

Die großen Bürodeals fehlen in der Region:

Deutlicher Dämpfer

Flächenumsatz in Heidelberg um 47 Prozent gesunken



Bild: Heidelberger Druckmaschinen AG

Die Print Media Academy geht 2026 in die Low-Tech-Revitalisierung. In dem auch im Inneren außergewöhnlichen Gebäude gegenüber dem Heidelberger Hauptbahnhof befinden sich neben Büroflächen auch rund 2.500 Quadratmeter Konferenzfläche.

Nach einem starken Büovermietungsjahr 2024 musste die Metropolregion Rhein-Neckar im Jahr 2025 einen deutlichen Dämpfer hinnehmen. In den Städten Mannheim, Heidelberg und Ludwigshafen summierten sich die Abschlüsse auf 84.200 Quadratmeter – ein Rückgang um fast die Hälfte gegenüber dem Vorjahr mit 160.600 Quadratmetern. Im Vergleich zum Fünfjahreschnitt hat das Minus mit 41 Prozent eine ähnliche Dimension. In allen drei Städten fiel der Flächenumsatz im Vergleich zum Vorjahr niedriger aus: in Mannheim um 21 Prozent auf 51.400 Quadratmeter, in Heidelberg

um 47 Prozent auf 24.900 Quadratmeter und in Ludwigshafen sogar um 84 Prozent auf nur noch 7.900 Quadratmeter. „Mehrere größere Gesuche wurden verschoben. Darüber hinaus fehlt es momentan insbesondere in Mannheim an Premiumflächen. In diesem Marktsegment sehen wir eine starke Nachfrage, aber zu wenig Angebot, wodurch der Flächenumsatz ausgebremst wird“, kommentiert Konstantinos Krikelis, Metro Lead Office Leasing & Investment JLL Rhein-Neckar. Alle drei Büromärkte stellt der ImmobilienReport in dieser und in der nächsten Ausgabe detailliert vor, den Anfang macht das Oberzentrum Heidelberg. ►

Heidelberg

Lesen Sie in dieser Ausgabe:

Wohnraum für 200 Studierende:

Bauzaun statt Bauernbrot

Seite 5

Frankenthal fasst Grundsatzbeschluss:

35 Hektar für neues Gewerbegebiet

Seite 6

Richtfest für 122 Wohnungen:

Vielfältiger Mix für unterschiedliche

Zielgruppen

Seite 7

ImmobilienRecht

Seite 8

Deals & News:

Engel & Völkers Commercial

Rhein-Neckar

Seite 9

Aurelis Real Estate GmbH

Seite 10

Heidelberg mit umsatzschwächstem Jahr

„Nachdem sich der Büroflächenumsatz im Jahr 2024 gegenüber dem sehr schwachen Ergebnis in 2023 deutlich erholt hatte, waren wir davon ausgegangen, dass im Jahr 2025 ein Umsatzvolumen auf durchschnittlichem Niveau erreicht werden kann. Leider müssen wir nun vom schwächsten Umsatzjahr seit dem Beginn unserer Aufzeichnungen in 2006 berichten“, so der Heidelberger Immobilienexperte Markus Rich. Er und das Team der RICH Immobilien GmbH & Co. KG haben auch in diesem Jahr die ermittelten Werte für Heidelberg wieder detailliert in den Daten und Grafiken beschrieben. Sie basieren auf dem Bericht zum gewerblichen Immobilienmarkt, den alljährlich die regionalen Immobilienfachleute unter Moderation der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. (gif) erstellen.

Spitzenmiete mit neuem Höchstwert

Beim Heidelberger Büromarkt kann positiv vermerkt werden, dass die Spitzenmiete leicht steigend einen neuen Höchstwert erreicht hat und die Durchschnittsmiete relativ stabil blieb. Darüber hinaus befindet sich der Leerstand - deutschlandweit gesehen - weiterhin auf relativ niedrigem Niveau. Das Fertigstellungsvolumen war 2025

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



STRATEGPRO
REAL ESTATE

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

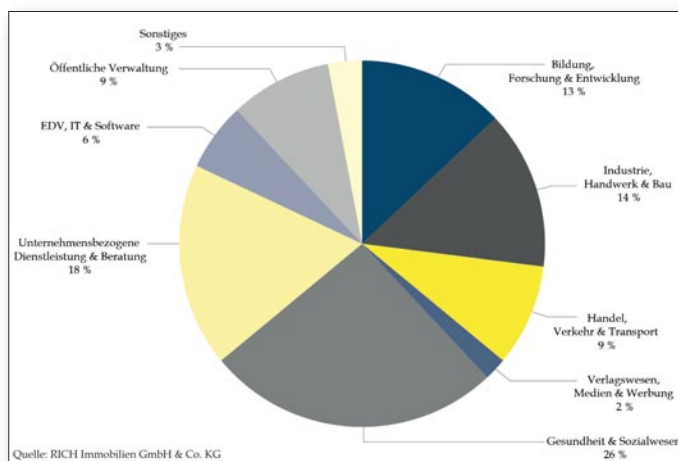
allerdings gering, die Fertigstellungsprognose für 2026 ist ebenfalls unterdurchschnittlich.



