

Der Mannheimer Büromarkt 2025 mit schwachem Ergebnis:

Wenig Umsätze bei steigenden Mieten

Niedriges Fertigstellungsvolumen und seit 2024 erhöhte Leerstandsquote



In Neuostheim konnte das Bürohausprojekt Greensite vom Hopp Family Office mit ca. 6.500 Quadratmetern als größte Fertigstellung in 2025 bezogen werden.

Bild: Suckow

Mit 51.400 Quadratmetern fiel das Vermietungsergebnis auf dem Mannheimer Büromarkt 2025 um rund ein Fünftel niedriger aus als im Vorjahr. Im Vergleich zum fünfjährigen Durchschnitt betrug der Rückgang sogar ein Drittel, was an dem außerordentlich hohen Flächenumsatz im Jahr 2023 liegt, als 110.400 Quadratmeter umgesetzt wurden. In der Metropolregion Rhein-Neckar ist Mannheim dennoch nach wie vor die dynamischste Stadt. Wie in der letzten Ausgabe des ImmobilienReports berichtet, lag in Heidelberg das Vermietungsergebnis mit 24.900 Quadratmetern fast die Hälfte

unter dem Vorjahreswert, in Ludwigshafen schrumpfte der Umsatz sogar um 84 Prozent auf magere 7.900 Quadratmeter. Allerdings stand hier mit 48.900 Quadratmetern im Vorjahr aber auch ein historischer Höchstwert in der Bilanz.

Hochwertige Flächen im Fokus

Während hochwertige Flächen in zentralen Lagen immer stärker im Fokus stehen, verlieren Büroimmobilien in peripheren Lagen zunehmend an Bedeutung. Für diese Gebäude rückt das Thema Revitalisierung und Umnutzung, etwa zu Wohnen oder Mixed-Use-Objekten, in den Vordergrund.



Mannheim

Lesen Sie in dieser Ausgabe:

Ludwigshafen:

Ein Minus von 84 Prozent

Seite 4

„Wohnen am Buga-Park“:

Beste Wohnlage auf der Konversionsfläche

Seite 5

Jüngstes Denkmal - die PMA:

Charakter bewahren, Zukunft bereiten

Seite 7

Stresstest für den Immobilienmarkt:

Die Galeria-Frage: Wie stark sind unsere Innenstädte?

Seite 8

Neuer Mieter für Augusta 33

Seite 10

Warum wir uns echten Wohnraum selbst verbauen

Seite 10

Konstantinos Krikelis, Metro Lead Office Leasing & Investment JLL Rhein-Neckar sowie Markus Rich und sein Team der Heidelberger RICH Immobilien GmbH & Co. KG, haben zusammen mit anderen Immobilienexperten auch 2025 den Bericht zum gewerblichen Immobilienmarkt in der Metropolregion Rhein-Neckar unter Moderation der gif-Gutachter erarbeitet. Der Beitrag basiert auf ihren Analysen.

Keine nennenswerten Eigennutzerumsätze

Der Büromarkt konnte 2025 wie bereits im Vorjahr nur unterdurchschnittliche Büroflächenumsätze erzielen; darüber hinaus waren fehlende Eigennutzerumsätze, gestiegene Spitzen- und Durchschnittsmieten, ein sehr niedriges Fertigstellungsvolumen und eine seit 2024 weiterhin deutlich erhöhte Leerstandsquote kennzeichnend.

Im Jahr 2025 wurden im Stadtgebiet Mannheim ca. 51.000 Quadratmeter Büroflächen umgesetzt; das sind ca. 22 Prozent weniger als im Vorjahr mit ca. 65.000 Quadratmetern und ca. 29 Prozent weniger als der zehnjährige Durchschnitt der Jahre 2016 bis 2025 mit ca. 72.300 Quadratmetern. Eine Ursache dieses Rückgangs ist, dass 2025 keine nennenswerten Eigennutzerumsätze registriert werden konnten; im Jahr 2024 waren es immerhin ca. 7.000 Quadratmeter, der zehnjährige Durchschnitt liegt bei ca. 11.300 Quadratmetern.

