ImmobilienReport

Metropolregion Rhein-Neckar | BR | KA

Ausgabe 164 15. Jahrgang www.immobilienreport-rhein-neckar.de 9. Februar 2023

Vermietungsumsatz und Mieten bei Büroflächen auf Spitzenniveau:

Neue Höchstwerte in Heidelberg

Markt trotzt Corona, Inflationsraten und Zinssätzen

Der größte Einzelumsatz in Heidelberg 2022 war die Anmietung von ca. 11.700 Quadratmetern Labor- und Büroflächen durch ascendis pharma im Projekt SkyOne

Heidelberg ist ein attraktiver Standort für Forschungseinrichtungen und Dienstleistungsunternehmen. Dies bestätigt eine McKinsey-Studie aus dem Jahr 2020, die Heidelberg als einen von 46 „Superstar Hubs“ mit dynamischem Wachstum und hoher Zukunftsfähigkeit auszeichnet. Dem entsprechend präsentiert sich der Heidelberger Büromarkt weiterhin in einer guten Verfassung. So wurden 2022 ungeachtet der Auswirkungen von Coronakrise, deutlich gestiegener Inflationsrate und Zinssätze neue Höchstwerte beim Büroflächen-Vermietungsumsatz sowie den Spitzen- und Durchschnittsmieten erreicht. Die Leerstandsquote blieb relativ niedrig, die Neubau- und Projektentwicklungstätigkeiten befinden sich weiterhin auf einem sehr hohen Niveau.

Der Büroflächenumsatz im Stadtgebiet Heidelberg lag mit ca. 51.000 Quadratmetern genau auf Vorjahresniveau und entsprach dem zehnjährigen Durchschnitt von ca. 50.700 Quadratmetern. Nennenswerte Eigennutzerumsätze wurden 2022 nicht registriert; der zehnjährige Durchschnitt liegt bei ca. 10.500 Quadratmetern. Der Vermietungsumsatz stieg auf einen neuen Höchstwert von 51.000 Quadratmetern und lag damit ca. sechs Prozent über dem Vorjahresumsatz von ca. 48.000 Quadratmetern und ca. 27 Prozent über dem zehnjährigen Durchschnitt der Jahre 2013 bis 2022 mit ca. 40.200 Quadratmetern. Im Jahr 2022 wurden zehn Mietvertragsabschlüsse in der Größenordnung über 1.000 Quadratmeter registriert. Der größte Einzelumsatz war die Anmietung von ca. 11.700 Quadratmeter Labor- und Büroflächen durch ascendis pharma im Projekt SkyOne - realisiert von der Max-Jarecki-Stiftung. Die Anzahl der erfassten Mietvertragsabschlüsse in 2022 lag auf dem Niveau des Vorjahres.

Heidelberg

Lesen Sie in dieser Ausgabe:

Spitzenmiete für Mannheimer Büros:

Gutes Signal für Investoren

Seite 5

S-Immobilien Heidelberg:

Hip und voll im Trend

Seite 6

Baugenehmigung für Matdero:

Vom Schlachthaus zur Event Location

Seite 8

IC baut Studentenappartements:

Ludwigs-Quartier auf ehemaligem Halberg-Areal

Seite 10

ImmobilienRecht:

Vorsicht bei Fassadengestaltung

Seite 11

Deals & News

Seite 12 - 13

Der Büroflächenumsatz bei Vermietung und Eigennutzung in Bezug auf die Branchenherkunft zeigte sich auch im Jahr 2022 diversifiziert; den größten Umsatzanteil hatte dabei der Bereich „Bildung, Forschung & Entwicklung“. Für 2023 erwarten die Experten wiederum mindestens durchschnittliche Büroflächenumsätze. Die Umsatztreiber dürften weiterhin Mietvertragsabschlüsse und Eigennutzerumsätze auf den Konversionsflächen Heidelberg Innovation Park (hip) und Campbell sowie in der Bahnstadt sein. ▶

Unsere Medienpartner

Ihr Partner für Gewerbeimmobilien und Investment
Tel. 06221 511-5500 • www.s-immo-hd.de

