem lebendigen Treffpunkt machen sollen: Eine Kindertagesstätte und ein 7.600 Quadratmeter großer Quartierspark. Direkt an diesem Park sind zudem 93 Eigentumswohnungen geplant. Die Attraktivität der beiden Wohnformen wird dadurch belegt, dass bereits vor Baubeginn 50 Einheiten verkauft wurden.

Steuerliche Vorteile durch Sonderabschreibungen

Ab Januar beginnen die Rohbauarbeiten am zweiten Bauabschnitt; der zweite Hof soll im ersten Halbjahr 2028 fertiggestellt und bezugsfähig sein. Nachhaltige Architektur, grüne Freiräume und soziale Infrastruktur werden ergänzt duch eine Tiefgarage unter den Baufeldern, eine Quartiersgarage im angrenzenden dritten Bauabschnitt und Car-Sharing-Angebote.

Die Schwetzinger Höfe sind ein gemeinsames Projekt der Heidelberger Epple GmbH und der Conceptaplan GmbH aus Dossenheim.

ImmobilienRecht

Immer wieder Probleme mit der „besenreinen“ Rückgabe

In nahezu jedem (gewerblichen) Mietvertrag finden sich Regelungen, mit denen möglichst klar definiert werden soll, in welchem Zustand der Mieter den Mietgegenstand am Ende des Mietverhältnisses an den Vermieter zurückzugeben hat. In diesem Kontext liest man oft von geschuldeten „ordnungs- oder vertragsgemäßen“ Zuständen, Grundreinigungen und am häufigsten vom Begriff der „besenreinen“ Rückgabe. In der Praxis zeigt sich, dass sich viele Mietvertragsparteien über die Anforderungen, gerade an eine „besenreine“ Rückgabe, beim Abschluss des Mietvertrages gar keine Gedanken gemacht haben. Im Rahmen der Vorbereitung oder während der Rückgabe des Mietgegenstandes kommt es dann leider häufig zu Rückfragen oder auch zum Streit.

MELCHERS
RECHTSANWÄLTE

Begriff und Anforderungen an eine „besenreinen“ Rückgabe

Grundsätzlich steht es den Mietvertragsparteien frei, konkrete Anforderungen an den geschuldeten Zustand des Mietgegenstandes bei Rückgabe zu definieren. Wenn keine Grundreinigungen oder sonst spezifisch-konkrete Vereinbarungen getroffen werden, ist regelmäßig ein solcher Zustand geschuldet, der dem üblichen Gebrauch des Mietgegenstandes entspricht. Der Mietgegenstand muss sich bei Rückgabe also in dem Zustand befinden, in dem er sich befände, wenn der Mieter ihn wie vertraglich vorgesehen genutzt hätte. In der Regel wird die Auslegung nach der Verkehrssitte hier, wenn vertragliche Regelungen fehlen, zu dem Ergebnis kommen, dass eine „besenreine“ Rückgabe geschuldet wird. Eine „besenreine“ Rückgabe bedeutet, dass der Mietgegenstand auszufegen bzw. zu saugen ist, grobe Verunreinigungen an Böden, Wänden und Decken entfernt werden müssen und Heizkörper, Fensterrahmen, Türen und Sanitäranlagen abzuwischen sind.

Nicht zu einem „besenreinen“ Zustand gehört hingegen das Putzen von Fenstern oder eine Grundreinigung von Teppichen, Sanitäranlagen und Gardienen etc.

Konfliktpotenziale, Rechtsfolgen und Handlungsmöglichkeiten

Selbst wenn den Mietvertragsparteien die Anforderungen einer „besenreinen“ Rückgabe bekannt waren, heißt das nicht, dass es in diesem Kontext nicht zu Streit kommen kann. Oftmals wird der Vermieter behaupten, dass der Mietgegenstand nicht „besenrein“ zurückgegeben worden ist, während der Mieter davon ausgeht, „besenrein“ übergeben zu haben. Eine rechtssichere Abgrenzung ist hier im Einzelfall kaum möglich. Es empfiehlt sich daher, entweder eine Vorabnahme durchzuführen. Etwaige Diskrepanzen können in einem solchen Termin (noch) konstruktiv erörtert und dem Mieter kann insbesondere die Möglichkeit eingeräumt werden, bis zur endgültigen Rückgabe einen „besenreinen“ Zustand herzustellen.