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

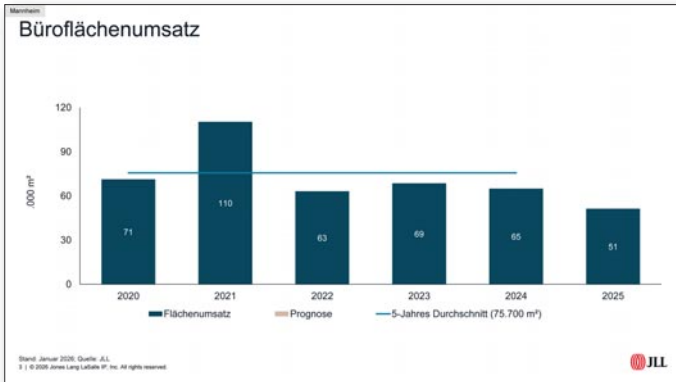


Gewerbeimmobilien in der Metropolregion Rhein-Neckar

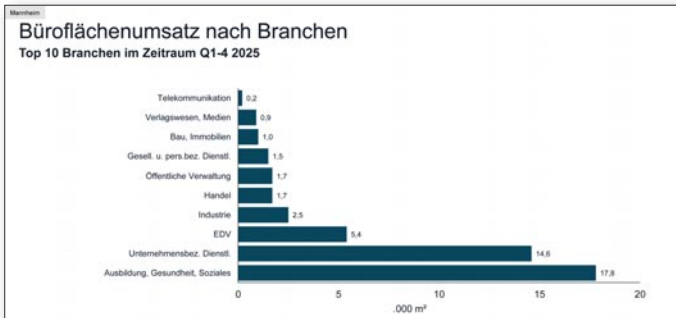


Tel. 06221 / 750 42 40
www.rich-immobilien.de

Mannheim



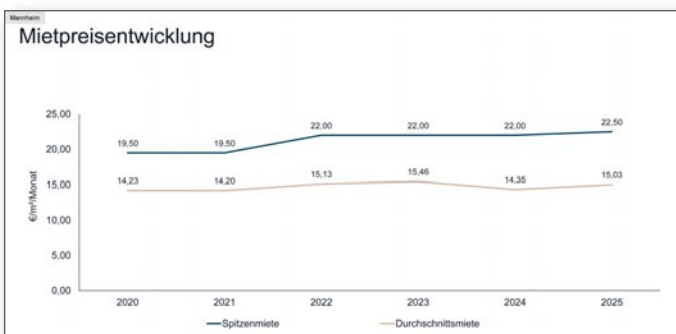
Für Premiumflächen in zentralen Lagen hätte der Umsatz noch höher ausfallen können. In diesem Marktsegment gibt es eine starke Nachfrage, aber zu wenig Angebot, wodurch der Flächenumsatz ausgebremst wird. 2025 wurden in Mannheim lediglich 10.800 Quadratmeter Bürofläche fertiggestellt, die zudem bereits vollständig vermietet ist.



Der Büroflächenumsatz in Bezug auf die Branchenherkunft zeigte sich auch im Jahr 2025 sehr diversifiziert; den größten Umsatzanteil hatten dabei die Bereiche „Bildung, Forschung & Entwicklung“, „unternehmensbezogene Dienstleistungen & Beratungen“ und „EDV, IT & Software“.

Spitzenmiete mit neuem Höchstwert

Im Jahr 2025 stieg die Spitzenmiete um 0,50 Euro auf einen neuen Höchstwert von 22,50 Euro pro Quadratmeter. Die realisierte Durchschnittsmiete erhöhte sich nach einem Rückgang im



Vorjahr auf 15,00 Euro pro Quadratmeter. „Für 2026 gehen wir von ähnlichen Werten aus. Nicht eindeutig zu prognostizieren ist, ob die Durchschnittsmiete durch den weiterhin relativ hohen Leerstand unter Druck gerät. Wir hatten diesen Effekt bereits 2025 erwartet“, erklärt Markus Rich. Die mangelnde Bereitschaft vieler Vermieter zu Mietpreiszugeständnissen sowie das geringe Interesse an günstigen Büroflächen mit nicht mehr zeitgemäßer Ausstattung führten zur Steigerung der Durchschnittsmiete.

Leicht gefallener Leerstand

Die Leerstandsquote, die in 2024 signifikant von ca. 6,4 Prozent auf ca. 11,1 Prozent gestiegen war, ging bis Ende 2025 wieder leicht auf ca. 10,5 Prozent zurück. Dies entspricht einem Leerstand von ca. 239.000 Quadratmetern Büroflächen. „Wir gehen davon aus, dass sich die Leerstandsquote in 2026 weiter reduziert, da sehr große, ältere Leerstandsobjekte entweder umgenutzt, in eine Projektentwicklung überführt oder abgerissen werden könnten“, erklärt Rich.

Fertigstellungen bereits vorvermietet

Im Jahr 2025 wurden nur ca. 11.000 Quadratmeter Büroflächen in drei Projekten fertiggestellt - ganz im Gegensatz zu den beiden vorangegangenen „Boom-Jahren“ mit ca. 69.000 Quadratmetern Fertigstellungen in 2023 und ca. 66.000 Quadratmetern in 2024. Für 2026 werden ca. 38.000 Quadratmeter Fertigstellungen prognostiziert, von denen ca. 90 Prozent bereits vorvermietet sind. Nachdem über eine Dekade das Glücksteinquartier am Hauptbahnhof der Entwicklungsschwerpunkt für Bürohausneubauten in Mannheim war, sind die Neubau- und Revitalisierungsprojekte nun auf mehrere Standorte im Stadtgebiet verteilt. Neue Schwerpunkte sind dabei die aktuellen militärischen und industriellen Konversionsflächen sowie verkehrsgünstige Gewerbestandorte wie Neuostheim oder die Eastsite.

So konnte in Neuostheim das Bürohausprojekt *Greensite* vom Hopp Family Office mit ca. 6.500 Quadratmetern als größte Fertigstellung in 2025 bezogen werden. Im Jahr 2026 wird hier das *ARTEM* der ADLER Immobilien Investment Gruppe aus Viernheim mit ca. 3.700 Quadratmetern bezogen. ADLER wird am Standort demnächst mit dem Bau eines weiteren Bürohausprojektes mit ca. 5.600 Quadratmetern beginnen. Im Eastsite soll im Sommer das *MAXXHeim* mit ca. 7.000 Quadratmetern von Dreßler Bau aus Aschaffenburg fertiggestellt werden.

Mannheim | Ludwigshafen

Im Konversionsgebiet und neuen Mannheimer Stadtteil Franklin ist seit 2023 der Hitachi Columbus Campus mit ca. 22.800 Quadratmetern Büroflächen im Bau; die Fertigstellung ist für Anfang 2027 geplant. Im Turbinenwerk in Käfertal hat Aurelis erfolgreich Büroflächen in Bestandsgebäuden revitalisiert und plant die Neubauprojekte Galvani mit ca. 14.000 sowie Lilienthal mit ca. 13.000 Quadratmetern.

Ludwigshafen: Ein Minus von 84 Prozent

„Am Büromarkt in Ludwigshafen gab es 2025 nur wenig Bewegung. Der Flächenumsatz ist im Vergleich zum Vorjahr deutlich zurückgegangen. Lediglich 7.900 Quadratmeter Bürofläche wurden in Summe angemietet – ein Minus von 84 Prozent. Allerdings waren die 48.900 Quadratmetern im Vorjahr auch ein historischer Höchstwert, der in etwa doppelt so hoch ausfiel wie der langjährige Mittelwert. Entsprechend deutlich liegt das Vermietungsergebnis 2025 unter dem Fünfjahresschnitt 5.660 Quadratmetern“, erklärt Konstantinos Krikelis, der auch den linksrheinischen Markt analysiert hat.