Immobilien Sparkasse Heidelberg

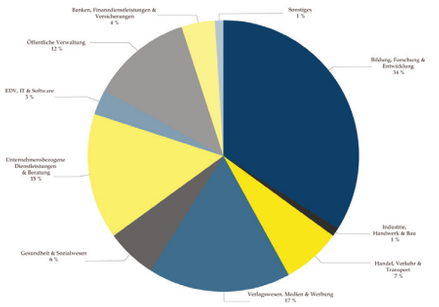
JLL
Ihr Gewerbe-immobilienpartner
Investment | Vermietung | Beratung
0621 39998 330
info.mannheim@eu.jll.com
www.jll.de

Wir sind für Sie vor Ort!
Ihr Makler für Gewerbeimmobilien in der Region!
Metropolregion Rhein-Neckar · Tel. +49-(0)621-400 407-0
www.engelvoelkers.com/mannheimcommercial
ENGEL&VÖLKERS COMMERCIAL

STRATEGPRO REAL ESTATE
Ihr zuverlässiger Partner bei Ihrer Gewerbeimmobiliensuche
06 21 / 729 265 - 0
www.strategpro.de

RICH
Gewerbeimmobilien Investment
Gewerbeimmobilien in der Metropolregion Rhein-Neckar
Tel. 06221 / 750 42 40
www.rich-immobilien.de

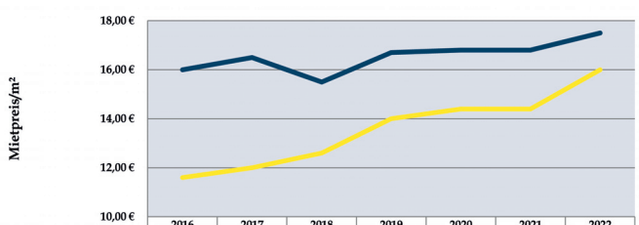
Heidelberg



Mietpreise mit neuen Höchstwerten

Im Jahr 2022 wurden neue Höchstwerte bei der Spitzen- und der Durchschnittsmiete erzielt. Die realisierte Spitzenmiete erreichte 17,50 Euro pro Quadratmeter. Die realisierte Durchschnittsmiete stieg deutlich auf 16,00 Euro pro Quadratmeter, was auf einen außergewöhnlich hohen Umsatzanteil an Mietvertragsabschlüssen für Neubauprojekte zurückzuführen ist. Für 2023 darf eine weiterhin steigende Spitzenmiete sowie eine Durchschnittsmiete auf leicht niedrigerem Niveau erwartet werden - bedingt durch einen zu erwartenden höheren Umsatzanteil von Mietvertragsabschlüssen in Bestandsobjekten.

Die Angebotsmietpreise für Büroflächen werden 2023 lage- und objektabhängig zwischen ca. 8,50 und 22,50 Euro pro Quadratmeter liegen.



	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Spitzenmiete	16,00 €	16,50 €	15,50 €	16,70 €	16,80 €	16,80 €	17,50 €
Durchschnittsmiete	11,60 €	12,00 €	12,60 €	14,00 €	14,40 €	14,40 €	16,00 €

Schwerpunkte Bahnstadt und Konversionsflächen

Der Büroflächenbestand in Heidelberg hat sich 2022 durch ein Fertigstellungsvolumen von ca. 24.000 Quadratmetern auf ca. 1.101.000 Quadratmeter erhöht. Die Leerstandsquote blieb Ende 2022 mit 4,3 Prozent, was ca. 47.000 Quadratmeter Büroflächen entspricht, auf ähnlichem, relativ niedrigen Niveau wie im Vorjahr mit ca. 4,6 Prozent.

Im Jahr 2022 wurden in Heidelberg ca. 24.000 Quadratmeter Büroflächen fertiggestellt. Die meisten Fertigstellungen gab es auf dem Campbell Areal: So bezog hier die Kriminalpolizeidirektion drei komplett revitalisierte Gebäude. Darüber hinaus konnten weitere Mieter in das H-Gebäude der Heidelberger Kraus-Gruppe einziehen, das Bürogebäude SVAP der Architekturbüros SSV und ap88 am Marlene-Dietrich-Platz wurde ebenfalls eingeweiht und bezogen.