Mit einem Büroflächenumsatz von ca. 25.000 Quadratmetern war das Jahr 2025 das umsatzschwächste Jahr innerhalb der letzten 20 Jahre. Der Büroflächenumsatz fiel um ca. 47 Prozent von ca. 47.000 Quadratmetern in 2024 und lag ca. 46 Prozent unter dem zehnjährigen Durchschnitt von ca. 46.400 Quadratmetern. Nennenswerte Eigennutzerumsätze konnten nicht registriert werden - der zehnjährige Durchschnitt beträgt hier ca. 8.800 Quadratmeter.

Kein Großabschluss

Im Jahr 2025 wurden nur vier Mietvertragsabschlüsse in der Größenordnung über 1.000 Quadratmeter registriert, über 2.000 Quadratmeter konnte kein einziger Großabschluss vermeldet werden. Die Gesamtanzahl der erfassten Mietvertragsabschlüsse fiel ebenfalls um ca. 30 Prozent. Die Vorvermarktung von Büroprojekten war wie schon im Jahr 2024 schwierig. „Hier sehen wir aber weiterhin attraktive, antizyklische Chancen, da das Angebot an modernen Neubauflächen, insbesondere in der



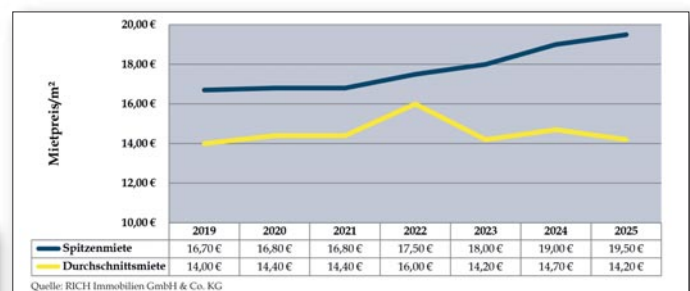
Bahnstadt und in zentralen Lagen, wieder knapp wird und sich aktuell nur sehr wenige Büroflächen im Bau befinden“, so Markus Rich.

Der Büroflächenumsatz bei Vermietung und Eigennutzung in Bezug auf die Branchenherkunft zeigte sich auch im Jahr 2025 diversifiziert; den größten Umsatzanteil hatten dabei die Bereiche Gesundheit & Sozialwesen, Unternehmensbezogene Dienstleistungen & Beratung, Industrie, Handwerk und Bau und Bildung, Forschung & Entwicklung.

Zusätzlicher Bedarf an Büroflächen benötigt

Eine deutliche Belebung des Büromarktes ist nur möglich, wenn wieder größere Mietvertragsabschlüsse oder Eigennutzerumsätze realisiert werden. Büroflächenumsätze durch Umzüge aus älteren, weniger zeitgemäßen Objekten in Neubau- oder revitalisierte Büroflächen werden für eine deutliche Umsatzsteigerung nicht ausreichen. In diesem Bereich haben in den letzten Jahren bereits viele Umzüge stattgefunden und waren ein wichtiger Treiber der guten Umsatzzahlen. Allein der Flächenzuwachs durch Neubauten betrug seit dem Jahr 2018 mindestens ca. 220.000 Quadratmeter. Für eine höhere Umsatzdynamik wird daher ein zusätzlicher Bedarf an Büroflächen benötigt, auch um den reduzierten Flächenbedarf durch mobiles oder hybrides Arbeiten auszugleichen.

Spitzenmiete das vierte Jahr in Folge gestiegen



Im Jahr 2025 ist die Spitzenmiete das vierte Jahr in Folge gestiegen und erreichte mit 19,50 Euro pro Quadratmeter einen neuen Höchstwert. Die realisierte Durchschnittsmiete fiel von 14,70 wieder auf 14,20 Euro pro Quadratmeter.

Für 2026 kann von einer weiter leicht steigenden Spitzenmiete ausgegangen werden; die Durchschnittsmiete dürfte mindestens stabil bleiben bzw. könnte bei einem größeren Anteil von Mietvertragsabschlüssen in hochpreisigen Bürohausprojekten auch steigen.

Heidelberg

Die Angebotsmietpreise für Büroflächen in Heidelberg liegen aktuell objekt- und lageabhängig zwischen 8,50 und 22,50 Euro pro Quadratmeter.

Der Büroflächenbestand hat sich 2025 durch ein niedriges Fertigstellungsvolumen um ca. 8.000 Quadratmeter leicht auf ca. 1.177.000 Quadratmeter erhöht. Die Leerstandsquote veränderte sich kaum und blieb mit ca. 5,2 Prozent Ende 2025 mit ca. 61.000 Quadratmetern gegenüber ca. 5,1 Prozent Ende 2024 und ca. 59.000 Quadratmetern auf niedrigem Niveau.

Von der Bahnstadt bis zum hip

Im Jahr 2025 wurde mit ca. 8.000 Quadratmetern in zwei Projekten, dem Bahnbetriebswerk und dem *Reitplatz Nord* auf Campbell, ein niedriges Fertigstellungsvolumen erreicht. Das vergangene Jahr stand daher ganz im Gegensatz zum Jahr 2024, in dem ca. 45.000 Quadratmeter Büroflächen fertiggestellt wurden.

In der Bahnstadt wurden im letzten Jahr im Bahnbetriebswerk erneut ca. 5.000 Quadratmeter fertiggestellt. Im ersten Halbjahr 2026 wird nun das bereits vollvermietete *SkyOne* bezogen, das dritte Labor- und Bürogebäude der Max-Jarecki-Stiftung mit ca. 7.500 Quadratmetern Labor- und ca. 3.500 Quadratmetern Büroflächen. „Außerdem rechnen wir in 2026 mit dem Baustart für das *SunYard Office* der STRABAG Real Estate“, so Markus Rich.