Die konjunkturellen und globalpolitischen Unsicherheiten haben sich negativ auf das Anmietverhalten der Unternehmen ausgewirkt. Es fehlten insbesondere größere Mietabschlüsse. Die Anmietung der DAK über 1.900 Quadratmeter im Technologiepark, Donnersbergweg war mit Abstand der größte Deal. Bei den einzelnen Teilmärkten hatten die Technologiemeile mit 3.300 Qua-

dratmetern und Mitte mit 2.000 Quadratmetern die Nase vorn. In Ludwigshafen trifft aktuell wenig Nachfrage auf eine angespannte Angebotssituation: 2025 gab es keine Fertigstellungen, 2026 werden dem Büromarkt zwar 12.000 Quadratmeter zugeführt, die jedoch bereits vollständig vermietet sind. Zudem hat sich der Büroflächenbestand durch den Abriss des Rathaus-Centers um 16.000 auf 924.400 Quadratmeter verringert.

Die schwache Nachfrage hat auch das Mietniveau nach unten gedrückt. Die Spitzenmiete gab um einen Euro auf 14 Euro pro Quadratmeter nach, die Durchschnittsmiete sank etwas stärker auf nun 12,70 Euro pro Quadratmeter.

Mangelndes Angebot trotz Nachfrage

Trotz des geringen Flächenumsatzes ist der Leerstand leicht zurückgegangen und beträgt derzeit zwei Prozent beziehungsweise 18.400 Quadratmeter. Zum Vergleich: In der Schwesterstadt Mannheim liegt die Leerstandsquote bei 10,1 Prozent. Der geringe Leerstand in Ludwigshafen resultiert jedoch nicht aus der Nachfrage, sondern aus dem mangelnden Angebot.

Der Markt wird auch perspektivisch von kleinen und geringen Umsätzen geprägt sein. Das Vermietungsergebnis 2026 dürfte daher erneut unterdurchschnittlich ausfallen, es sei denn, die Stadt Ludwigshafen wird die Anmietung des neuen Rathauses im Jahr 2026 durchführen.



Die 7.000 Quadratmeter Mietfläche des MAXXHeim im Mannheimer Gewerbegebiet Eastsite werden ab Mitte 2026 verfügbar sein.

Bild: Suckow

Mannheim

Neun Gebäude für das „Wohnen am Buga-Park“:

Beste Wohnlage auf der Konversionsfläche

Mit dem *Wohnen am Buga-Park* entsteht in einer von Mannheims besten Wohnlagen, auf einer Konversionsfläche der US-Army, am Südrand des ehemaligen Geländes der Bundesgartenschau von 2023, ein neues, nachhaltiges Wohnquartier, das aus neun Einzelgebäuden mit insgesamt 219 Wohneinheiten besteht.

Eigentums-, Miet- und Servicewohnungen

Die Wohnungen in den Holzhybridgebäuden stellen eine sozialverträgliche Mischung dar: 42 Einheiten entstehen im Eigentum, jeweils 80 Wohnungen sind geförderte Miet- und frei finanzierte Apartments, dazu kommen 17 Einheiten gefördertes Service-wohnen. Realisiert wird das neue Quartier von der kommunalen GBG Unternehmensgruppe.

Das *Wohnen am Buga-Park* soll nahezu klimaneutral werden: Die sieben Punkthäuser und zwei Riegelgebäude mit vier bis sechs Geschossen haben Photovoltaik-Anlagen, werden nach Energiestandard EH 40 gebaut und streben eine Zertifizierung nach DGNB Silber und QNG an. Die neun Neubauten werden

ein Ensemble mit drei Bestandsgebäuden bilden, die u-förmig um den *Spinelli-Platz* angeordnet sind; diese werden als ein Flüchtlingsheim, ein Haus für Auszubildende mit 114 Apartments sowie dem APH Bildungszentrum genutzt.

Das Quartier ist verkehrsberuhigt und autoarm ausgelegt, es gibt direkt bei den Gebäuden keine dauerhaften Stellplätze. Geparkt werden sollen die Pkw in einer eigens hierfür errichteten Quartiersgarage. Darüber hinaus ist *Wohnen am Buga-Park* gut durch den öffentlichen Nahverkehr sowohl an Feudenheim, die umliegenden Stadtteile und die Mannheimer Innenstadt durch eine Straßenbahnlinie und Busverbindungen angebunden.

Die vorbereitenden Arbeiten für das Quartier *Wohnen am Buga-Park* sollen im Frühjahr 2026 beginnen, die Fertigstellung der ersten Gebäude ist für das Jahr 2028 geplant.

Belasteter Boden wird komplett ausgetauscht

Im Eingangsbereich der ehemaligen Spinelli Kaserne befand sich eine Feuerwache der amerikanischen Streitkräfte. ►



Visualisierungen (2): Büro reinraum

Mannheim

Der Löschschaum der Feuerwehr ist mutmaßlich der Grund für die Belastung des Geländes mit PFAS, per- und polyfluorierte Alkylsubstanzen, künstlichen sogenannten Ewigkeitschemikalien, die extrem stabil, wasser-, fett- und schmutzabweisend sind. Problematisch können diese Stoffe besonders für das Grundwasser sein. Die GBG, die das Quartier bebaut, hat ein Konzept für den Umgang mit der Bodenbelastung entwickelt.

Unterirdische Sperrschicht auf Lehmbasis

In dem zukünftigen Wohngebiet wird der Oberboden komplett ausgetauscht. Die Fläche kann danach mit neuem, nicht belastetem Boden unbedenklich genutzt werden. Eventuell belasteter Oberboden wird fachgerecht entsorgt.

Auf der Fläche des Wohngebiets wird eine unterirdische, organische Sperrschicht auf Lehmbasis unter dem neuen Oberboden eingebracht, die das versickernde Regenwasser in saubere Erdbereiche leitet. Der Grundwassereintrag von PFAS aus tieferen Erdschichten soll somit künftig verhindert werden.

