

Start und Fertigstellungen von Immobilienprojekten im Jahr 2026:

Mehr geklotzt als gekleckert!

Ambitionierte Konzepte bereichern die Metropolregion Rhein-Neckar



Rund 300 Wohnungen und 18.500 Quadratmeter Gewerbefläche sollen auf dem ehemaligen Grundstück des Springer-Verlags im Heidelberger Stadtteil Neuenheim entstehen, 2026 startet der Baubeginn. Bild: KRAUSGRUPPE

Fragt man bei den Immobilienentwicklern der Metropolregion Rhein-Neckar nach, welche Projekte sie in 2026 fertigstellen oder neu beginnen, so kann eine Flaute auf dem Markt kaum festgestellt werden. Noch wird auf dem Bau in die Hände gespuckt, denn einige größere Baustellen reichen bis ins nächste Jahr hinein, wie beispielsweise das Goethe-Quartier in der der Heidelberger Weststadt. Nach Fertigstellung und Vermarktung eines Wohn-, Geschäfts- und Ärztehauses in der Kurfürsten-Anlage konzentriert sich Diringer & Scheidel derzeit auf den Bereich West der innerstädtische Quartiersentwicklung. Doch an manchen Stelle hakt es auch gewaltig. So titelte der ImmobilienReport in seiner Ausgabe 135 vom Juli 2020 hoffnungsvoll:

„Startschuss für Zukunftsstadt „PHVision“ - Heidelberg bekommt mit Patrick-Henry-Village den 16. Stadtteil.“ Gerade hatte der Heidelberger Gemeinderat den Dynamischen Masterplan für die Umsetzung der Zukunftsvision bewilligt, auf der größten Konversionsfläche Heidelbergs sollten rund 10.000 Menschen zukünftig wohnen, 5.000 ihren Arbeitsplatz haben. Warum daraus vorerst nichts wird, ist allgemein bekannt. Widmen wir uns also einigen der Projekte, die in diesem Jahr tatsächlich fertiggestellt und die gestartet werden.

Campbell und das Torhaus

Bleiben wir vorerst in Heidelberg. Mit Campbell in der Südstadt ist ein neues urbanes Quartier zum Wohnen, Lernen und Arbeiten entstanden. Highlight des Areals ist das markante Torhaus ►

Heidelberg

Lesen Sie in dieser Ausgabe:

Architekturwettbewerb entschieden:

Eine Brücke durch den Hochpunkt

Seite 6

ImmobilienRecht:

Garantien, Freistellungen, De Minimis, Cap & Co.

Seite 7

Deals & News:

Engel & Völkers Commercial

Rhein-Neckar-Kreis

Seite 8

Deals & News:

Immobiliengruppe Rhein-Neckar

Geschäftsführung MRN GmbH

Seite 9

Deals & News:

Kopernikushof

Seite 10

direkt an der Römerstraße. Es wird zurzeit von der KRAUSGRUPPE komplett saniert und sowohl technisch als auch energetisch auf den neuesten Stand gebracht. Auf insgesamt knapp 7.000 Quadratmetern bietet es repräsentative Büro-, Praxis- und Gewerbeflächen und ist neben drei Vollgeschossen und einem ausgebauten Dachgeschoss voll unterkellert.



Das besondere Plus: Der Mix aus alten und neuen Gebäuden verleiht dem gesamten Areal ein besonderes Flair. Mit seinem vielfältigen gastronomischen und kulturellen Angebot sowie seinen zahlreichen Kitas ist es ein Anziehungspunkt für viele Unternehmen, die dort inzwischen ihren Firmensitz haben. ▶

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

ENGEL & VÖLKERS
COMMERCIAL

Ihr Spezialist für Wohn- & Gewerbeinvestments

+49 621 400 40 70
mannheimcommercial@engelvoelkers.com

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

Heidelberg

Kleinst-Appartements für Auszubildende

Im Nordwesten des Areals entstehen direkt neben der Solar-Quartiersgarage auf einer Grundstücksfläche von 4.000 Quadratmetern die Neubauten für eine Tierklinik sowie ein Bürohaus. Darüber hinaus wird derzeit auf dem angrenzenden Grundstück Gebäude 8 saniert, das in den 1930er Jahren als militärischer Zweckbau errichtet wurde. Hier entstehen auf rund 3.300 Quadratmetern Kleinst-Appartements zur Vermietung für Auszubildende.

Dazu startete auf der Konversionsfläche Campbell Heidelberg im vergangenen Jahr mit dem *Dreihaus* Deutschlands Turbo für den Wohnungsbau, einem Referenzobjekt für den seriellen 3D-gedruckten Wohnungsbau. Das *Dreihaus* setzt neue Standards, was die Schnelligkeit, die Wirtschaftlichkeit und durch den erstmals in Deutschland eingesetzten Carbon Captured Net-Zero-Zement auch die CO₂-Bilanz angeht.