In der Nachbarschaft zur Bahnstadt wurden im Heidelberg Innovation Park (hip) bereits mehrere Bestandsobjekte und Neubauprojekte entwickelt. Im hip sollen Unternehmen aus den Bereichen IT, KI und Life Sciences angesiedelt werden. Das Neubauprojekt *PROXY* von Kolb+Partner befindet sich aktuell im Bau; hier werden bis 2027 Serviced Apartments, eine Kita und ca. 3.000 Quadratmeter Büroflächen realisiert.

Auf Campbell entwickelt die Kraus Gruppe ca. 60.000 Quadratmeter Gewerbeflächen in Bestandsobjekten und Neubauprojekten. Im Jahr 2025 konnte das Neubau-Bürogebäude *Reitplatz Nord* mit ca. 2.800 Quadratmetern bezogen werden. Bis 2027 wird das denkmalgeschützte Torhaus zu einem Bürogebäude mit ca. 6.300 Quadratmetern revitalisiert und umgenutzt. Darüber

hinaus hat die Kraus Gruppe Ende 2024 die *Print Media Academy* (PMA) am Hauptbahnhof erworben. Aktuell wird ein umfassendes Revitalisierungskonzept umgesetzt. Auf über ca. 10.000 Quadratmetern sind Büronutzungen, Kongresse, Seminare und Veranstaltungen sowie Gastronomie vorgesehen. Ein Bezug der PMA soll im Laufe des Jahres 2027 möglich sein.

Markus Rich: „Im Jahr 2026 dürften in Heidelberg insgesamt nur ca. 10.000 Quadratmeter Büroflächen im *SkyOne* und im Bahnbetriebswerk fertiggestellt werden. Aufgrund der seit 2023 ungünstigeren Rahmenbedingungen wie ein deutlicher Rückgang der Kaufpreiskosten, hohe Baupreise und die bleibend hohe Homeoffice-Quote sowie der generellen Herausforderung notwendiger Vorvermietungsquoten wurden einzelne Projekte abgesagt bzw. verschoben. Wir sehen im Rahmen eines antizyklischen, spekulativen Ansatzes und marktgerechten Umfangs gute Vermarktungschancen für Bürohausprojekte an den Entwicklungsschwerpunkten Bahnstadt, hip und Campbell sowie Kurfürsten-Anlage.“



DENKER. PARTNER. MACHER.
FÜR ALLE FÄLLE GERÜSTET.

MELCHERS
RECHTSANWÄLTE
HEIDELBERG · FRANKFURT · MANNHEIM · BERLIN
www.melchers-law.com

Mannheim

Wohnraum für 200 Studierende am DHBW-Campus:

Bauzaun statt Bauernbrot

Seit Anfang dieses Jahres stehen die Kundinnen und Kunden, die die Aldi-Filiale in der Seckenheimer Landstraße besuchen wollen, vor einem massiven Bauzaun. Die Arbeiten zu einer mehrgeschossigen Immobilie mit einer Discounter-Filiale und Wohnraum für rund 200 Studierende in den Etagen darüber haben begonnen.

In den vergangenen Jahren hat Aldi Süd bereits erfolgreich in verschiedenen Hochschulstädten Wohnraum für Studierende geschaffen. Neben dem Campus der Dualen Hochschule Baden-Württemberg (DHBW) im Mannheimer Stadtteil Neuostheim soll ein Neubau nachhaltig realisiert werden: Die Etagen oberhalb der Filiale entstehen in nachhaltiger Holzbauweise. Aldi Süd kooperiert in Mannheim zum ersten Mal mit der FU.Life Group, dem Betreiber der Studierendenwohnungen. Am Bauprojekt beteiligt ist außerdem die regionale Bäckerei Görtz, unterstützt wird es von der Dualen Hochschule Baden-Württemberg. Aldi Süd hat

bereits zahlreiche ähnliche Projekte erfolgreich realisiert, darunter in Landau in der Pfalz. Das Pilotprojekt soll der Auftakt für weitere Projektentwicklungen sein, die Nahversorgung und studentisches Wohnen kombinieren.

Bezug im Frühjahr 2027

Der Bauplan ist ambitioniert: Die Fertigstellung der Aldi Süd Filiale ist für Dezember 2026 geplant, die Wohnungen sollen im Frühjahr 2027 bezugsfertig sein. „Der Bau des ersten Studierendenwohnheims in unmittelbarer Nähe zum DHBW-Campus erfüllt einen langgehegten Wunsch unserer dualen Hochschulfamilie. Der dringende Bedarf nach Wohnraum für unsere Studierenden kann so gelindert werden“, erklärte Prof. Dr. jur. Georg Nagler, der damalige Rektor der DHBW Mannheim, anlässlich der Unterzeichnung der Kooperationsvereinbarung Anfang 2025.



Visualisierung:
Aldi Süd

Frankenthal

Frankenthaler Stadtentwicklungsausschuss fasst Grundsatzbeschluss: 35 Hektar für neues Gewerbegebiet

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Klima und Mobilität der Stadt Frankenthal hat einen Grundsatzbeschluss zur Entwicklung eines interkommunalen Gewerbegebietes an der A6 gefasst. Gemeinsam mit der Verbandsgemeinde Lamsheim-Heßheim und der Ortsgemeinde Beindersheim soll auf einer Fläche von rund 35 Hektar im Frankenthaler Nordwesten perspektivisch ein neues Gewerbegebiet entwickelt werden, um dem wachsenden Bedarf an Gewerbeflächen in der Region Rechnung zu tragen.