Erstmal kein Kinderhaus

Es gab Überlegungen, die dem Wohngebiet benachbarte ehemalige Turnhalle der Amerikaner, das Gym, als städtisches Kinderhaus weiterzuführen. Die Untersuchung des Bestandsgebäudes ergab allerdings, dass bauliche Risiken bestehen und ein Umbau wirtschaftlich nicht darstellbar war. Daher entschied die GBG, die Halle abzureißen, wobei die Fläche vorgehalten werden kann für den eventuellen Neubau einer größeren Kita. Das freie Grundstück zwischen der Quartiersgarage und dem Flüchtlingswohnheim ist langfristig für eine gewerbliche Nutzung, beispielsweise eine Bäckerei, vorgesehen.



Christian Franke, Geschäftsführer GBG Wohnen, erläutert den Plan für das „Wohnen am Buga-Park“.

Foto: Suckow



Heidelberg

Baden-Württembergs jüngstes Kulturdenkmal - die Print Media Academy: Charakter bewahren, Zukunft bereiten

Wie viele Industrie- und Kulturdenkmale die Krausgruppe in Heidelberg bereits vor dem Verfall gerettet hat, weiß der neue Eigentümer und Bauherr der Print Media Academy (PMA), Hans-Jörg Kraus, auf Anhieb nicht genau: „So um die 20“ meint der Investor und nennt beispielhaft das Heinsteinwerk, das Altklinikum oder das Alte Hallenbad. Neu im Portfolio: das Kulturdenkmal Print Media Academy gegenüber des Hauptbahnhofes, das als jüngstes Objekt in die Denkmalliste Baden-Württembergs eingetragen wurde.

Ein zwölfgeschossiger Kubus

Die Print Media Academy, ein zwölfgeschossiger Kubus, besticht durch ihre umfassende Verwendung von Glas. Das deckenhohe Foyer präsentiert zwei silbern schimmernde Zylindertürme, die monumentalen 39 Meter hohen Druckwalzen gleichen - und damit auf das Kerngeschäft des einstigen Bauherren, der Heidelberger Druckmaschinen AG, verweisen. Derzeit wird das Glas umhüllte Bauwerk mit dem atemberaubenden gebäudehohen Atrium auf einer Grundfläche von etwa 37 mal 37 Metern technisch und energetisch auf den neuesten Stand gebracht, „kleine Änderungen müssen trotz des Status als Kulturdenkmal möglich sein“, so Hans-Jörg Kraus, der den Charakter der Immobilie bewahren, sie aber auch auf die Zukunft vorbereiten will. So muss allerdings das „rote Ufo“, der knapp 200 Personen fassende Konferenzsaal mit Zugang vom Erdgeschoß, auf den Kraus beispielsweise gerne verzichtet hätte, aus Gründen des Denkmalschutzes erhalten bleiben.

80 Prozent weniger Betriebskosten

Ab 2027 soll das Gebäude, das drei Jahre leer stand, mit zwei bis drei Geschossen für Kongresse sowie attraktiven Büroflächen und einem nachweislich geringeren ökologischen Fußabdruck sowie geringeren Nebenkosten in Betrieb gehen. 80 Prozent der Betriebsenergie und damit auch der Betriebskosten einzusparen, lautet das ambitionierte Ziel. „Das erreichen wir beispielsweise durch die Öffnung des Atriums für eine natürliche Be- und Entlüftung sowie durch die Verschattung des Konferenzbereichs“, erläutert Johannes Pfau, Dipl.-Ing., Freier Architekt BDA, SSV Architekten.

Die Visualisierung zeigt die PMA nach der technischen und energetischen Sanierung.

© SSV Architekten



Pas de deux - Hans-Jörg Kraus bei der Präsentation seiner ambitionierten Pläne in der PMA.

Bild: Suckow



MRN

Ein Stresstest für den Immobilienmarkt der Metropolregion Rhein-Neckar: Die Galeria-Frage: Wie stark sind unsere Innenstädte?

Es begann als Unternehmenskrise. Und endet als Stadtfrage. Die Insolvenz von Galeria war kein isoliertes Unternehmensdrama oder Handelsproblem. Sie war ein Offenbarungseid für ein ganzes Innenstadtmodell. Und ein städtebauliches Erdbeben. Und wie jede tektonische Verschiebung zeigt sie erst jetzt, was wirklich trägt – und was nicht. Jahrzehntlang funktionierten viele Zentren nach derselben Mechanik: Ein Warenhaus als Magnet. Drumherum Frequenz. Dann Gastronomie, Dienstleistung, Fachhandel. Der Magnet ist weg. Was bleibt, ist die Architektur. Und die Verantwortung. In der Metropolregion Rhein-Neckar lässt sich das

exemplarisch beobachten: Vier Städte, vier Strategien, vier Zukunftsbilder.

Viernheim: Der Discounter als Frequenzanker

Im Rhein-Neckar-Zentrum Viernheim wird nicht diskutiert – hier wird umgekrempelt.

In die Galeria-Fläche will Lidl einziehen, so wie bereits in Berlin, Stuttgart und Düsseldorf. Das kleine Viernheim schlägt dabei jedoch alles bisher Dagewesene: Rund 1.400 Quadratmeter, die bislang größte Fläche, dazu eigener Eingang, klare Wegeführung. ▶



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

MRN

Das ist kein Notnagel. Das ist ein strategischer Eingriff.

Im Center-Kontext funktioniert Transformation schneller. Die Immobilie bleibt Handelsimmobilie – nur mit anderer Logik. Statt Warenhaus-Vollsortiment übernimmt ein hochfrequenter Lebensmittelhändler die Rolle des Ankers. Und man darf gespannt sein. Denn bislang folgt ein anderes Schwergewicht Lidl auf Schritt und Tritt: Decathlon zieht in Galeria-Häuser ein.