Das Holzbau-Projekt *URBAN NATURE – Leben am Neckar* liegt *In der Neckarhelle* zwischen der Heidelberger Altstadt und dem Stadtteil Ziegelhausen, mitten im Landschaftsschutzgebiet auf der Sonnenseite des Neckarufers. In nachhaltiger Holzbauweise entstehen hier bis Mitte 2026 insgesamt 26 Eigentumswohnungen sowie vier Doppelhaushälften. Und auf dem Konversionsareal Hospital errichtet die KRAUSGRUPPE mit dem *Kaleidoskop* ein vielfältiges urbanes Quartier mit 83 Eigentumswohnungen in einem breiten Mix für Familien, Einzelpersonen und Paare sowie zwei Gewerbeeinheiten. Bis Mitte 2026 werden zwölf Häuser gruppiert zu je drei Häusern in jede Himmelsrichtung bezugsfertig sein.

Von der Planung zur Realisierung

Das elegante Gebäude der *Print Media Academy* direkt gegenüber dem Heidelberger Hauptbahnhof wurde um die Jahrtausendwende für die Heidelberger Druckmaschinen AG errichtet – mit rund 50 Metern Höhe als vierthöchstes Hochhaus in Heidelberg. In klassisch-moderner Architektur auf einer Grundfläche von etwa 37 mal 37 Metern finden sich neben Büroflächen auch rund 2.500 Quadratmeter Konferenzfläche.

Ende 2024 hat Hans-Jörg Kraus das Glas umhüllte Bauwerk mit dem atemberaubenden gebäudehohen Atrium gekauft. Zwei bis

drei Geschosse sind für Kongresse, die restlichen Räume für Büros vorgesehen.

Das Gebäude bleibt in seiner bestehenden Architektur erhalten und geht 2026 in die Low-Tech-Revitalisierung. Ziel ist zum einen, die Nebenkosten nachweislich deutlich zu senken, und zum anderen, den ökologischen Fußabdruck definitiv so gering wie möglich zu halten.



Bild: Heidelberger Druckmaschinen AG

Campusaffines Wohnen auf dem ehemaligen Springer-Areal

Das Areal des ehemaligen Springer-Verlags mit etwa 20.000 Quadratmetern Grundstücksfläche haben die GGH Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz Heidelberg und die KRAUSGRUPPE im Jahr 2022 für ein gemeinsames Projekt gekauft. Rund 300 Wohnungen und 18.500 Quadratmeter Gewerbefläche sollen auf dem gemeinsamem Grundstück entstehen. Damit wird nicht nur der Wohnungsmarkt in Heidelberg entlastet, sondern gleichzeitig auch der Wirtschaftsstandort Heidelberg gefördert.

Das Nutzungskonzept sieht unter anderem campusaffines Wohnen mit etwa zwei Drittel Eigentumswohnungen und einem Drittel Mietwohnungen im preisgedämpften Segment für Mitarbeiter der Universität, des Uniklinikums sowie anderer Institutionen und Unternehmen im Neuenheimer Feld vor.

Das organisch gegliederte, terrassierte ehemalige Gebäude des Springer-Verlags bleibt aus Gründen der Nachhaltigkeit weitgehend erhalten. Im Zuge der Komplettsanierung werden auch die bestehenden großzügigen Konferenz- und Besprechungszimmer saniert und mit einem Neubau für Labors ergänzt. Insgesamt entstehen so rund 18.500 Quadratmeter Bruttogeschossfläche für Labors und Büros, die als Ausweichfläche für Nutzer im Neuenheimer Feld dienen.



Mannheim

Mannheim: Holz-Hybridbauten der GBG am Buga-Park

Auf dem Gelände, auf dem von April bis Oktober 2023 die Bundesgartenschau stattfand, startet die GBG Unternehmensgruppe im Frühjahr den Bau für das *Wohnquartier am Buga-Park* auf Spinelli. Nach den Erschließungsarbeiten beginnt der eigentliche Wohnungsbau. Die Fertigstellung der rund 220 Wohneinheiten in sieben Punkt- und zwei Riegelgebäuden ist für Mitte 2028 vorgesehen.

Die Gebäude, in denen ein Mix aus geförderten und frei finanzierten Mietwohnungen, Service-Wohnen und Eigentumswohnungen in einem autoarmen Quartier entstehen, werden in Holz-Hybridbauweise errichtet, sind mit PV-Anlagen und Mieterstrom sowie mit einer Quartiersgarage am Eingang versehen.

Fertigstellung der Grünen Mitte

Die Arbeiten an der Grünen Mitte auf Franklin laufen nach Plan, die Fertigstellung ist für Mitte des Jahres vorgesehen. Die Grüne Mitte besteht aus einem Gebäude in Form eines Hügels und einem darauf stehenden Wohnhaus. Die GBG realisiert das Stadtteilzentrum Grüne Mitte gemeinsam mit dem Mannheimer Projektentwickler 3iPro.

Im Erdgeschoss des Hügels werden ein Wasgau-Nahversorger mit einer Verkaufsfläche von etwa 1.500 Quadratmetern, eine Bäckerei, eine Apotheke, ein Rossmann-Drogeriemarkt, eine Bankfiliale und eine Gastronomie realisiert. In zwei oberen, deutlich kleineren Geschossen sind Nutzungen für Gewerbe und Büros vorgesehen.