Zentraler Schwerpunkt der Stadtentwicklung

Die Gewerbeflächenentwicklung ist ein zentraler Schwerpunkt der Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung im Jahr 2026. Der Beschluss zielt zunächst darauf ab, ein politisches Einvernehmen über die grundsätzliche gewerbliche Entwicklung im Frankenthaler Nordwesten herzustellen. Hintergrund ist der seit Jahren zunehmende Handlungsdruck aufgrund der stark eingeschränkten Verfügbarkeit von Gewerbeflächen. Bereits im Gewerbeflächenentwicklungskonzept von 2019 wurde eine

nördliche Erweiterung des sogenannten Unternehmensparks Nord im Rahmen einer interkommunalen Zusammenarbeit als Option aufgezeigt.

Organisatorische und finanzielle Unterstützung

In den vergangenen Monaten wurden Lösungsansätze und ein ambitionierter Zeitplan erarbeitet, um die Voraussetzungen für das Projekt zu schaffen. Dabei ist vorgesehen, dass das Land die Entwicklung sowohl organisatorisch als auch voraussichtlich finanziell unterstützt.

So soll ein Fördermittelantrag im Rahmen der Pilotförderung *Interkommunale Zusammenarbeit* beim zuständigen Ministerium des Innern gestellt werden. Parallel dazu werden die Orts- und Verbandsgemeinden die erforderlichen Grundsatzbeschlüsse in ihren jeweiligen Gremien fassen. Nach einer erwarteten Förderzusage soll ein externes Fachbüro mit der Erarbeitung eines Strukturkonzeptes beauftragt werden, mit der zentralen Zielsetzung auch das erforderliche Planungsrecht zu schaffen.

Der Unternehmenspark Nord in Frankenthal soll erweitert werden.

© FlightFotoEurope



Heidelberg

Richtfest für 122 Wohnungen im MTV-West:

Vielfältiger Mix für unterschiedliche Zielgruppen

Richtfest für das Neubauprojekt in dem Heidelberger Mark Twain Village - MTV-West - in der Südstadt: Auf drei Baufeldern entlang der John-Zenger- und Eleonore-Sterling- Straße baut die MTV Bauen und Wohnen GmbH & Co. KG derzeit 122 Wohnungen mit zwei bis sechs Zimmern. Die Fertigstellung der acht Gebäude ist in zwei Etappen bis zum Frühjahr 2027 geplant, der Entwurf für die Gebäude stammt vom Darmstädter Architekturbüro Planquadrat Elfers Geskes Krämer GmbH.

Geförderter Wohnraum und Wohneigentum

68 Mietwohnungen werden überwiegend nach Vorgaben des Landes für öffentlich geförderten Wohnraum gebaut und sind für Haushalte mit unterem und mittlerem Einkommen vorgesehen. 54 Wohnungen werden auf dem Markt zum Verkauf angeboten. Die Wohnungen sind zwischen etwa 49 und 185 Quadratmetern groß und sind per Aufzug erreichbar und barrierefrei zugänglich. Jede Wohneinheit verfügt über eine Freifläche, einen Balkon oder eine Dachterrasse. Die Grundrisse reichen von kompakten Zwei-Zimmer-Wohnungen für Alleinerziehende und Singles über

Sechs-Zimmer- Wohnungen für große Familien bis hin zu großzügig geschnittenen Loftwohnungen, die für den Verkauf vorgesehen sind. So soll ein vielfältiger Mix für alle Generationen und unterschiedliche Zielgruppen entstehen. Ergänzt werden die Wohnungen durch etwa 1.100 Quadratmeter Gewerbeflächen.

PV-Anlagen und Gründächer

Die Mietwohnungen erreichen den Energiestandard KfW 55, die Eigentumswohnungen erfüllen die Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes 2022. Die Heizenergieversorgung erfolgt über Fernwärme. Auf den Dächern wurden PV-Anlagen errichtet, Gründächer und Retentionsdächer sowie Regenwasserrückhaltesysteme sollen zum Schutz vor Starkregen, Hitze und Trockenheit beitragen.

MTV-West ist Teil der Entwicklung des Mark Twain Village. Die MTV Bauen und Wohnen hat im MTV bereits rund 780 Wohnungen realisiert. Insgesamt entstehen im Quartier etwa 1.200 Wohneinheiten sowie Gewerbeflächen und Infrastruktur.



Foto: GGH|Christian Buck

ImmobilienRecht

Mangelbeseitigung als DIY –

(K)Eine Offenbarungspflicht bei der Immobilienveräußerung?

Beim Immobilienverkauf stellt sich regelmäßig die Frage, ob der Verkäufer über frühere Mängel (und deren Beseitigung) aufklären muss. Mit einer besonders praxisrelevanten Konstellation hat sich nunmehr das OLG Celle in seinem Urteil vom 19.12.2025 (Az. 4 U 156/25) befasst: Muss ein Verkäufer informieren, dass er einen Mangel in Eigenleistung behoben hat – oder genügt der Hinweis auf die frühere Problematik und deren vermeintliche Lösung?