Städtebaulich bedeutet das: Stabilisierung der Besucherströme. Immobilienwirtschaftlich: gesicherte Mieterträge durch bonitätsstarken Filialisten. Aber auch: eine Verengung auf Nahversorgung und der Weg zu einer „Markthalle“. Das Warenhaus als Erlebnisort verschwindet. Der Alltag zieht ein.

Heidelberg: Vom Kaufhaus zum stationären „Stadterlebnis“

Anders der Fall am Bismarckplatz in Heidelberg. Das frühere Galeria-Gebäude wurde verkauft. Neuer Eigentümer ist der Leimeiner Unternehmer Sabri Cetrez. Und anders als in Viernheim soll hier kein reiner Handlungersatz entstehen.

Geplant ist eine umfassende Revitalisierung: Einzelhandel im Erdgeschoss, möglicherweise Nahversorgung im Untergeschoss, Gastronomie, Fitness, Büroflächen, Start-ups – ein Nutzungsmix, der über das klassische Warenhaus weit hinausgeht. Das ist mehr als eine Nachvermietung. Das ist eine Neuprogrammierung.

Heidelberg versucht, aus einem monofunktionalen Handelskolloss ein „Stadterlebnis“ zu machen - ein Gebäude, das zu unterschiedlichen Tageszeiten unterschiedliche Zielgruppen anzieht. Städtische Transformationslogik bedeutet hier: Funktionsmischung statt Flächenersatz. Für den Immobilienmarkt ist das anspruchsvoller. Fragen drängen sich dennoch auf:

- Wie hoch ist das geplante Investitionsvolumen?
- Welche Renditeerwartung steht dahinter?
- Wie lange rechnet man bis Vollvermietung?

Denn die Wahrheit ist: Mischnutzung klingt attraktiv – ist aber technisch komplex. 60er-Jahre-Baukörper sind nicht für flexible Flächenkonzepte gebaut worden.

Umbaukosten steigen. Erschließung, Brandschutz, Tageslicht, Haustechnik – alles muss neu gedacht werden – und jeder Eingriff kostet. Aber gelingt es, entsteht ein resilienteres Asset. Weniger abhängig vom zyklischen Einzelhandel. Breiter diversifiziert. Das Risiko ist höher. Die Perspektive auch.

Mannheim: Die offene Flanke am Paradeplatz

In Mannheim dagegen ist die Lage komplexer. Das Haus am Paradeplatz steht in einer der prominentesten Innenstadtlagen der Region. Hier geht es nicht nur um Flächen – sondern um Identität. Hier entscheidet sich, ob Mannheim auf schnelle Frequenz setzt - oder auf langfristige Neuinterpretation.

Die Stadt hat Gesprächsrunden initiiert. Investoren prüfen Optionen. Doch eine klare Nutzungsperspektive ist bislang nicht öffentlich fixiert. Und genau darin liegt die Spannung.

Großvolumige Innenstadtimmobilien sind schwer teilbar. Sie sind gebaut für ein Konzept, das es so nicht mehr gibt. Mannheim steht vor der strategischen Entscheidung: Schneller Frequenzanker – oder langfristige Mischnutzung? Übergangslösung – oder radikale Umgestaltung? Der Immobilienmarkt schaut genau hin. Denn die Antwort beeinflusst Mieten, Nachbarlagen, Wertentwicklung ganzer Straßenzüge.

Speyer: Der stille Standort

Weniger im Fokus – aber nicht minder relevant – ist der Standort Speyer. Hier zeigt sich eine andere Dimension der Transformation: kleinere Innenstadt, begrenztere Nachfrage, geringere Investorenaufmerksamkeit. Gerade solche Mittelzentren stehen vor der Frage, ob sich großflächige Handelsimmobilie überhaupt noch klassisch reaktivieren lassen – oder ob strukturell andere Nutzungen Vorrang bekommen müssen: Bildung, Verwaltung, Wohnen, Gesundheitsangebote.

Speyer könnte damit zum Gradmesser werden, wie tragfähig Transformationsmodelle jenseits der Metropolkernlagen sind.

Was sich wirklich verändert

Die Insolvenz von Galeria markiert nicht das Ende des Warenhauses. Sie markiert das Ende der Monofunktion. Innenstädte funktionieren künftig nicht mehr über einen dominanten Magneten, sondern über vernetzte Funktionen. Lebensmittel. Freizeit. Arbeiten. Wohnen. Dienstleistungen. Kultur.

Die Immobilienwirtschaft reagiert darauf mit drei Strategien:

1. Teilflächen-Integration starker Filialisten (Viernheim)
2. Hybride Mischnutzung mit aktiver Projektentwicklung (Heidelberg)
3. Strategische Neuverhandlung städtischer Leitbilder (Mannheim)

Und Speyer zeigt: Nicht jede Stadt hat die gleiche Hebelwirkung.

MRN

Chancen, Herausforderungen – und eine Prognose

Die Chancen liegen auf der Hand: Diversifizierte Nutzung stabilisiert Immobilienwerte langfristig. Innenstädte gewinnen an Aufenthaltsqualität, wenn Funktionen gemischt werden. Abhängigkeit vom volatilen Modehandel sinkt.

Doch die Herausforderungen sind real:

- Hohe Umbaukosten.
- Lange Genehmigungsprozesse.
- Unsicherheit bei Investoren in wirtschaftlich angespannten Zeiten.
- Konkurrenz durch Onlinehandel und Peripherie.

Die entscheidende Frage lautet daher nicht: Kommt Galeria zurück? Sondern: Schaffen es die Städte, aus der Krise ein neues urbanes Betriebssystem zu entwickeln?

In der Metropolregion Rhein-Neckar wird sich das in den kommenden drei bis fünf Jahren entscheiden.

Viernheim steht für pragmatische Stabilisierung.

Heidelberg für ambitionierte Neuinterpretation.

Mannheim für strategische Richtungswahl.

Speyer für strukturelle Bewährungsprobe.

Das Warenhaus war einst Symbol der Moderne.