300-Millionen-Euro-Großprojekt Europaplatz

Für das Jahr 2023 wird ein Fertigstellungsvolumen von ca. 58.000 Quadratmetern prognostiziert - davon mehr als 33.000 Quadratmeter in den drei Bürogebäuden am Europaplatz am Hauptbahnhof. Die Schwerpunkte für Bürohausneubauten sowie Bestandsentwicklungen liegen weiterhin in der Bahnstadt und auf den Konversionsflächen hip sowie Campbell: In der Bahnstadt werden im Sommer 2023 nach aufgetretenen Bauverzögerungen die meisten Büroflächen im 300-Millionen-Euro-Großprojekt Europaplatz der Zech-Stiftung bezogen. Hier entstehen darüber hinaus ein Hotel, Einzelhandelsflächen und ca. 105 Wohnungen. Ebenfalls in 2023 wird das Kopernikusquartier fertiggestellt. Im September 2022 erfolgte der Spatenstich für das SkyOne, ▶

ANTERIA
REAL ESTATE

IHR PARTNER FÜR GEWERBEIMMOBILIEN
IN DER RHEIN-NECKAR-REGION

0621 - 121 84 000 www.anteria.de office@anteria.de
Theodor-Heuss-Anlage 12, 68165 Mannheim

Heidelberg

dem dritten Büro- und Laborgebäude der Max-Jarecki-Stiftung in der Bahnstadt. In 2023 wird zudem mit dem Bau des Montpellier Carrés des Projektentwicklers Erhard & Stern begonnen.
Auf dem 14,8 Hektar großen Areal des Heidelberg Innovation Park (hip) werden seit 2018 durch verschiedene Investoren und Eigennutzer Bestandsobjekte und Neubauprojekte entwickelt. Im hip sollen vor allem Unternehmen aus den Bereichen IT, künstliche Intelligenz und Life Sciences angesiedelt werden. In 2023 werden hier in zwei Bestandsobjekten und einem Neubauprojekt weitere ca. 17.000 Quadratmeter Büro- und Laborflächen bezugsfertig.

Gefahr von Büroflächenüberangebot

Auf dem Campbell Areal entwickelt die Kraus Gruppe ca. 60.000 Quadratmeter Gewerbeflächen in Bestandsobjekten und Neubauprojekten. Hier werden seit 2021 kontinuierlich Büroeinheiten bezogen.
Für die Jahre 2023 bis 2026 sind in Heidelberg mindestens weitere 100.000 Quadratmeter Büroflächen im Bau oder in der fortgeschrittenen Projektierung. Für die darauffolgenden Jahre wurde darüber hinaus ein potenzielles Fertigstellungsvolumen von über 300.000 Quadratmeter Büroflächen ermittelt. Hierbei wurde die relativ konkrete Projektpipeline berücksichtigt. Auch wenn der Heidelberger Büromarkt sich in den letzten Jahren sehr gut entwickelt hat, muss weiterhin eine gewisse Gefahr eines mittelfristig entstehenden Büroflächenüberangebotes in Betracht gezogen werden.

Der Bericht zum gewerblichen Immobilienmarkt in der Metropolregion Rhein-Neckar, erarbeitet unter Moderation der gif-Gutachter von den im Immobiliennetzwerk Rhein-Neckar engagierten regionalen Immobilienfachleuten, erscheint jährlich. Markus Rich und sein Team haben auch in diesem Jahr die ermittelten Werte für Heidelberg wieder detailliert in den Daten und Grafiken beschrieben. Mannheim folgt in der März-Ausgabe. Die aktuellen Ergebnisse für zwölf deutsche Standorte können kostenfrei unter www.gif-ev.de abgerufen werden.

Büromarkt Heidelberg - Zusammenfassung:

- Durchschnittlicher Büroflächenumsatz von ca. 51.000 m²
  (zehnjähriger Durchschnitt ca. 50.700 m²)
- Neuer Höchstwert von ca. 51.000 m² beim Vermietungsumsatz
  (zehnjähriger Durchschnitt ca. 40.200 m²)
- Keine Eigennutzerumsätze registriert
  (zehnjähriger Durchschnitt ca. 10.500 m²)
- Neue Höchstwerte bei Spitzenmiete (€ 17,50/m²) und Durchschnittsmiete (€ 16,00/m²),
  aktuelle Angebotsmietpreise in 2023: € 8,50/m² bis € 22,50/m²
- Leicht gesunkene Leerstandsquote von 4,3 % (2021: ca. 4,6 %), Leerstand: ca. 47.000 m²
- Im Jahr 2022 Fertigstellungsvolumen von ca. 24.000 m², Prognose für 2023 ca. 58.000 m²;
  in den Folgejahren weiterhin hohe Fertigstellungsvolumina bei den Neubauprojekten in der Bahnstadt
  und den Konversionsgebieten hip und Campbell