Im Laufe des Jahres werden die beiden ersten Gebäude des Projekts *PuR-Häuser Schönau Nordwest* mit 90 geförderte Mietwohnungen fertiggestellt. Die Häuser sind der Beginn eines längerfristigen Bauvorhabens mit insgesamt 288 Neubau-Wohnungen in Punkt- und Riegelgebäuden. Weitere knapp 200 Wohneinheiten werden in folgenden Bauabschnitten direkt angrenzend bis 2030 realisiert. Alle Mietwohnungen sind nach dem Landeswohnraumprogramm öffentlich gefördert.

Attraktiver Wohnraum auf Sullivan

Aktuell werden die ersten Gebäude des zweiten Ankaufs der GBG mit 194 Wohnungen, davon 188 geförderten, auf Sullivan

fertiggestellt und vermietet. Die Angebote wenden sich im geförderten Wohnungsbau an eine breite gesellschaftliche Gruppe. Dabei ist für die Anmietung einer der 188 geförderten Wohnungen ein Wohnberechtigungsschein notwendig. Die Gebäude werden schrittweise fertiggestellt, der erste Abschnitt ist bereits vermietet, die ersten drei Gebäude können bereits im Februar 2026 bezogen werden, im Laufe des Jahres 2026 folgen dann alle weiteren Wohnungen der Anlage. Damit ist der kompletter Ankauf der GBG von 361 Wohnungen auf zwei getrennten Baufeldern Sullivan abgeschlossen.



Baustart für das Wohnquartier am Buga-Park auf Spinelli

Visualisierung: GBG

Mit kräftiger Verspätung am Start

Der Rohbau sollte eigentlich bis Jahresende 2023 abgeschlossen sein: Das Neubauquartier *The Six* in zentraler Innenstadtlage Mannheims geht mit kräftiger Verspätung an den Start. Die K1 Holding und der türkische Immobilienspezialist NEF realisieren an den Kapuzinerplanken ein Wohn- und Geschäftshaus. Das Projekt soll im Erdgeschoß Einzelhandel Gastronomie aufweisen. Als Mieter wurden im vergangenen Jahr ein Anbieter von Damenmode, ein Schweizer Juwelier und eine Bäckerei aufgeführt. Im ersten und zweiten Obergeschoß soll *limehome* insgesamt 38 Micro-Appartements bieten, darüber sind die Wohnbereiche mit 30 Appartements und fünf Penthouses.

Innovatives Multi-Use-Konzept

Schräg gegenüber von *The Six*, im Quadrat N 7, entstand am einstigen Standort von Galeria-Kaufhof mit *New7* eine Wohn- ►

Mannheim

und Gewerbeimmobilie als innovatives Multi-Use-Konzept - von plocher partners geplant und von Diringer & Scheidel realisiert. Durch die Umgestaltung der Bestandsimmobilie entstand eine gemischt genutzte Immobilie, wobei die beiden Untergeschosse, das Erdgeschoss sowie Teile des 1. Obergeschosses Ressourcen schonend von der Bestandsimmobilie übernommen wurden. Im Erdgeschoss sind fast 3.000 Quadratmeter für Einzelhandels- und Gastronomieflächen vorgesehen. Für Büroräumen und Praxen steht im ersten und zweiten Obergeschoss eine Fläche von rund 3.000 Quadratmetern zur Verfügung. Den Großteil des Gebäudes nimmt Wohnraum ein: In den Obergeschossen zwei bis sechs wurden auf 3.980 Quadratmetern Mikroapartments realisiert, weitere rund 5.600 Quadratmeter sind für das Wohnen vorgesehen. Der Neubau dieser Geschosse wurde in Holz-Hybridbauweise durchgeführt. Dach-, Fassaden- und Innenhofbegrünung sollen einen Beitrag zur Verbesserung des Stadtklimas allgemein und insbesondere des Mikroklimas im Straßenraum und Innenhofbereich des Projekts *New 7* leisten. Der Bezug der Immobilie kann im Februar starten.



Wohnen mit Parkblick

An der Leonie-Ossowski-Promenade entstehen im *flora*² zwei Holz-Hybrid-Parkvillen durch die EPPLE Unternehmensgruppe aus Heidelberg. In den Gebäuden finden je 17 Eigentumswohnungen Platz, ausgestattet mit zwei bis drei Zimmern. Die Panorama-Lage in erster Reihe an der Promenade zum weitläufigen Buga-Garten bietet unverbaubare Parkblicke: inmitten urbaner Natur, in einem innovativen Umfeld, nah am Zentrum der Quadratstadt Mannheim. Die Fertigstellung ist Mitte des Jahres 2026 geplant.

Fast alle Wohnungen und Penthäuser verfügen über private Außenbereiche. Die Holzlamellen-Loggien erweitern die Wohnungen um ein grünes Zimmer- und um das Gefühl, zugleich draußen und zu Hause zu sein. Mit Deckenhöhen von 2,60 m bieten die Eigentumswohnungen eine besondere Wohnqualität.



Im Dezember 2026 folgt die Fertigstellung des Tower B des HCC

Visualisierung: 3iPro

Gebäude A des Hitachi Columbus Campus fertiggestellt

Im Februar kann das mittlerweile fertiggestellte Gebäude A des *Hitachi Columbus Campus* (HCC) von den rund 1000 Mitarbeitenden der Hitachi Energy Germany AG bezogen werden, die dann in einer ökologischen High-Light-Immobilie ihr neues "Arbeitszuhaus" finden. Stand heute ist dieses Holz-Holz-Bürogebäude das nachhaltigste Bürogebäude Deutschlands gemäß des DGNB Platin Zertifikates.