Seine Transformation wird nun zum Gradmesser städtischer Zukunftsfähigkeit.

mit

Neuer Mieter für Augusta 33

Das Amtsgericht Mannheim zieht für mindestens fünf Jahre in das Bestandsensemble *Augusta 33* an der Mannheimer Augustaanlage. Dafür hat das Land Baden-Württemberg, vertreten durch den Landesbetrieb Vermögen und Bau BW, rund 5.750 Quadratmeter im Erdgeschoss sowie im ersten, zweiten, vierten und fünften Obergeschoss des Objekts der Landmarken AG aus Aachen angemietet. Der Mietbeginn ist für das erste Quartal 2027 vorgesehen, Verlängerungsoptionen ermöglichen dem Land Baden-Württemberg eine flexible Nutzung von insgesamt bis zu zehn Jahren.

Interimssitz während der Sanierung

Die Flächen werden durch Landmarken nutzerspezifisch für den Gerichtsbetrieb ausgebaut und an die besonderen Sicherheits- und Funktionsanforderungen eines Amtsgerichts angepasst. Dazu gehören auch Bereiche für Publikumsverkehr und Büroarbeitsplätze. So wird *Augusta 33* zum Interimssitz des Amtsgerichts Mannheim während der Sanierung des Gerichtstandortes im Schloss Mannheim.

Landmarken hatte das Gebäude an der Augustaanlage 33 im Jahr 2023 von der Landesbank Baden-Württemberg (LBBW) erworben, die 2024 ausgezogen ist. Das Ensemble besteht aus drei Gebäudeteilen mit rund 28.800 Quadratmetern Mietfläche, darunter ein denkmalgeschützter Altbau von 1905 mit prächtiger Sandsteinfassade.



Bild: Suckow

MRN

Wohnungen fehlen, während Büroflächen leer stehen:

Warum wir uns echten Wohnraum selbst verbauen

Ein Gastbeitrag von Tanja Schneider Holatschek

Wer in Mannheim, Ludwigshafen oder Heidelberg unterwegs ist, sieht zwei Krisen gleichzeitig. Wohnungen fehlen, während ganze Büroflächen leer stehen. Für Tanja Schneider Holatschek ist das kein Widerspruch, sondern ein Hinweis auf ein System, das Umnutzung zu oft verhindert. „Wir suchen Wohnraum, aber wir lassen bestehende Flächen ungenutzt, weil die Umstellung kompliziert ist.“

Wenn Büros leer stehen, ist das kein Randproblem

In vielen Lagen, die früher als sichere Büroadressen galten, passt die Nachfrage nicht mehr zum Angebot. Unternehmen reduzieren Flächen, Arbeitsmodelle verändern sich, manche Standorte werden zusammengelegt. Was bleibt, sind Etagen mit guter Anbindung, vorhandener Infrastruktur und oft solider Bausubstanz. Genau dort wäre Wohnen naheliegend. „Das sind keine Flächen am Stadtrand, das sind Orte, an denen Menschen gerne leben würden, wenn man es ihnen ermöglicht.“

Warum aus einem Büro nicht automatisch eine Wohnung wird

Die Hürden beginnen bei der Nutzungsänderung und enden selten vor der Finanzierung. Ein Bürogebäude funktioniert wie ein großer Organismus mit wenigen Sanitärkernen, langen Fluren und tiefen Grundrissen. Wohnungen brauchen das Gegenteil: Licht, Querlüftung, private Räume, Küchen und Bäder an sinnvollen Stellen. „Ein Büro verträgt Tiefe, eine Wohnung braucht Licht. Wenn man das ignoriert, entsteht am Ende Wohnraum, der nur auf dem Papier hilft“, sagt Schneider Holatschek.

Dazu kommen Brandschutz, Schallschutz und die Frage, wie viele Einheiten über welche Fluchtwege erschlossen werden können. Oft braucht es neue Schächte, zusätzliche Treppenräume oder teure Eingriffe in die Statik. Und dann ist da der Klassiker der Innenstadt: Stellplätze. „Wir diskutieren über Parkplätze, während Menschen keinen Platz zum Wohnen finden. Diese Zielkonflikte müssen politisch gelöst werden.“

Wenn Erschließung und Sicherheit zum Nadelöhr werden

Wie komplex die Realität sein kann, zeigt das ehemalige Tech-

nische Rathaus am Collini Center in Mannheim. Der Investor Deutsche Wohnwerte zog sich im Juni 2024 vom Kauf zurück, Gebäude und Grundstück gingen wieder an die Stadt, der Büroturm ist seit 1. Juli 2024 wieder in städtischem Besitz.

Bei der Diskussion um die Zukunft des Standorts wird sichtbar, warum Umnutzung nicht nur eine Frage des Wollens ist. Die Galerie zwischen dem leerstehenden ehemaligen Technischen Rathaus und dem Wohnturm ist aus Sicherheitsgründen gesperrt. Eine Öffnung würde unter anderem eine dauerhafte Brandwache erfordern. Solche Details entscheiden in der Praxis darüber, ob ein Gebäude schnell umgenutzt werden kann oder jahrelang in der Warteschleife bleibt. „Bei großen Bürohäusern hängt alles an Erschließung, Sicherheit und Technik. Das muss man früh klären, sonst wird aus einem Hoffnungsträger eine Dauerbaustelle.“

Was sich ändern muss, damit aus Büroflächen Wohnraum wird

Schneider Holatschek plädiert für einen realistischen Blick auf den Bestand. Erstens braucht es schnellere, planbare Verfahren für Nutzungsänderungen, mit klaren Checklisten statt Überraschungen im Laufe des Prozesses. Zweitens muss Planung flexibler werden. Nicht jeder ehemalige Arbeitsstandort bleibt ein reines Büroquartier. Drittens sollten Stellplatzregeln und Lärmschutz dort pragmatisch weiterentwickelt werden, wo öffentlicher Verkehr und Nahversorgung bereits vorhanden sind.