Ganz wichtig – insbesondere für Vermieter – ist es zu wissen, dass die Rückgabe des Mietgegenstandes nicht mit der Begründung verweigert werden darf, dass sich der Mietgegenstand nicht im vertraglich geschuldeten oder eben nicht im „besenreinen“ Zustand befinden würde. Nach § 546 BGB und der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs schuldet der Mieter die Rückgabe des Besitzes am Mietgegenstand, das heißt dessen Räumung und die Herausgabe. In welchem Zustand sich der Mietgegenstand tatsächlich befindet, beispielsweise ob die (vereinbarte) „Besenreinheit“ vorliegt, spielt für die Rückgabe keine Rolle.

Verweigert der Vermieter die Rückgabe des Mietgegenstandes mit dem Hinweis, dass noch kein „besenreiner“ Zustand bestünde, kommt er hinsichtlich der Rücknahme des Mietgegenstandes in Annahmeverzug und kann sich auch nicht auf § 546a Abs. 1 BGB (Nutzungsentschädigung wegen Vorenthaltung des Mietgegenstandes) berufen.

Die nicht vertragsgemäße oder „besenreine“ Rückgabe stellt dementsprechend lediglich eine Schlechterfüllung und keine Nichterfüllung der Rückgabepflicht dar.

Gleichzeitig steht dem Vermieter jedoch ein Schadensersatzanspruch zu, den er – sofern der Mieter die Nachholung der bislang nicht erbrachten Leistung nicht endgültig verweigert – nach dem Ablauf einer angemessen gesetzten Frist geltend machen kann.

Tristan Sartorius
Rechtsanwalt
t.sartorius@melchers-law.de

Mannheim

Honeycamp gewinnt „Real Estate Social Impact Investing Award 2025“

Light-Industrial-Campus ausgezeichnet

Das Institut für Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft (ICG) hat im Rahmen einer Preisverleihung in Berlin die Gewinner des *Real Estate Social Impact Investing Awards 2025* bekanntgegeben. Der Preis würdigt Immobilienprojekte, die soziale Wirkung, ökologische Verantwortung und wirtschaftliche Tragfähigkeit beispielhaft verbinden.
Insgesamt wurden 33 Projekte eingereicht, sechs schafften es in die Finalrunde. Ergänzend zu den beiden Hauptpreisen vergab die Jury Sonderpreise sowie eine Auszeichnung für eine wissenschaftliche Arbeit.

Gewinner „Realisierte Projekte“: Honeycamp Mannheim
Gewinner in der Kategorie *Realisierte Projekte* ist das Honeycamp Mannheim. Der Light-Industrial-Campus zeigt, wie moderne Arbeits- und Produktionswelten in die Stadt integriert werden können. Flexible Nutzungseinheiten, ökologische Holzbauweise und ein aktives Community-Management schaffen Räume, die Zusammenarbeit, Nachhaltigkeit und lokale Wertschöpfung fördern. Das Projekt gilt als beispielhaft für die Verbindung von Gewerbe, Innovation und sozialem Zusammenhalt. Die Auszeichnung unterstreicht die Entwicklung des Standorts und das Engagement aller beteiligten Partner. „Wir freuen uns sehr über diese Anerkennung und danken dem Institut für Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft e.V. für die Auszeichnung“, erklärt das Honeycamp-Team. „Der Award bestätigt unseren Anspruch, innovative Gewerbestandorte zu entwickeln und zu betrieben, die Unternehmen, Nachbarschaften und lokale Wirtschaft gleichermaßen stärken.“

Das Honeycamp Mannheim, das im September 2021 eröffnet wurde, vereint auf seinem Gewerbecampus mit einer Gesamtfläche von ca. 9.200 Quadratmetern über 50 angesiedelte Unternehmen und setzt auf moderne, effiziente Flächenstrukturen, gemeinschaftliche Nutzungskonzepte und nachhaltiges Standortmanagement.