Im Dezember 2026 folgt die Fertigstellung des Tower B, in dem die Hitachi Energy Germany AG drei der Obergeschosse beziehen wird. Im Erdgeschoss wird die Wasgau AG eine Gastrobäckerei eröffnen, für die zweite Hälfte des EG laufen Gespräche mit einem Longevity-Konzeptanbieter. Die Vermarktung der Obergeschosse 1 und 2 wird ab Februar beginnen.

Im auf der anderen Seite der B 38 liegenden E-Gebäude wird die Dorint Gruppe im Sommer 2026 ein *Essential by Dorint Green Business Park Mannheim* eröffnen. Im September 2025 vollzog die 3iPro GmbH einen Betreiberwechsel von der Revo Hospitality Group, die Mitte Januar Insolvenz in Eigenverwaltung beantragt hat, hin zur Dorint Gruppe. Damit wird dann auch die Entwicklung des E-Gebäudes, das seit Beginn zu 100 Prozent vermietet ist, abgeschlossen sein!



Mannheim

Architekturwettbewerb zur Brücke Birkenauer Straße ist entschieden:

Eine Brücke durch den Hochpunkt

Während der FRANKLIN Steg über die B 38 unmittelbar vor der Fertigstellung steht und Anfang 2026 eröffnet werden soll, ist bereits über die Fortführung dieser neuen Verbindung entschieden worden. Im Rahmen einer Jurysitzung wurden die Preisträger des Ingenieur- und Architekturwettbewerbs für ein neues Brückenbauwerk über die Birkenauer Straße und durch den Hochpunkt M gekürt.

Einstimmiges Votum

Thema des Wettbewerbs war eine Brücke für den Fuß- und Radverkehr. Der barrierefreie Anstieg soll mit einer Rampe im Columbus Park erfolgen und durch das an der nördlichen Straßenseite geplante Hochhaus, den Hochpunkt M, verlaufen. Die Jury vergab unter 14 eingereichten Entwürfen einstimmig einen ersten, sowie einen zweiten und dritten Preis und würdigte den mit dem ersten Preis ausgezeichneten Entwurf der *isea tec GmbH* aus Konstanz mit *SCHULITZ Architekten GmbH* aus Braunschweig als filigranes, zurückhaltendes Bauwerk, das sich harmonisch in die Stadtsilhouette von FRANKLIN und die umgebende Landschaft einfügt.

Subtil geschwungene Linienführung

Der Entwurf verbindet Columbus Park und FRANKLIN über eine subtil geschwungene Linienführung, die sowohl konstruktiv als auch landschaftlich überzeugt. Besonders positiv bewertet die Jury die einfache, vegetationsschonende Anbindung im Süden sowie die freie Führung im Bereich des M-Gebäudes.

Das Preisgericht tagte unter der Leitung des Experten für Konstruktives Entwerfen und Tragwerkslehre, Prof. Dr.-Ing. Stephan Engelsmann, und bestand zudem aus Vertreterinnen und Vertretern der MWSP, der Stadt und des Gemeinderats.

Eröffnung voraussichtlich nicht vor 2029

Die Brücke über die Birkenauer Straße wird die direkte Fuß- und Radweg-Verbindung zwischen den Stadtteilen FRANKLIN und Vogelstang vollenden. Vorübergehend wird der Weg in Richtung FRANKLIN Mitte über den Platz der Freundschaft führen.

Mit dem Bau der Brücke kann nach Fertigstellung des Hochpunkts M begonnen werden. Voraussichtlich wird das nicht vor 2029 der Fall sein.



Visualisierung © *isea tec GmbH* / *SCHULITZ Architekten GmbH*

ImmobilienRecht

Immobilientransaktion – Garantien, Freistellungen, De Minimis, Cap & Co.

Bei Immobilientransaktion ist die Haftung des Verkäufers bzw. dessen Begrenzung ein zentraler Aspekt der Vertragsverhandlungen. Da die gesetzlichen Regelungen den Bedürfnissen der Parteien in der Regel nicht gerecht werden, vereinbaren die Parteien meist ein individuelles Haftungsregime nach anglo-amerikanischem Vorbild.

Freistellungen vs. Garantien

Dabei berücksichtigen Parteien Risiken, die sich bereits realisiert haben, schon im Vorfeld der Verhandlungen, z.B. durch einen **Kaufpreisabschlag**. Risiken, die der Käufer im Zuge seiner Due Diligence identifiziert hat, von denen er aber noch nicht sicher weiß, ob sie sich realisieren (z.B. Umweltschäden), können mit einer **Freistellung** geregelt werden. Gegen unbekannte (abstrakte) Risiken versucht sich der Käufer durch **Garantien** des Verkäufers abzusichern. Der Käufer argumentiert hier, dass eine Due Diligence nie allumfassend sein könne, und der Verkäufer



bestimmte Umstände garantieren muss. Was Gegenstand einer Garantieerklärung ist, ist häufig Gegenstand intensiver Diskussionen. Hier geht es auch um die Frage, ob die Garantie objektiv oder „nur“ subjektiv, d.h. nach Kenntnis des Verkäufers ausgestaltet ist und auf welchen Zeitpunkt diese bezogen ist (Signing oder Closing).