Und viertens muss die Umnutzung wirtschaftlich machbar sein. Umbau heißt fast immer auch energetische Sanierung, barrierearme Erschließung und neue Haustechnik. Das kostet, spart aber oft graue Energie und Fläche. „Umbauen kann schneller und klimafreundlicher sein als neu bauen. Aber es muss kalkulierbar werden“, sagt sie.

Wohnungsnot wird nicht allein durch neue Baugebiete verschwinden. In der Metropolregion Rhein-Neckar liegt ein Teil der Lösung in den leerstehenden Büros, die wir längst kennen. „Wir verbauen uns Wohnraum, wenn wir Leerstand als Normalzustand akzeptieren. Die Lösung liegt oft schon da, nur in der falschen Nutzung.“



ImmobilienRecht

Kostenobergrenze von Anfang an nicht einzuhalten: Architekt läuft Gefahr, überhaupt kein Honorar zu erhalten

Problem/Sachverhalt

Eine Gemeinde führte auf Basis einer Machbarkeitsstudie einen Planungswettbewerb (Generalsanierung Freibad) durch. Schon in der Beschreibung der Wettbewerbsaufgabe war ein Kostenrahmen von „ca. 4,2 Mio. € (brutto) für die Kostengruppen 300 – 700“ festgelegt. In dem Architektenvertrag mit dem Gewinner des Wettbewerbs heißt es, dass die „Planung gemäß Wettbewerbsauslobung und Wettbewerbsbeitrag“ zu erfolgen hat und dass der Architekt verpflichtet ist, „den Bauherrn unverzüglich zu informieren, wenn erkennbar wird, dass die ermittelten Baukosten oder der vom Bauherrn bekannt gegebene wirtschaftliche Rahmen überschritten werden“. Später zeigte sich, dass wegen des Baugrundes (Moorgebiet) und erhöhtem Raumbedarf mehr als 13 Mio. € und selbst bei reduzierter Ausführung 9 Mio. € benötigt würden. Mangels Fördermittel kündigte die Gemeinde den Vertrag aus wichtigem Grund und beauftragte einen anderen Architekten mit einem stark reduzierten Alternativkonzept.

MELCHERS

RECHTSANWÄLTE

Die bisherigen Architekten stellten hierauf Honorar für die bereits erbrachten Leistungen (LP 1-2) sowie für nicht erbrachte Leistungen (LP 3) in Rechnung.

Im späteren Rechtsstreit, in dem sie diese Forderung einklagten, trugen sie selbst vor, dass die Wettbewerbsaufgabe von Anfang an nicht mit dem genannten Budget realisierbar gewesen sei. Diesen Vortrag hat sich die beklagte Gemeinde zu Eigen gemacht und widerklagend die Teilrückzahlung des bereits gezahlten Honorars verlangt.

Entscheidung

Das Gericht (OLG Bamberg, Urt. v. 02.10.2025 – 12 U 123/24) wies die Klage der Architekten ab und gab dem Rückzahlungsbegehren der Gemeinde statt. Die geäußerten Kostenvorstellungen

seien mangels Widerspruchs der Architekten vereinbarte Beschaffenheit geworden. Insofern habe von Beginn an ein unauflösbarer Zielkonflikt bestanden und die Leistung sei von Anfang an unmöglich gewesen. Vergütung für noch nicht erbrachte Leistungen könne daher schon nach § 326 Abs. 1 BGB nicht verlangt werden. Ein Fortbestand des Anspruchs gemäß § 326 Abs. 2 BGB wegen überwiegender Verantwortlichkeit der Gemeinde komme nicht in Betracht, weil es beim Planungswettbewerb explizit dem Architekten obliegen habe, selbst ein zur Einhaltung der Vorgaben geeignetes Konzept vorzulegen.

Der Rückzahlungsanspruch der Gemeinde folge aus § 346 Abs. 1 BGB. Die Kündigung aus wichtigem Grund sei als Rücktritt wegen Unmöglichkeit gemäß §§ 326 Abs. 5, 323 BGB umzu-deuten. Wertersatz für die erbrachte Planung könne gemäß § 346 Abs. 2 BGB nur verlangt werden, wenn die Gemeinde die Leistungen verwertet hätte. Andernfalls könne der Architekt im Rahmen der Rückabwicklung lediglich die Herausgabe der Planung selbst verlangen.

Praxishinweis

Architekten muss dringend davon abgeraten werden, sehenden Auges Verträge zu unterschreiben, bei denen von Anfang an erkennbar ist, dass die Leistung nicht zu den Kostenvorstellungen des Bauherrn erbracht werden kann. Es liegt dann ein Zielkonflikt vor, den der Architekt dem Auftraggeber unverzüglich anzuzeigen hat, um zu klären wie damit umzugehen ist. Dem Architekten droht anderenfalls nicht nur, kein Honorar zu erhalten, sondern ggf. auch eine Schadensersatzpflicht nach § 311a Abs. 2 BGB (Schadensersatz statt der Leistung). Der Architekt müsste dann den Besteller so stellen, als hätte er den Vertrag ordnungsgemäß erfüllt.

*Tobias Wellensiek
Rechtsanwalt und Fachanwalt für Bau-
und Architektenrecht, Heidelberg*

ImmoNews

Deals & News

Worms: Prologis hat rund 139.000 Quadratmeter Logistikfläche an fünf Standorten von **Union Investment** übernommen. Die Objekte werden in den **Prologis European Logistics Partners (PELP)-Fonds** integriert, womit Prologis seine kontinuierlichen Investitionen in europäische Märkte fortsetzt. Die Standorte befinden sich alle in der Nähe wichtiger Nachfragezentren in den Regionen Rhein-Ruhr, Frankfurt und in der **Metropolregion Rhein-Neckar**. Der Hauptmieter der Logistikimmobilie von Prologis in Worms ist die **Trans Service Team (TST) GmbH**. Die Regionen zählen zu den Märkten mit der größten Angebotsknappheit in Deutschland, mit Leerstandsquoten von etwa zwei bis drei Prozent für moderne Logistikanlagen.