Transport & Logistik

Logistik-Branche testet Wasserstoff-LKW:

MRN als Technologie-Schaufenster

Die Metropolregion Rhein-Neckar als Technologie-Schaufenster Deutschlands für mit Wasserstoff (H2) betriebene Nutzfahrzeuge: Eine ganze Palette verfügbarer H2-Lkw verschiedener Hersteller präsentierte sich regionalen und überregionalen Spediteuren, Verladern und Logistikern auf dem Maimarktgelände in Mannheim. Anhand dieser Fahrzeuge wurden der Praxiseinsatz und Perspektiven von Wasserstoff-betriebenen Lkw diskutiert. Die Fachveranstaltung, die gemeinsam von der Metropolregion Rhein-Neckar GmbH (MRN) und der baden-württembergischen Landesagentur e-mobil BW GmbH organisiert wurde, hatte gezielt Vertreterinnen und Vertreter der Logistikbranche eingeladen, um neben dem Erfahrungsaustausch auch die Einsatzmöglichkeiten auszuloten. Auf dem Mannheimer Maimarktgelände wurden Testfahrten ermöglicht und Live-Betankungen auf der nahe gelegenen Wasserstoff-Tankstelle durchgeführt.

Region mit Vorreiterrolle

Die Metropolregion Rhein-Neckar verfügt bereits heute über eine dichte und vollständige Wasserstoff-Infrastruktur für Nutzfahrzeuge. Das liegt auch an den bundes- und landesgeförderten Projekten H2Rivers und H2Rhein-Neckar, die in den vergangen fünf Jahren Innovationen für eine klimafreundliche Mobilität mit Wasserstoff vorangebracht haben. Ein Großelektrolyseur in Ludwigshafen erzeugt grünen Wasserstoff und hat eine direkte Anbindung an das Abfüllzentrum in Mannheim. Dieses sichert mit zwölf Transporttrailern die regionale Versorgung und kurze Transportwege. Fünf Wasserstoff-Tankstellen in Frankenthal, Heidelberg, Hirschberg, Mannheim und Ludwigshafen stehen wiederum bereit, damit Fahrzeuge zuverlässig mit klimafreundlichem Wasserstoff betankt werden können. Das passiert aktuell bei ca. 40 und demnächst 50 Stadtbussen, die Linien in Mannheim, Heidelberg und Ludwigshafen fahren. Sie nutzen das Tankstellennetz in der Region und zeigen, dass Wasserstoffantriebe im Alltag funktionieren. Auch einige Wasserstoff-Lkw und Nutzfahrzeuge wie Müllsammelfahrzeuge sind bereits in der Region unterwegs.

Mobilität mit Wasserstoff

Ziel der Fachveranstaltung in Mannheim war es, der Logistikbranche praxisnahe Einblicke in die Mobilität mit Wasserstoff zu geben. Dazu berichteten Expertinnen und Experten von ihren Fahrzeugerfahrungen. Auf dem Maimarktgelände konnten zahlreiche Lkw mit Brennstoffzellen- oder Wasserstoffmotor besichtigt und selbst gefahren werden – darunter Modelle von Daimler, IVECO, Hyundai, MAN, KEYOU und Renault. Auch die Betankung eines Fahrzeugs an einer öffentlichen Wasserstoff-Tankstelle wurde live mit einem Bus und einem Lkw demonstriert.