Die Rechtsfolgen: De Minimis, Freigrenze, Freibetrag

Werden verschuldensunabhängige Garantien vereinbart, besteht für den Verkäufer das Bedürfnis, die Haftung auf der Rechtsfolgenseite zu begrenzen.

Da die Parteien gerade bei größeren Transaktionen wegen geringen Schadensbeträgen keinen Streit haben wollen, vereinbaren die Parteien üblicherweise einen Schwellenwert, der oft auch als „**De Minimis-Grenze**“ bezeichnet wird. Demnach wird ein Garantieanspruch des Käufers nur dann berücksichtigt, wenn er einen bestimmten Schwellenwert überschreitet. Hier werden je nach Transaktionsgröße und Verhandlungsstärke unterschiedliche Beträge vereinbart.

In dem Zusammenhang stellt sich die Folgefrage, was passiert,

wenn die De Minimis-Grenze überschritten wird: Muss der Verkäufer dann den gesamten Schaden ersetzen (**sog. Freigrenze**, „first dollar“) oder nur den Betrag, der den Schwellenwert überschreitet (**sog. Freibetrag**, „excess only“)? Letzteres ist wirtschaftlich ein Selbstbehalt, weil der Käufer den Schaden bis zum De Minimis-Betrag selbst trägt.

Threshold oder Basket

Vielfach einigen sich die Parteien noch auf einen zweiten Schwellenwert, der als **Threshold** oder **Basket** bezeichnet wird: Der Käufer soll nur dann Garantieansprüche haben, wenn die Summe aller Ansprüche, die die De Minimis-Grenze überschreiten, einen zweiten Schwellenwert (den sog. Threshold) erreicht. Bildlich gesprochen fallen die einzelnen Ansprüche in einen Haftungskorb (sog. Basket), der zunächst vollständig gefüllt werden muss, bevor der Verkäufer tatsächlich in Anspruch genommen werden kann. Der Verkäufer haftet also nur, wenn ein sehr großer oder mehrere größere Schadensfälle auftreten. Auch hier ist dann zu regeln, ob der Verkäufer bei Überschreiten des Basket den vollen Schadensersatz schuldet oder nur den übersteigenden Betrag.

Cap

Der Verkäufer hat naturgemäß ein Interesse, seine Haftung (zusätzlich) durch Vereinbarung eines Cap, d.h. einer Haftungshöchstgrenze, zu beschränken. Bei grundlegenden Garantien (sog. Title-Garantien), z.B. über die Eigentümerstellung und Lastenfreiheit des Grundstücks, wird die Haftung entweder nicht oder nur auf den Kaufpreis begrenzt. Hinsichtlich der Verletzung der übrigen Garantieversprechen vereinbaren die Parteien einen an den Kaufpreis gekoppelten Haftungshöchstbetrag, häufig als Prozentsatz vom Kaufpreis.

Verjährungsfrist

Für die Verletzung der Garantien werden häufig Verjährungsfristen von 12-24 Monaten vereinbart. Für Title-Garantien sind deutlich längere Verjährungsfristen üblich.

RA Dr. Martin Prothmann

Kontakt: martin.prothmann@gsk.de

ImmoNews

Deals & News

Mannheim: Engel & Völkers Commercial Rhein-Neckar hat im dritten Quartal 2025 sechs Wohn- und Geschäftshäuser in Rheinland-Pfalz und an der Badischen Bergstraße vermittelt. „Die Nachfrage im Wohninvestment ist seit Jahresbeginn nicht nur in Heidelberg und Mannheim wieder deutlich gestiegen“, kommentiert **Nikolas Wiksner**, Geschäftsführer von Engel & Völkers Commercial mit Sitz in Mannheim, „sondern auch in Ludwigshafen und den begehrten Wohnorten der Metropolregion.“ Im Fokus der Anleger stehen vor allem Objekte mit geringem Geweranteil und viel Entwicklungspotenzial. „Weitere noch fest im vierten Quartal 2026 eingeplante Transaktionen unterstreichen den nachhaltigen Aufschwung am Immobilieninvestmentmarkt im Rhein-Neckar-Gebiet“, so Wiksner.

Ludwigshafen: Das in der Mundenheimer Straße gelegene Wohn- und Geschäftshaus aus dem Jahr 1950 umfasst auf 850 Quadratmetern neun Wohnungen und eine Ladenfläche. Der neue Eigentümer, ein regionaler Unternehmer aus der Baubranche, plant eine umfassende Aufwertung der Ludwigshafener Immobilie, um sie langfristig im Bestand zu halten. Die aktuell niedrigen Mieten rechtfertigen den hohen Kaufpreisfaktor von ca. dem 20-Fachen.

Speyer: Ein Wohn- und Geschäftshaus in begehrter Altstadtlage von Speyer mit zwei Wohnungen und einer Bürofläche wurde an ein Architekten-Ehepaar aus Ludwigshafen vermittelt. Die denkmalgeschützte Fassade, der gute bauliche Zustand und das langfristige Potenzial überzeugten. Aufgrund des hohen Gewerbeanteils und einer alten Öl-Zentralheizung lag der Quadratmeterpreis unter 2.000 Euro.