Der Sachverhalt

Die Käufer hatten eine Immobilie - wie üblich - unter Ausschluss der Sachmängelhaftung gekauft. Nach dem Erwerb zeigten sich Undichtigkeiten im Bereich der überdachten Terrasse. Die Verkäuferin behauptete, ihr Ehemann habe ca. drei Jahre zuvor umfassende Arbeiten an der Terrassenüberdachung durchgeführt,

MELCHERS

RECHTSANWÄLTE

nach denen keine Undichtigkeiten mehr aufgetreten seien. Sie gab zudem an, die Käufer bei der Besichtigung darüber informiert zu haben, dass früher bei bestimmten Witterungsproblemen Wasser eingetreten sei und nicht ausgeschlossen werden könne, dass dies wieder auftreten könnten. Die Käufer bestritten dies und fordern den Ersatz der Mangelbeseitigungskosten, da die Verkäuferin arglistig den Mangel verschwiegen haben soll und sie sich deshalb nicht auf den Haftungsausschluss berufen darf, § 444 BGB. In erster Instanz wurde die Klage abgewiesen. Die Berufung der Käufer richtet sich gegen diese Entscheidung.

Die Entscheidung

Das OLG Celle bestätigte die Entscheidung des Landgerichts: Der Käufer hat keinen Anspruch auf Ersatz der Mangelbeseitigungskosten.

Ein Verkäufer, der ein Fachunternehmen mit der Mangelbeseitigung beauftragt hat, müsse sich nicht Kenntnis vom Erfolg der Sanierung verschaffen. Anders liege es nur, wenn konkrete Umstände den Verdacht begründen, die Mangelbeseitigung habe keinen Erfolg gehabt.

Darüber hinaus stellte das OLG Celle klar: Auch bei Mangelbeseitigung in Eigenleistung müsse sich der Verkäufer keine Kenntnis vom Erfolg verschaffen. Ohne Anhaltspunkte für eine unzureichende Mangelbeseitigung muss der Verkäufer den Käufer nicht auf den vorherigen Mangel und die in Eigenleistung durchgeführte Beseitigung hinweisen.

Zudem stellte das OLG Celle klar, dass aufgrund des konkreten Vortrages der Verkäufer vorliegend der Käufer beweisbelastet war, dass keine (ausreichende) Aufklärung erfolgte.

Praxis-Hinweis:

Für Verkäufer bedeutet dies: Wer einen Mangel selbst behebt und danach keine Probleme feststellt, muss nicht automatisch befürchten, später aufgrund arglistigen Handelns zu haften. Die Eigenleistung ist zumindest laut dem OLG Celle grds. kein "Makel", der zwingend offenbart werden muss.

Insbesondere da das OLG die Revision zugelassen hat, so dass letztinstanzliche Klarheit noch aussteht, sollten durch den Verkäufer durchgeführte Sanierungsmaßnahmen vorsorglich sorgfältig dokumentiert werden (etwa durch Fotos, Rechnungen und Materialbelege). Zudem empfiehlt es sich, Kaufinteressenten proaktiv über frühere Probleme aufzuklären, auch wenn diese für behoben gehalten werden. Besondere Vorsicht ist zudem geboten, wenn nach der Sanierung erneut Symptome auftreten, da in diesem Fall (wieder) eine Offenbarungspflicht besteht.

Debora Maier, Rechtsanwältin

ImmoNews

Deals & News

Viernheim: Die **ADLER Immobilien Investment Gruppe** richtet ihre Führungsstruktur innerhalb der **ADLER Immobilien Services GmbH** sowie der **AREPA Gebäude Service GmbH** zukunftsorientiert neu aus. **Alexander Adler** ist zum 31. Januar 2026 aus der operativen Geschäftsführung beider Gesellschaften ausgeschieden und wird künftig ausschließlich in seiner Rolle als Gesellschafter und Beiratsvorsitzender tätig sein.

Mit diesem Schritt trägt die Unternehmensgruppe ihrer positiven Entwicklung der vergangenen Jahre Rechnung. Beide Gesellschaften haben eine Größe sowie eine organisatorische Reife erreicht, die eine klare Trennung zwischen operativer Geschäftsführung und strategischer Eigentümerrolle sinnvoll und nachhaltig ermöglicht.



Alexander Adler

Gleichzeitig werden die bestehenden Geschäftsführer **Markus Pföhler** und **Marcel Galka** in ihrer Verantwortung klar gestärkt. Sie übernehmen künftig die alleinige operative Führung ihrer jeweiligen Gesellschaften.

Alexander Adler wird sich künftig verstärkt auf die strategische Weiterentwicklung der Unternehmensgruppe sowie auf seine Tätigkeit im Rahmen der **DIADLER Stiftung** konzentrieren. Dazu zählen insbesondere die Projektentwicklung in der Metropolregion Rhein-Neckar, der Ausbau des unternehmerischen Netzwerks, die Stärkung der Markt- und Markenpräsenz sowie gesellschaftsrechtliche und vorsorgende Themen im Kontext der langfristigen Unternehmensstruktur.