Bild: e-mobil BW GmbH

ImmoNews

Deals & News

Mannheim: Der Logistikdienstleister **Alpensped** wurde mit dem **18. Deutschen Nachhaltigkeitspreis** in der Kategorie *Transport- und Logistikwirtschaft* ausgezeichnet. Das mittelständische Logistikunternehmen aus Mannheim wurde für die konsequente Integration von Nachhaltigkeit in seine Unternehmensstrategie geehrt.

Alpensped verfolgt seit 2010 die sogenannte N3-Philosophie, die ökologische, ökonomische und soziale Aspekte der Unternehmensführung vereint. In der Praxis bedeutet dies unter anderem die Bilanzierung und Zertifizierung des CO_2-Fußabdrucks auf Unternehmensebene sowie pro Sendung und eine transparente Emissionsausweisung für die Kunden. Ergänzt wird dieses Engagement durch Maßnahmen wie Fahrerschulungen, den Ausbau Kombinierter Verkehre und die Pflege langfristiger Partnerschaften. Soziale Verantwortung zeigt sich unter anderem in Stiftungskooperationen, Mitarbeiterförderung und einer aktiven Diversitätsstrategie.

Alpensped hat sich zum Ziel gesetzt, spätestens bis 2030 komplett klimaneutral zu wirtschaften. Um dies zu erreichen, verfolgt das Unternehmen eine Doppelstrategie: Einerseits stehen Maßnahmen zur konsequenten Reduktion von Emissionen im Mittelpunkt, darunter der verstärkte Einsatz kombinierter Verkehre, Fahrerschulungen für energieeffizientes Fahren und eine kontinuierliche Modernisierung der Fahrzeugflotte. Zum anderen werden verbleibende Emissionen zum kleineren Teil durch zertifizierte Kompensationsprojekte ausgeglichen.

Das Alpensped-Team (v.l.n.r): Christian Vetter, Miriam Haller, Maria Otte, Christian Faggin und Giuseppe Scredo.
Foto: Alpensped

Mannheim: Der Förderpreis der **GBG Unternehmensgruppe GmbH** stand bei der 13. Auflage ganz im Zeichen Mannheimer Vereine und Institutionen, die sich für Kinder und Jugendliche stark machen. Sechs Preisträger können sich über eine Unterstützung in Höhe von insgesamt 17.000 Euro für ihre Projekte freuen. Das Preisgeld stammt von der GBG und zahlreichen Sponsoren aus dem Mannheimer Handwerk. In der diesjährigen Jury vertreten waren **Karl-Heinz Frings**, Geschäftsführer der GBG Unternehmensgruppe GmbH, die freie Journalistin **Ute Maag**, der Initiator von Stadt.Wand. **Kunst Sören Gerhold** und die GBG-Mitarbeiterin **Birgit Sandner-Schmitt**.

Der 1. Platz ging in diesem Jahr an **ALTER Mannheim**. Mit 5.000 Euro können Parcours- und Kickbox-Workshops initiiert werden. Den 2. Platz mit 3.000 Euro erreichte das Projekt **misha – Mannheimer Inklusions-, Sprach- & Hausaufgabenförderung**. Sprachaktive Übungen und Spiele mit Verbindung zur Natur standen bei dieser Bewerbung im Fokus. Mit dem 3. Platz gingen ebenfalls 3.000 Euro an das **Jugendkulturzentrum FORUM** für Töpfer- und Theaterkurse.

Der in diesem Jahr mit 1.800 Euro dotierte Jurypreis wurde an den **Jugendtreff Luzenberg** vergeben. Mit dem Preisgeld sollen eigene Musik- und Podcast-Aufnahmen für die Kinder und Jugendlichen möglich werden. Der Sonderpreis der Jury über 2.700 Euro ging an **Kultur der Religionen**. Das Projekt *In Schalom, Selam und Frieden* verbindet in Workshops musikalisch die verschiedenen Religionen und soll kulturelle und religiöse Brücken bauen.