Mannheim | MRN

Spitzenmiete für Mannheimer Büros zieht 2022 kräftig an:

Gutes Signal für Investoren

Seit einiger Zeit kratzten Premiumbüros in Mannheim an der Marke von 20 Euro pro Quadratmeter, im vergangenen Jahr war es nun so weit: Die Spitzenmiete ist innerhalb eines Jahres um 2,50 Euro auf 22 Euro pro Quadratmeter sprunghaft gestiegen. „Das ist ein gutes Signal für Investoren und Projektentwickler, die hier bauen wollen“, kommentiert Konstantinos Krikelis, Director Office Leasing JLL Rhein-Neckar, die Marktentwicklung.

22 Euro pro Quadratmeter

Zu dem deutlichen Anstieg der Spitzenmiete haben in erster Linie Abschlüsse im Glücksteinquartier sowie Anmietungen in hochwertigen Büroimmobilien in zentralen Lagen beigetragen. Auch jenseits der zentralen Lagen, wie beispielsweise im Teilmarkt Fahrlach, ziehen die Mieten an, beobachtet Krikelis. „Dort wird kaum noch unter 15 Euro vermietet.“ Mit 22 Euro pro Quadratmeter sind Topbüros in Mannheim in der Metropolregion Rhein-Neckar mit Abstand die teuersten. In Heidelberg werden in der Spitze 17,50 Euro bezahlt, in Ludwigshafen sind es lediglich 13 Euro pro Quadratmeter.

In der Metropolregion Rhein-Neckar wurden 2022 insgesamt knapp 122.000 Quadratmeter Bürofläche vermietet. Das ist deutlich weniger als im Vorjahr mit 182.300 Quadratmetern und liegt ebenso unter dem Fünfjahresschnitt, der 147.700 Quadratmeter beträgt. „Zwar hat der Markt im zweiten Halbjahr nochmals Schwung aufgenommen, es fehlten über das gesamte Jahr gesehen aber die großen Deals aus dem Vorjahr“, erläutert Krikelis.

New Work als Treiber

Für den Bürovermietungsumsatz 2023 sieht Krikelis positive Impulse. Zum einen seien einige, zum Teil auch großvolumige Deals aus 2022 in das neue Jahr gerutscht. Zum anderen rechnet er damit, dass insbesondere die öffentliche Hand Büroflächen nachfragen wird. „Vor allem bei den Kommunen sehe ich Nachholbedarf, was das Thema New Work angeht. Das könnte ein Treiber für dieses Jahr werden.“

Die Entwicklung des Mannheimer Büromarkts wird in der März-Ausgabe des ImmobilienReports detailliert vorgestellt.

Heidelberg

S-Immobilien Heidelberg GmbH zum Heidelberger Büromarkt:

Hip und voll im Trend

Ein Büro ist heute mehr als ein Büro! Es ist nicht nur Arbeitsplatz, sondern auch Treffpunkt. Durch die Digitalisierung haben sich die Arbeitswelt sowie die Anforderungen und Bedürfnisse der arbeitenden Menschen verändert. „New Work“ ist das Schlagwort und definiert die neuen Arbeitsformen in der Bürowelt.

Sergej Missal, Geschäftsführer der S-Immobilien Heidelberg GmbH, bestätigt: „Die Menschen schätzen es mehr denn je zuvor, dass sie sich beim Arbeiten begegnen und austauschen können. Mein Team und ich beobachten auch und gerade in Heidelberg einen positiven Trend auf dem Markt für Büroräume.“

Warum ist Heidelberg für Unternehmen wie auch für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter interessant? Die Stadt mit der berühmten Schlossruine zählt rund 160.000 Einwohner und fast 12 Millionen Gäste pro Jahr. In der Neckarstadt findet man die älteste Universität von Deutschland, die zu den Top 50 weltweit zählt. Nicht nur das. Der Standort wird mit 57 Nobelpreisträgern verbunden; so erhielten beispielsweise Harald zur Hausen 2008 den Nobelpreis für Medizin und Stefan W. Hell 2014 den Nobelpreis für Chemie. Als „Perle der Wissenschaft“ kann Heidelberg so renommierte Institutionen wie das European Molecular Biology Laboratory (EMBL), das Nationale Zentrum für Tumorerkrankungen (NCT), das Deutsche Krebsforschungszentrum (DKFZ) und vier Max-Planck-Institute vorzeigen. Genau hieraus entstehen Fachkräfte. Weil bereits Fachkräfte da sind, können leichter weitere Fachkräfte ausgebildet werden und man kann somit dem Fachkräftemangel entgegenwirken.