„Diese Entscheidung ist kein Rückzug, sondern ein konsequenter nächster Schritt“, erklärt Alexander Adler. „Die Unternehmen sind heute stark genug, um vollständig aus der operativen Geschäftsführung heraus geführt zu werden. Meine Rolle verlagert sich bewusst auf Strategie, Governance und Projektentwicklung.“

Mannheim: **Engel & Völkers Commercial Rhein-Neckar** hat das Geschäftsjahr 2025 mit einem starken Endsprint abgeschlossen: In der zweiten Dezemberhälfte vermittelte das *Team Wohn- und Geschäftshäuser* sechs Immobilien in Mannheim und Ludwigshafen am Rhein mit einem Gesamtvolumen von rund 6,2 Mio. Euro.

Ludwigshafen am Rhein: Ein überregionaler Investor mit großem Immobilienbestand erwarb ein teilsaniertes 13-Parteienhaus aus dem Baujahr 1960 in Ludwigshafen am Rhein mit ca. 813 Quadratmetern Wohnfläche und acht Einzelgaragen. Ausschlaggebend für den Kaufpreisfaktor von über 17 war der effiziente Grundriss mit drei Wohneinheiten pro Etage. In den vergangenen Jahren wurde das Flachdach neu eingedeckt und gedämmt sowie die Elektrohauptverteilung komplett erneuert. Geheizt wird noch mit Öl.

Ein regionaler Bauunternehmer sicherte sich ein zehn Einheiten umfassendes Mehrfamilienhaus, Baujahr 1928, auf einem ca. 1.000 Quadratmeter großen Grundstück. Durch die innerstädtische Lage und die Nähe zum neuen Polizeipräsidium bietet die Liegenschaft hohes Potenzial. Der Käufer plant, die baufälligen Gebäude im rückwärtigen Teil der Liegenschaft zu sanieren und/oder abzureißen, um zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Auf den Bestand wurde ein Kaufpreis in Höhe von rund 1.900 Euro/m² Wohnfläche bezahlt.

Derselbe Käufer erwarb ein unbewohntes, sanierungsbedürftiges Mehrfamilienhaus mit ca. 350 Quadratmetern potenzieller Wohnfläche. Verkäufer war der Erbe des über mehrere Generationen im Familienbesitz befindlichen Hauses. Im Rahmen der Sanierung werden hier vier bis sechs hochwertige Wohnungen sowie sieben Stellplätze im großen Innenhof entstehen.

Mannheim: Eine leerstehende Bürofläche, Teil einer großen Wohnanlage im D-Quadrat nahe dem Paradeplatz, wurde an ein Karlsruher Architekturbüro veräußert. Der Käufer beabsichtigt, die Einheit zu sanieren und in Wohnraum umzuwandeln. Die Nutzung ist bereits genehmigt. Trotz des hohen Sanierungsbedarfs konnte ein Preis von ca. 2.500 Euro/m² erzielt werden.

Ein weiterer regionaler Investor erwarb ein Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1969 mit zehn überwiegend kleinen Einheiten in der Tieckstraße. Die hohe Nachfrage nach kleinen Wohnungen in dieser Lage führte zu einem Kaufpreisfaktor von über 19 und ca. 2.300 Euro/m². In der Kloppenheimer Straße im Stadtteil ►

ImmoNews

Seckenheim wurde ein sanierungsbedürftiges Zinshaus mit Baujahr um 1900 mit zehn Wohnungen, drei Garagen und einer 30 Quadratmeter großen Lagerfläche an einen Mannheimer Entwickler vermittelt. Der Kaufpreis entsprach mit einem Faktor von rund 17 und ca. 1.500 Euro/m² dem Zustand. Aufgrund der guten Lage bietet das Objekt attraktives Wertsteigerungspotenzial, welches der neue Eigentümer im Rahmen einer nachhaltigen Bestandsentwicklung nutzen möchte.

Bei allen Transaktionen war Engel & Völkers Commercial Mannheim sowohl auf Käufer- als auch Verkäuferseite beratend und vermittelnd tätig.

Mannheim: Die **IU Internationale Hochschule** hat mit der **Aurelis Real Estate** einen langfristigen Mietvertrag im **Turbinenwerk Mannheim** unterzeichnet. Die private Fachhochschule wird dort ab Anfang 2026 die bisherigen Standorte zusammenfassen, einen neuen Standort eröffnen und drei der insgesamt vier Geschosse in dem historischen Ziegelbau *Haus Ampère* beziehen.

Der Gebäudekomplex ist das älteste Objekt auf dem Turbinenwerk Areal. Aurelis hat das Gebäude in den vergangenen Jahren vollständig kernsaniert und Flächen mit Loft-Atmosphäre geschaffen. Weitere 900 Quadratmeter Bürofläche im dritten OG stehen im Haus Ampère noch zur Verfügung.

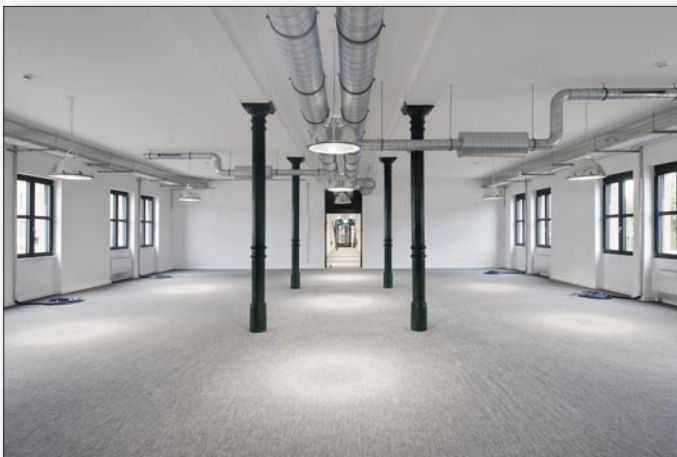


Bild: Aurelis Real Estate

Tobias Neldner, Gesamtverantwortlicher im Turbinenwerk Mannheim, erklärt: „Mit der IU Internationalen Hochschule gewinnt das Turbinenwerk Mannheim einen starken Partner im Bildungsbereich. Die Ansiedlung erweitert die Nutzungsvielfalt auf dem Areal und stärkt unsere Vision, ein lebendiges Quartier für unterschiedliche Branchen und Akteure zu entwickeln.“