Mannheim: AVENTOS hat in seinem Gewerbequartier **VAREAL** rund 3.200 Quadratmeter an die **Axactor Germany Gmbh** vermietet. Die in Norwegen ansässige Axactor Gruppe unterstützt seit 2015 Banken, Finanzinstitute und Verbraucher im Forderungsmanagement. Zukünftig wird das Unternehmen das erste und zweite Obergeschoss eines umfassenden revitalisierten Gebäudes als Loft-Bürofläche nutzen. Ebenso werden weitere Flächen für das Archiv genutzt.

kurz & fündig

Heidelberg: Die **Bohmeyer & Weber Sprachschulen GmbH** baut ihr Bildungsangebot in der Metropolregion weiter aus und eröffnet einen neuen Standort im **Sofienquartier** in Heidelberg. Auf rund 250 Quadratmetern entstehen Kurs- und Aufenthaltsbereiche, die Raum für ein erweitertes Sprachkursangebot bieten.

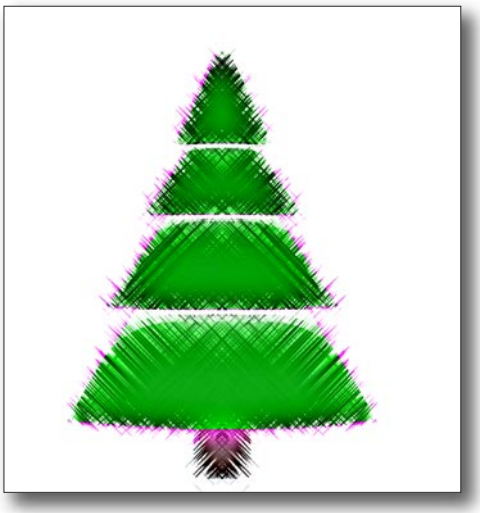
Die **Gloram GmbH**, verantwortlich für das Asset Management der Immobilie, begleitete die Vermietung. Die **Scholl Real Estate Solutions GmbH** war sowohl für Vermieter als auch für Mieter beratend und vermittelnd tätig.

Viernheim: **Wilma Wunder**, das Ganztagesrestaurant der **CONCEPT FAMILY Franchise AG**, hat im **Rhein-Neckar-Zentrum** in Viernheim eröffnet. Auf einer Gesamtfläche von rund 630 Quadratmetern erwarten die Gäste moderne, gemütliche Räume, ein warmes Lichtkonzept und ein gastronomisches Angebot, das regionale Spezialitäten mit kreativer Küche verbindet.

Im neuen Restaurant stehen 195 Plätze im Innenraum sowie 120 Plätze auf der Außenterrasse zur Verfügung. Die Umbauarbeiten haben die früheren **KFC**-Räumlichkeiten in ein zeitgemäßes Gastronomieerlebnis verwandelt.

Das Rhein-Neckar-Zentrum verbindet Shopping, Freizeit und Kulinarik an einem Ort. Für Wilma Wunder ist Viernheim damit ein idealer Standort: „Die Kombination aus zentraler Lage, hoher Besucherfrequenz und einer vielfältigen Zielgruppe passt perfekt zu unserem Konzept. Gäste sollen bei uns eine kleine Auszeit genießen – mit liebevoll zubereiteten Speisen, einer warmen Atmosphäre und echter Gastfreundschaft“, sagt **Aziz Rahimi**, Geschäftsführer des neuen Standorts. Betriebsleiterin der Wilma Wunder Viernheim ist **Katharina Hemmerich**.

Wilma Wunder steht für ein Ganztageskonzept, das sich dem Rhythmus seiner Gäste anpasst – vom Frühstück über Mittag- und Abendessen bis hin zu Drinks in Bar-Atmosphäre. Im Mittelpunkt stehen dabei nachhaltige Zutaten und ein moderner Umgang mit traditionellen Gerichten.



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 *mit*
Franz Waizmann

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 15. Januar 2026.