Worms: Ein um 1900 errichtetes Mehrfamilienhaus mit Anbau von 1957 und fünf moderat vermieteten Wohnungen wechselte in Worms den Besitzer. Der private Investor aus Mannheim erwarb das Objekt in zentraler Lage zu einem äußerst marktfähigen Quadratmeterpreis von rund 1.750 Euro und mit einem Kaufpreisfaktor von 16,3. Die Immobilie bietet deutliches Entwicklungspotenzial.

Hemsbach: Ein vollvermietetes Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1964 mit 12 Wohnungen und acht Garagen wurde an einen regionalen Investor vermittelt. Bei einem Kaufpreis von knapp 1,5

Mio. Euro sind rund 2.100 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche erzielt worden. Verkäufer war ein privater Bestandshalter in dritter Generation. Ebenfalls in Hemsbach wurde ein 2001 erbautes Wohn- und Geschäftshaus mit zwei Wohnungen, einer Gewerbefläche, einer Garage und sechs Stellplätzen veräußert. Das 543 Quadratmeter große Grundstück bietet diverse Gestaltungsmöglichkeiten. Die privaten Käufer erwarben die Liegenschaft zur Eigennutzung.

Schriesheim: In Schriesheim, zwischen Weinheim und Heidelberg gelegen, beriet Engel & Völkers Commercial Mannheim eine Erbgemeinschaft beim Verkauf eines vollvermieteten 4-Parteien-Hauses mit 421 Quadratmetern Wohnfläche und drei Garagen. Der Bodenwert beträgt in dieser Lage 825 Euro pro Quadratmeter. Käufer ist ein regionaler Bestandshalter.

Für die Abschlüsse zeichnen die Immobilienberater **Philipp Herrmann** und **Max Kilian** (Rheinland-Pfalz) sowie **Julian Hartwig** (Badische und Hessische Bergstraße) verantwortlich.

Rhein-Neckar-Kreis: Die Verfügbarkeit von Flächen ist ein zentraler Standortfaktor für die Zukunft der Rhein-Neckar-Region. Besonders gewerblich nutzbare Flächen sind für Unternehmen strategisch wichtig – sei es für Neuansiedlungen, Erweiterungen oder zur Anpassung an Marktveränderungen. Genaue Fakten liefert nun die aktuelle Flächenanalyse der **IHK Rhein-Neckar**. Die Auswertung bietet einen Überblick über bestehende Strukturen und darüber, wie sich die Nutzung seit 2016 verändert hat.



Bild: Rhein-Neckar-Kreis

Die Veröffentlichung liefert Informationen zum IHK-Bezirk Rhein-Neckar insgesamt, Steckbriefe zu den vier Stadt- und Landkreisen sowie deren Mittel- und Unterebenen. Eine tabellarische Gesamtübersicht zeigt außerdem die aktuelle Flächennutzung ►

ImmoNews

in allen 83 Städten und Gemeinden des IHK-Bezirks Rhein-Neckar. Unternehmen, die aktuell auf der Suche nach neuen Standorten sind, können sich beim **Gewerbeflächenportal der Metropolregion** informieren unter [Gewerbeimmobilienportal Rhein-Neckar](#). Ebenso können Kommunen mit verfügbaren Flächen hier inserieren.

Mannheim: Mit dem Bezug der neuen Räume in der Maximilianstraße hat die **Immobiliengruppe Rhein-Neckar** ihre bislang auf drei Standorte verteilten Mannheimer Geschäftsbereiche in einen gemeinsamen Firmensitz verlegt. Unter dem neuen Dach arbeiten nun sieben Gesellschaften der Gruppe, darunter die Muttergesellschaft **Familienheim Rhein-Neckar** sowie die Tochterunternehmen **TREUREAL Gebäudeservice GmbH**, **TREUREAL Property Management GmbH**, **Traubau Verwaltung GmbH**, **Gewomax GmbH**, **IGSP Ingenieurgesellschaft für Sanierungsplanung mbH** und **BFW – Bank für Wohnungswirtschaft AG**. Vermieter der Flächen, die rund 180 Mitarbeitende beherbergen, ist die **Inter Versicherungsgruppe**.



Mit mehr als 75 Jahren Erfahrung und rund 2.700 Wohnungen im eigenen Bestand ist die Familienheim Rhein-Neckar eG ein etabliertes Unternehmen im Immobilienmarkt mit rund 6.000 Mitgliedern. Das Leistungsangebot umfasst das Planen, Entwickeln und Bauen von Immobilien, das Bewirtschaften von Bestandsimmobilien sowie den umfassenden und ganzheitlichen Service für Mieter und Kunden.

MRN: Die **Metropolregion Rhein-Neckar GmbH** stellt zum 1. März 2026 ihre Geschäftsführung neu auf: **Peter Johann** wird seine Tätigkeit als Geschäftsführer zum 28. Februar 2026 beenden und in den bereits seit längerem geplanten Ruhestand übertreten. Zum 1. März 2026 übernimmt **Dr. Dennis Fanelsa** die Geschäftsführung der MRN GmbH.