Kai Mielenhausen, Leiter Infrastruktur und Campuserwicklung der IU Internationalen Hochschule, ergänzt: „Mit dem neuen Standort im Turbinenwerk Mannheim schaffen wir zusätzliche Kapazitäten für unsere Studierenden und setzen ein klares Zeichen für unsere regionale Präsenz. Die moderne Lernumgebung im Haus Ampère bietet ideale Voraussetzungen für praxisnahes und flexibles Studieren. Wir freuen uns darauf, Teil der dynamischen Entwicklung dieses besonderen Quartiers zu werden.“

Auf dem rund 200.000 Quadratmeter großen Turbinenwerk-Areal entwickelt die Aurelis in Zusammenarbeit mit der Stadt Mannheim ein modernes Gewerbequartier mit viel Grün, das sich in das städtische Umfeld integriert. Zahlreiche Unternehmen aus unterschiedlichen Branchen haben sich bereits für den Standort entschieden.

Mannheim: Und nochmal **Turbinenwerk:** Die **Aurelis Real Estate GmbH** hat im Turbinenwerk Mannheim einen langfristigen Mietvertrag mit der **The Padel Company GmbH** abgeschlossen. Das Unternehmen ist unter seiner Marke *mitte* bekannt und bereits in Städten wie Hamburg, Berlin oder Düsseldorf aktiv. Ab 2027 wird The Padel Company rund 4.200 Quadratmeter Hallenfläche in den Hallen 14ab–15ab an der Emmy-Noether-Straße nutzen und dort einen Padel-Standort mit mehreren Spielfeldern realisieren.

Die Flächen sind Teil des historischen Hallenensembles im Turbinenwerk Mannheim. Aurelis wird die Flächen umfassend sanieren und für die neue Nutzung ertüchtigen. Geplant ist unter anderem die Erneuerung des Dachs, der Fassaden sowie der technischen Infrastruktur. Ergänzend entstehen Empfangs-, Service- und Gastronomiebereiche. Die Übergabe an den Mieter ist nach Abschluss der Baumaßnahmen im 2. Quartal 2027 vorgesehen.

„Das Turbinenwerk Mannheim bietet mit seinen großzügigen Hallenflächen, seiner guten Erreichbarkeit und seinem dynamisch wachsenden Umfeld ideale Voraussetzungen für unser Konzept“, sagt **Bastian Krautwald**, Geschäftsführer der The Padel Company GmbH. „Mit dem neuen Standort bauen wir unsere Präsenz der Boutique-Clubs in der **Metropolregion Rhein-Neckar** gezielt aus. Die Spielhöhe von über 10 Metern schafft den passenden Rahmen, um auf 8 Double- und 4 Single-Courts eine tolle Zeit zu verbringen.“



ImmoNews

Ludwigshafen: Der auf Büro- und Logistikimmobilien sowie Renewable Assets spezialisierte Projektentwickler, die **Branicks Group AG**, hat die letzten noch freien Büroflächen im Technologiepark Ludwigshafen vermietet. Mit einer Vertragsdauer von zehn Jahren wurden 1.900 Quadratmeter an ein Unternehmen des Versicherungswesens vermietet. Im vergangenen Jahr hatte Branicks im selben Gebäude bereits 1.000 Quadratmeter an ein Ausbildungsunternehmen aus dem Bereich Pflege und Gesundheit vermietet. Durch diese Neuvermietungen ist das Gebäude nun vollständig vermietet. Insgesamt umfasst das barrierefreie Objekt eine Mietfläche von 5.600 Quadratmetern und bietet variable Raumkonzepte. Im Parterre gibt es 80 ebenerdige Pkw-Stellplätze. Das Bürogebäude ist Teil des Commercial Portfolios von Branicks.



Bild: Branicks Group AG

Mannheim: **Vermögen und Bau Baden-Württemberg**, Amt Mannheim, hat für die **Duale Hochschule Baden-Württemberg** (DHBW) 7.976 Quadratmeter moderne Vorlesungs-, Schulungs- und Büroflächen in der Mannheimer Straße in Mannheim-Käfertal angemietet. Im Eckhaus des ehemaligen ABB-Areals werden nach umfangreichen Modernisierungs- und Umbauarbeiten ab dem Wintersemester 2026 sechs Studienrichtungen aus dem Studiengang Betriebswirtschaftslehre einziehen. Der zukünftige Strombedarf wird zu einem großen Teil durch eine neue Photovoltaikanlage, die auf dem Dach des Gebäudes errichtet wird, produziert. Die **RICH Immobilien GmbH & Co. KG** war für den Vermieter **Solidas Immobilien und Grundbesitz GmbH** aus Augsburg im Rahmen eines Alleinauftrages vermittelnd tätig.