Spitzenmieten gestiegen

Die Attraktivität Heidelbergs spiegelt sich im Büromarkt wider. Gemäß dem aktuellen Bericht der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. lag im vergangenen Jahr der Umsatz an Büroflächen in Heidelberg mit rund 51.000 Quadratmetern auf dem Niveau von 2021, allerdings gab es jetzt keine Eigennutzung.

Missal betont einen der wichtigsten Indikatoren für eine positive Entwicklung: „Trotz der Corona-Krise und der Energiekrise ist die durchschnittliche Miete für Büroräume im vergangenen Jahr auf 16,00 Euro pro Quadratmeter gestiegen, die Spitzenmiete stieg sogar auf 17,50 Euro pro Quadratmeter.“ Die Analyse zeigt einige Ursachen für diese Entwicklung: ▶

Health & Life Science Campus
Visualisierung: Erhard & Stern/ Andreas Stuchlik

Heidelberg

Die Unternehmen wollen aufgrund der höheren Baukosten lieber mieten als kaufen – das führt zu einer verstärkten Nachfrage im Sektor des Büromarktes. Dazu kommt, dass die Unternehmen grundsätzlich ein großes Interesse an Neubauten zeigen, um auf längere Sicht Nebenkosten zu sparen und einen nachhaltigen Beitrag zum Schutz der Umwelt zu leisten. Und zu guter Letzt ist es Fakt: Unternehmen müssen weg von der alten, gewohnten Bürowelt hin zu einer neuen Bürowelt. „New Work“ ist in der modernen Arbeitswelt nicht mehr wegzudenken.

Am Europaplatz schlägt das Herz

Zu den größten Bauprojekten, die in diesem Jahr fertiggestellt werden, zählt der Europaplatz im Stadtteil Bahnstadt. Der Platz wird das Herzstück des neuen Stadtteils sein. Hier, in der Nähe zum neuen Kongresszentrum, entstehen Gebäude für Unternehmen, Gastronomie und ein Vier-Sterne-Hotel.

Der Europaplatz ist gut zu Fuß, mit dem Fahrrad und dem öffentlichen Personennahverkehr erreichbar. Er liegt nahe dem Hauptbahnhof mit der Anbindung an den Regional- und Fernverkehr. Über die Autobahn A 5 ist man rasch beim Frankfurter Flughafen.

Besonders interessant sind die 22.670 Quadratmeter großen Büroflächen. Ein Beispiel ist die Adresse „Europaplatz 10 + 11“ mit fast 6.700 Quadratmetern Bürofläche. Hier gibt es Arbeitslandschaften, die hohen ökologischen Ansprüchen entsprechen. Genau hier wird auch die Sparkasse Heidelberg ihre neue Adresse haben. S-Immobilien-Geschäftsführer Sergej Missal erklärt: „Wir beobachten einen weiteren Trend: Neubauprojekte sind häufig noch vor Fertigstellung vermietet – so wie der Europaplatz 10 + 11.“

Die Attraktivität des Gebäudes zeigt sich auch darin, dass im Jahr 2022 der Springer Verlag mehrere Etagen am Europaplatz angemietet hat.

Innovativ: Erstes europäisches „BioLab“

Weiteres großes Projekt ist der 14,8 Hektar große Heidelberg Innovation Park (hip). Die Heidelberger Energie Genossenschaft realisiert hier zum Beispiel mit dem e+KUBATOR ein Bürogebäude für junge und innovative Unternehmen.

Der innovative Non-Profit-Inkubator „BioLabs“ wurde 2010 von Dr. Johannes Frühauf in den USA gegründet und ist heute das führende Co-Working-Unternehmen im Bereich Life Science und Biotechnologie in den USA. Nun bringt Frühauf sein Konzept in die Region zurück, aus der er ursprünglich stammt. Bei dem neuen „BioLabs“ durchlaufen Start-up-Bewerber im Bereich der Biotechnologie ein spezielles Auswahlverfahren, das praktisch einem Gütesiegel entspricht. Die Gewinner erhalten im „BioLabs“ ein voll ausgestattetes, biotechnologisches Labor und werden von Mentoren des BioLabs und seiner Partner begleitet.