„Peter Johann hat die Metropolregion Rhein-Neckar in den vergangenen fünf Jahren mit viel Engagement weiterentwickelt und

nachhaltig geprägt. Dafür möchte ich ihm bereits heute herzlich danken“, sagt **Dr. Uwe Schroeder-Wildberg**, Gesellschaftsvertreter der **MRN GmbH** und Vorstandsvorsitzender des **ZMRN e.V.**



Peter Johann



Dr. Dennis Fanelsa

Stefan Dallinger, Vertreter des Hauptgesellschafters der MRN GmbH und Verbandsvorsitzender Region Rhein-Neckar, ergänzt: „Peter Johann hat die MRN sowohl strategisch als auch kommunikativ deutlich weiterentwickelt und national wie international stärker positioniert. Unter seiner Verantwortung wurde die MRN-Strategie 2030 als gemeinsamer Orientierungsrahmen für Wirtschaft, Politik und Verwaltung entwickelt sowie neue Innovations- und Netzwerkformate aufgebaut.“

Mit Dr. Dennis Fanelsa übernimmt zum 1. März 2026 ein international erfahrener Manager die Leitung der MRN GmbH. Zuletzt war er bei BASF als Senior Vice President Site Management und Mitglied der Werksleitung Ludwigshafen tätig und bringt umfassende Expertise in den Bereichen Standortentwicklung, strategisches Management und Netzwerksteuerung mit.

„Ich freue mich sehr, dass wir mit Dr. Dennis Fanelsa einen erfahrenen Manager für die Spitze der MRN GmbH gewinnen konnten. Mit ihm werden wir weiter konsequent daran arbeiten, Innovationskraft, Sichtbarkeit und Zukunftsfähigkeit der Region zu stärken“, sagt Dr. Uwe Schroeder-Wildberg. Wie auch sein Vorgänger wird Dr. Dennis Fanelsa die Geschäftsführung der MRN GmbH gemeinsam mit **Ralph Schlusche**, Verbandsdirektor des Verbandes Region Rhein-Neckar, wahrnehmen. Die Geschäfte des Vereins Zukunft Metropolregion Rhein-Neckar e.V. wird Fanelsa gemeinsam mit **Kirsten Korte** führen.

In der Rhein-Neckar-Region kooperieren Wirtschaft, Wissenschaft, Politik und Verwaltung über die Grenzen dreier Bundesländer hinweg. Mehr Informationen zu dieser deutschlandweit einzigartigen Partnerschaft unter www.m-r-n.com. ▶

ImmoNews

Heidelberg: Die Gewerbeflächen im **Kopernikushof** in der Heidelberger **Bahnstadt** sind vollständig vermietet. Insgesamt wurden 750 Quadratmeter Gewerbefläche erfolgreich an sieben Nutzer vergeben. Damit ist die gewerbliche Entwicklung des Standorts planmäßig abgeschlossen und ein langfristig tragfähiger Nutzungsmix für den urbanen Quartiersstandort etabliert. Die vermieteten Flächen zwischen 70 bis 250 Quadratmetern umfassen ein breites Spektrum an Nutzungen aus den Bereichen Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen sowie Gesundheit und Lifestyle. Zu den Mietern zählen ein Küchenstudio mit Verkaufsfläche **Hej Kitchen**, das Café **CoffeeIn**, die **Tans Brot Boutique** als Broteinzelhandel, der regionale Hofladen **Bauer Paul**, der Gold- und Edelmetallhändler **GOLDFUXX**, der Friseur- & Kosmetiksalon **Radine** sowie das Pilatesstudio **soul.studio**.



Die **Commerz Real** hatte für ihren offenen Immobilienfonds **Hausinvest** den Kopernikushof mit 98 Wohneinheiten vom Projektentwickler **Diringer & Scheidel Wohnbau** erworben. Die Anlage mit insgesamt 7.900 Quadratmetern Wohnfläche und 750 Quadratmetern Gewerbefläche entstand in zwei Baukörpern auf einem knapp 5.000 Quadratmeter großen Grundstück.

Die **Scholl Real Estate Solutions GmbH**, ein Beratungsunternehmen und Gewerbemakler aus Mannheim für die **Metropolregion Rhein-Neckar**, war dabei sowohl auf Vermieter- als auch auf Mieterseite beratend und vermittelnd tätig.

Hannover: Vom 10. bis 11. Juni 2026 will die **Real Estate Arena** (REA) in Hannover ihren Anspruch als wirtschaftlich wirksame Zukunftsplattform der Bau- und Immobilienwirtschaft weiter ausbauen. Grundlage dieser Weiterentwicklung ist das 3-Säulen-Konzept aus Messe, Konferenz und Netzwerk. Dieses verbindet Sichtbarkeit, Positionierung und Geschäftschancen systematisch miteinander. Insbesondere die dritte Säule **Netzwerk** soll im Jahr 2026 durch weitere Angebote zur Stärkung der



Community deutlich erweitert werden. Dies ist unter anderem ein Ergebnis des REA-Round-Tables mit Partnern und Entscheidern aus dem Bau- und Immobiliensektor.

Im Rahmen des Round Tables arbeiteten die Teilnehmenden in einem Intensiv-Workshop an strategischen und inhaltlichen Fragen zur Real Estate Arena. Ziel war es, die Veranstaltung gemeinsam mit der Branche weiterzuentwickeln und ein möglichst passgenaues Format für alle Beteiligten zu schaffen.