Haßloch: Nachdem das Areal an der Hans-Böckler-Straße im Haßlocher Süden mit dem ehemaligen Real-Gebäude über Jahre hinweg weitgehend ungenutzt geblieben war, firmiert das Gelände seit der Neueröffnung im September vergangenen Jahres unter dem neuen Namen **Rehbach Center**. **Woolworth** und **Kaufland** waren bislang die Ankermieter; mit der Drogeriekette **Rossmann** folgt nun ein weiterer große Name. Nach umfangreicheren Umbauarbeiten eröffnete Mitte Februar die neue Filiale auf einer Verkaufsfläche von rund 700 Quadratmetern im ehemaligen Getränkemarkt des Real-Gebäudes.

Das Sortiment umfasst Produkte aus verschiedenen Bereichen des täglichen Bedarfs wie Kosmetik, Babyartikel sowie Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel. Im neuen Rossmann-Markt werden insgesamt elf Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beschäftigt.

Schriesheim: Der Projektentwickler **Conceptaplan** aus Dossenheim will auf dem Gelände des ehemaligen Schriesheimer Kreisaltenheims in mehreren Gebäuden 16 Eigentumswohnungen errichten. In exklusiver Waldrandlage entsteht ein Ensemble aus sechs Doppelhäusern und vier Reihenhäusern mit Namen **Viverde**, das anspruchsvolle Architektur und naturnahe Lebensqualität in Einklang bringen soll. Die Namengebung des hochpreisigen Projekts leitet sich ab von *vivere* - leben - und *verde*, grün.

Die einzelnen Wohnungen können bis zu 190 Quadratmeter groß werden, die Preise für Wohnungen und Häuser sollen zwischen 848.000 und 925 Euro liegen. Das gesamte Projekt soll im Herbst nächsten Jahre fertiggestellt sein.



Bild: Conceptaplan

kurz & fündig

Viernheim: Die **WiTa Tax GmbH** mietet ab April 2026 rund 296 Quadratmeter Büroflächen in der Werner-Heisenberg-Straße an. Das in Viernheim ansässige Unternehmen ist auf steuerliche Beratung und betriebswirtschaftliche Dienstleistungen spezialisiert und betreut sowohl Unternehmen als auch Privatmandanten. Mit dem neuen Standort schafft die WiTa Tax GmbH moderne und funktionale Arbeitsbedingungen, die eine effiziente Mandantenbetreuung ermöglichen und Raum für die weitere Entwicklung des Unternehmens bieten. Die **RICH Immobilien GmbH & Co. KG** war vermittelnd tätig.



Mannheim: Mit dem Vertragsabschluss mit einem Cafétreiber ist das Objekt Carl-Reiß-Platz 2–4 in Mannheim vollvermietet. Die Eröffnung des neuen Angebots ist ab Mai 2026 geplant und richtet sich an Mieterinnen und Mieter sowie die Nachbarschaft. Vermittelt wurde der Mietvertrag von **SCHOLL Real Estate**.

Mannheim: Das Katholische Kinder- und Jugendheim **St. Josef** hat in Mannheim von der städtischen Entwicklungsgesellschaft **MWSP** ein rund 1.000 Quadratmeter großes Grundstück inklusive Projektentwicklung erworben. Das Areal befindet sich in der Hedwig-Eppstein-Straße im Stadtteil Käfertal und ist Teil des neu entwickelten Spinelli-Quartiers. Geplant ist dort der Bau eines fünfgeschossigen Holzhybridgebäudes mit insgesamt 3.000 Quadratmetern

Nutzfläche. Die Fertigstellung ist für das erste Quartal 2028 vorgesehen. Der Neubau soll das neue Zuhause des Mädchenhauses **St. Agnes** werden, das sich zurzeit im Stadtteil Neckarstadt-West befindet. Des Weiteren sollen eine neue stationäre Kindergruppe entstehen und die Tagesgruppe in das Gebäude integriert werden. **JLL** hat St. Josef beim Ankauf des Grundstücks beraten und die Transaktion vermittelt.

Hirschberg: Die **TaxBelt Steuerberatung** mietet ab sofort rund 175 Quadratmeter Büroflächen *Im Sterzwinkel* in Hirschberg an. Die neu gegründete Kanzlei positioniert sich mit ihrem Leistungsangebot in den Bereichen Steuerberatung und betriebswirtschaftliche Beratung für Unternehmen und Privatpersonen. Die angemieteten Flächen dienen als moderner Kanzleistandort und bilden die Grundlage für einen professionellen Kanzleiaufbau sowie nachhaltiges Wachstum. Die **RICH Immobilien GmbH & Co. KG** war vermittelnd tätig.

Mannheim: Die **Meisterwerk Gesundheit GmbH** hat einen langfristigen Mietvertrag über ca. 1.106 Quadratmeter Schulungs- und Büroflächen im Bürogebäude *Theo & Luise* in der Theodor-Heuss-Anlage in der Mannheimer Oststadt abgeschlossen. Meisterwerk Gesundheit, ein renommierter Bildungsanbieter für Meisterkurse und Fachseminare im Bereich Hörakustik und Augenoptik, etabliert hier einen interdisziplinären Campus für diese zukunftssträchtigen Gesundheitshandwerke. Vermieter des *Theo & Luise* ist **Aroundtown**, eines der größten Immobilienunternehmens Europas. Die **RICH Immobilien GmbH & Co. KG** aus Heidelberg war auch hier vermittelnd tätig.

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 19. März 2026.