Mit dem Allround-Neubau „PROXY“ entwickelt der in Dieburg ansässige Bauprojektentwickler KOLB+PARTNER ein ESG-konformes Multitenant-Gebäude, das auf knapp 14.000 Quadratmeter Branchen wie Industrie, Forschung und Entwicklung mit Kinderbetreuung, Coworking-Spaces, Gastronomie, kleinflächigem Einzelhandel und digitalen Dienstleistungskonzepten kombiniert. Die Fertigstellung wird für 2025 angestrebt.

Weitere knapp 18.000 Quadratmeter Büro- und Laborflächen steuert ab 2025 der lokale Projektentwickler Erhardt & Stern bei: Der „Health and Life Science Campus“ präsentiert sich direkt an einer der Hauptzufahrten des hip und bietet künftigen Mietern eine moderne Infrastruktur mit einem zeitgemäßen Energiekonzept. Erworben wurde das Baugrundstück 2022 und geht jetzt in die Projektierung über.

Unweit des hip feiert die Bahnstadt die größte Vermietung des Jahres 2022: Die Max-Jarecki-Stiftung baut mit dem Gebäude „SkyOne“ die deutsche Zentrale der Ascendis Pharma GmbH.

Heidelberg vorn!

Die Projekte belegen die Attraktivität und Innovationskraft von Heidelberg. Geschäftsführer Sergej Missal sagt: „Wir raten Unternehmen, über den Wechsel in neue Räumlichkeiten, die gemäß aktuellen Energiestandards gebaut sind, nachzudenken. Das lohnt sich nicht nur mit dem Blick auf die Zufriedenheit der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, sondern auch unter Berücksichtigung der Nebenkosten, vor allem im Bereich der Energie.“ Er fügt hinzu: „Wir konnten beispielsweise ein Unternehmen vom Umland nach Heidelberg bewegen – ein eigentlich seltener Fall. Unser Wunsch ist es, Unternehmen aus Deutschland und der ganzen Welt nach Heidelberg zu holen.“

Worms

Baugenehmigung für Matadero in Worms erteilt:

Vom Schlachthaus zur Event Location

Bis die 1980er Jahre hallten an den gekachelten Wänden ein letztes Blöken und Quieken wider, dann war der Schlachthof Worms Geschichte. Im Jahr 1912 wurde der Alte Schlachthof südlich der Rheinbrücke mit Blick auf den Fluss und in unmittelbarer Nähe zum Stadttor Worms errichtet. Er galt damals als einer der modernsten Schlachthöfe Deutschlands. Nach verschiedenen Zwischennutzungen glänzte die Immobilie ab 2010 durch Leerstand, jetzt soll sie „eine moderne Erlebniswelt für Lifestyle, Genuss und Veranstaltungen mit Restaurants, Manufakturen, Handel und Eventflächen“ werden, so der Investor.

Der Alte Schlachthof wurde von Stadtbaumeister Georg Metzler geplant. Das Gelände lag lange Jahre brach, die Gebäude waren dem Verfall preisgegeben. Zahlreiche der Anbauten und Nebengebäude, die im Laufe der Zeit hinzukamen, wurden in den vergangenen Jahren abgerissen. Übrig geblieben sind einige architektonisch beeindruckende Jugendstilbauten wie die ehemalige Verbindungshalle, das Maschinenhaus mit Wasserturm und die Vorkühlhalle, die jetzt denkmalgerecht saniert werden.

Stilvolle Kulinarik und regionale Manufakturen

Investor ist die Klassikprojekt GmbH & Co. KG aus Darmstadt, eine Investment- und Beratungsgesellschaft für Immobilienprojekte rund um Industriekultur und Erlebnisimmobilien, die das Gelände 2020 vom benachbarten Unternehmen, der Rhenania Worms AG, erworben hat. Das Konzept läuft jetzt unter dem Namen Matadero, dem spanischen Namen für Schlachthöfe oder Schlachthäuser, denn mit dem Begriff „ehemaliger Schlachthof verbinden viele provinzielle Kleinkunstbühnen,“, so der Geschäftsführer und Projektverantwortliche Marc Baumüller. Der Entwurf für das Matadero, das auf ca. 3.800 Quadratmetern BGF sowie 13.000 Quadratmetern Grundstücksfläche exklusive Veranstaltungen mit regionalen Manufakturen, traditioneller Handwerkskunst und bester Kulinarik verbinden soll, stammt von den Architekten Lengfeld & Wilisch aus Darmstadt.