Die Real Estate Arena versteht sich seit ihrer Gründung als Plattform, deren Erfolg auch auf der aktiven Beteiligung und hohen Energie der Teilnehmenden basiert. Dies zeigt sich insbesondere durch die Präsenz und Aktivitäten der zahlreichen Netzwerke und Verbände. Institutionen wie der **BDA**, der **BfW**, die **Bundesarchitektenkammer**, die **DGNB**, der **Deutsche Städtetag** und der **ZIA** nutzen die Tage in Hannover für eigene Netzwerktreffen und Abendformate. Zudem sind **Wirtschaftsförderungen** aus ganz Deutschland vertreten.

Mannheim | München: Die Mannheimer **PAUL Tech AG** und die **Fundamenta Group Deutschland AG** aus München erweitern ihre bestehende Zusammenarbeit durch eine strategische Kooperation zur vollständigen Dekarbonisierung eines bundesweiten Wohnportfolios. Dabei steuert die Fundamenta Group die Umsetzung eines Pilotportfolios von 380 Wohneinheiten. Im nächsten Schritt soll die Kooperation zügig auf rund 2.800 Einheiten erweitert werden.

Im Fokus stehen die Reduktion von CO₂-Emissionen, die Vermeidung künftig steigender CO₂-Kosten sowie die Stärkung der energetischen und wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Bestandsimmobilien.

Ab Januar 2026 wird das Pilotportfolio mit PAUL Net Zero ausgestattet, einer integrierten Technologieplattform, die KI-gesteuerte Energieoptimierung, hocheffiziente Wärmepumpensysteme und – wo möglich – Photovoltaikanlagen verbindet.

kurz & fündig

Heidelberg: Der **691 Space Coworking Space** mietet ab Januar 2026 ca. 450 Quadratmeter in der Rohrbacher Straße an. Das Unternehmen bietet flexible Coworking Spaces für Startups, (Solo-)Selbstständige und etablierte Unternehmen in zentralster Innenstadt Lage Heidelbergs an. Die **RICH Immobilien GmbH & Co. KG** war vermittelnd tätig.

Heidelberg: Heidelberg zählt bundesweit zu den dynamischsten Städten und den Standorten mit der besten Infrastruktur. Zu diesem Ergebnis kommt das im Dezember 2025 erschienene neue Städteranking des Wirtschaftsmagazins **WirtschaftsWoche**.



Im sogenannten Dynamikranking belegt Heidelberg deutschlandweit den achten Platz unter 71 untersuchten Großstädten – hier wird die Entwicklung von insgesamt 36 Indikatoren in den vergangenen fünf Jahren verglichen. Heidelberg überzeugt vor allem im Bereich Arbeitsmarkt mit dem bundesweiten Spitzenplatz.

Junge Stadt: Heidelberg liegt auf Platz 1 beim Altersquotienten – hier leben fast dreimal so viele Menschen zwischen 20 und 59 Jahren wie Über-60-Jährige.

Starke Bildung und Ausbildung: Heidelberg verfügt mit 2,1 Prozent in 2024 weiterhin bundesweit über die geringste Jugendarbeitslosigkeitsquote und mit 2,7 Prozent in 2023 am wenigsten Schulabgänger ohne Abschluss.

Hohe Abiturquote: Mehr als jeder zweite Schulabgänger in Heidelberg kann auf eine Hochschule gehen

Hochqualifiziert: Mit 60,7 Prozent sind nahezu zwei von drei sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in wissensintensiven Dienstleistungen tätig. Der Anteil Hochqualifizierter zählt mit 36,4 Prozent zu den höchsten bundesweit.

Soziale Absicherung: Nur 3,1 Prozent der Einwohnerinnen und Einwohner in Heidelberg bezogen 2024 Bürgergeld – bundesweiter Bestwert gemeinsam mit Erlangen.

Mehr Arbeit für ältere Menschen: Im Vergleich der vergangenen fünf Jahre ist in keiner anderen deutschen Stadt der Anteil sozialversicherungspflichtig Beschäftigter ab 55 Jahren pro 100 Einwohner so stark gestiegen wie in Heidelberg.

Starker Wirtschaftsstandort: Heidelberg zieht 3,7 Prozent mehr Pendler an als noch 2019.

Hervorragende Jobchancen: Heidelberg befindet sich unter den fünf am besten entwickelnden Arbeitsmärkten mit einer Zuwachsrate von 5,7 Prozent in den vergangenen fünf Jahren.

Karlsruhe: Um einen aktiven Beitrag zur Mobilitätswende zu leisten, investiert **ALDI SÜD** seit Jahren in seine Ladeinfrastruktur. Allein im Jahr 2025 sind 160 neue E-Ladepunkte entstanden. Nun kündigt der Discounter einen weiteren Schritt an: Das Unternehmen führt in den kommenden Jahren an stark frequentierten Orten sogenannte E-Ladehubs ein, an denen bis zu sechs E-Autos gleichzeitig laden können. Die ersten Ladestandorte, an denen mehrere Fahrzeuge gleichzeitig laden können, sind bereits seit Kurzem in Karlsruhe ans Netz gegangen.

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 26. Februar 2026.