Die Immobilien sind vollständig vermietet – ein klares Signal für die anhaltend hohe Nachfrage nach modernen, stadtnahen Flächen in den wichtigsten deutschen Logistikregionen. Vier der fünf Anlagen werden von bestehenden Prologis-Kunden genutzt.

Mannheim|Berlin: Die Mannheimer **PAUL Tech AG** und die **InvestiX Group** aus Berlin haben eine strategische Zusammenarbeit zur Dekarbonisierung von Wohnimmobilien in Deutschland vereinbart. Zum Start der Kooperation werden 225 Wohneinheiten in das Programm aufgenommen. Perspektivisch soll die Zusammenarbeit auf ein Portfolio von rund 1.000 Wohneinheiten ausgeweitet werden.

Ziel der Partnerschaft ist es, CO₂-Emissionen im Bestand signifikant zu reduzieren, die Energieeffizienz der Gebäude deutlich

zu erhöhen und die Portfolios langfristig regulatorisch und wirtschaftlich abzusichern. InvestiX stärkt über diese technologisch gestützten ESG-Ansätze seine nachhaltige Immobilienstrategie und die Wohnqualität für die Mieter durch moderne, klimafreundliche Heiz- und Energiesysteme.

Im Rahmen der Kooperation werden ausgewählte Wohnimmobilien von InvestiX mit PAUL Net Zero ausgestattet. Diese Technologieplattform setzt auf die Kombination von KI-gestützter Energieoptimierung, hocheffizienten Wärmepumpensystemen und - wo möglich - Photovoltaikanlagen sowie intelligente Steuerungs- und Monitoringsysteme.

Mannheim: Die **Hahn Gruppe** aus Bergisch Gladbach hat über ihre Kapitalverwaltungsgesellschaft **DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH** einen neuen geschlossenen Publikums-AIF aufgelegt. Der Immobilienfonds *Hahn Pluswertfonds 185 – Fachmarktzentrum Mannheim* investiert mit einem Gesamtvolumen von rund 54 Millionen Euro in eine etablierte Handelsimmobilie im Mannheimer Stadtteil Wohlgelegen.

Das im Jahr 2005 errichtete Fachmarktzentrum besteht aus zwei eingeschossigen Gebäudekörpern. Ankermieter des Standorts zwischen der Käfertaler- und der Friedrich-Ebert-Straße ist Deutschlands umsatzstärkster Lebensmittel-Einzelhändler **EDEKA**, der dort einen großflächigen **Marktkauf**-Lebensmittelmarkt betreibt. Der langfristige Mietvertrag läuft bis 2040. Ergänzt wird der versorgungsorientierte Mietermix durch den Lebensmittel-Discounter **ALDI** und den Drogeriemarktbetreiber **dm**. Auf einer Gesamtmietfläche von rund 14.900 Quadratmetern finden sich zudem namhafte Mieter wie **JYSK**, **Takko**, **Deichmann** und **Das Futterhaus** sowie weitere Fachmärkte und Gastronomiebetriebe.



Bild: Suckow

kurz & fündig

Viernheim | Mannheim: ADLER Immobilien Investment aus Viernheim hat rund 220 Quadratmetern Bürofläche in der Soldnerstraße in Mannheim vermietet: Seit Dezember 2025 nutzt die **SPIE Efficient Facilities GmbH**, ein Unternehmen der **SPIE Germany Switzerland Austria**, den Bürostandort. Mit dem neuen Standort stärkt SPIE seine Präsenz in der Metropolregion Rhein-Neckar und setzt zugleich ein Zeichen für kontinuierliches Wachstum und regionale Verankerung. SPIE Germany Switzerland Austria ist eine Unternehmens-einheit der SPIE Gruppe, dem unabhängigen europäischen Marktführer für multi-



technische Dienstleistungen in den Bereichen Energie und Kommunikation. Mit rund 20.000 Mitarbeitenden an 750 Standorten steht SPIE Germany Switzerland Austria für technische Exzellenz, nachhaltige Lösungen und innovative Services in den Bereichen Gebäude- und Anlagentechnik sowie Infrastrukturen.

Mannheim: Orion Capital Managers, eine europäische Private-Equity-Gesellschaft im Immobiliensektor, hat ein gemischt genutztes Projekt in Mannheim erworben. Das **Postquadrat**, das von einem Insolvenzverwalter im Auftrag eines Konsortiums aus drei Kreditgebern erworben wurde, umfasst 32.600 Quadratmeter gemischt genutzte Fläche und ist zu ca. 80 Prozent fertiggestellt. Das Projekt beinhal-

tet 105 Wohneinheiten und 11 Gewerbeeinheiten sowie ein Hotel mit 325 Zimmern, 130 Serviced Apartments und einen umfangreichen Bürobereich.



Foto ©: Orion Capital Managers

Das Objekt befindet sich in unmittelbarer Nähe des Mannheimer Hauptbahnhofs, in einem der begehrtesten Wohnviertel der Stadt und in einem ihrer wichtigsten Bürostandorte. Das **Postquadrat** befand sich zuvor im Besitz von **EyeMaxx**, die 2021 Insolvenz anmeldete, was zu einem Baustopp führte.

Mannheim: In einem insgesamt rund 3.695 Quadratmeter umfassenden, 2016/2017 revitalisierten Gebäude im Quadrat M1 sind die führenden Institutionen der **Metropolregion Rhein-Neckar** auf rund 2.700 Quadratmetern Mietfläche ansässig. Neben dem **Verband Region Rhein-Neckar** als Ankermieter sind dies die **Metropolregion Rhein-Neckar GmbH** sowie der **Zukunft Metropolregion Rhein-Neckar e.V.** Eigentümer ist ein amerikanischer Immobilieninvestor. **Cushman & Wakefield** hat den amerikanischen Immobilieninvestor bei der Vertragsverlängerung beratend begleitet und den neuen Mietvertragsabschluss verhandelt und vermittelt.



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 16. April 2026.