Heimat für Geschmack – so das Motto des Matadero. Die Location will ein Ort werden, an dem sich Ateliers, qualifizierte Werkstätten und kleine Handwerksunternehmen aus der Region, ▶

Worms

die besonderes Augenmerk auf Niveau und Nachhaltigkeit legen, präsentieren können. Dabei denkt Baumüller weniger an regionale Lebensmittel, sondern beispielsweise an noble Oldtimer oder trendige Fahrräder.

Vielfältige Möglichkeiten für Veranstaltungen

Ein weiterer Schwerpunkt des Matadero liegt auf der Gastronomie, für die mehrere Restaurants und gastronomische Betriebe mit einem abwechslungsreichen kulinarischen Angebot vorgesehen sind. Unter anderem soll ein Restaurant mit 700 Quadratmetern Innenfläche auch für eine Außengastronomie zuständig sein. Doch auf dem Außengelände soll nicht nur gegessen und getrunken, sondern auch übernachtet werden können. Die Voranfrage für ein Hotel mit etwa 100 Zimmern wurde positiv beschieden.

Der Eventbereich soll coolen Lifestyle mit dem Industriecharme vergangener Zeiten kombinieren und so für eine einzigartige Atmosphäre sorgen. Eine 420 Quadratmeter große Veranstaltungsfläche soll eine Kapazität von bis zu 400 Gästen bieten, eine Alternative bieten die außergewöhnliche, lichtdurchflutete „Kathedrale“ mit einer Größe von 140 Quadratmetern sowie drei Seminarräume. Damit wird das Matadero vielfältige Möglichkeiten für Veranstaltungen offerieren – ob für Hochzeiten, Geburtstage, Tagungen, Seminare, Ausstellungen oder Galaabende.

Die Baugenehmigung für den Umbau des Alten Schlachthofes in Worms wurde erteilt. Damit ist die Bahn frei für den Start der Bauarbeiten. Etliche Vorarbeiten sind bereits erfolgt, mit dem Rohbau soll es auf dem Areal bei entsprechender Witterung im Frühjahr losgehen. Mit etwa 15 Millionen Euro beziffert die Klassikprojekt GmbH & Co. KG ihr Investment in Worms, das Ende 2024 fertiggestellt sein soll. Und das möglichst umweltgerecht betrieben werden soll, CO_2-neutral durch Dämmung, Pelletheizung und Photovoltaik.

Worms sowie das Umland der Stadt ist nicht gerade als ausgelassenes Zentrum der Party People berüchtigt und führte auch im Kontext Lifestyle nicht gerade die Hitparade an. Dementsprechend definiert der Projektverantwortliche Baumüller den Radius des Einzugsgebiets des Matadero mit rund 50 Kilometern. Und so soll der Alte Schlachthof Worms unter anderem auch zum Ziel für anspruchsvolle Gäste aus Mannheim, Ludwigshafen oder Heidelberg sowie aus der Vorderpfalz und Südhessen werden.

Visualisierungen (2): Lengfeld & Wilisch

Ludwigshafen

International Campus startet den Bau von 337 Studentenappartments:

Ludwigs-Quartier auf altem Halberg-Areal

International Campus (IC), ein Akteur auf dem europäischen Student Housing-Markt, hat den Bau eines Studierendenwohnhauses seiner Marke THE FIZZ als Teil des neuen Ludwigs-Quartier in Ludwigshafen begonnen. Die Immobilie mit einer Kita im Erdgeschoss ist Teil der Konversion des ehemaligen Halberg-Areals in ein gemischtes Stadtquartier. Insgesamt wird das Ludwigs-Quartier rund 77.400 Quadratmeter BGF umfassen. Das Studierendenwohnhaus wird von einem International Campus eigenem Development-Team entwickelt und über 337 Apartments sowie 135 PKW- und 380 Fahrrad-Stellplätze verfügen. Darüber hinaus wird das THE FIZZ großzügige Gemeinschaftsflächen wie eine Gaming Area, Study Rooms, Gemeinschaftsküchen und eine Dachterrasse mit Blick auf das Rheinufer bieten. Das Studierendenwohnhaus an der Ecke Halbergstraße / Rheinallee mit rund 14.000 Quadratmetern BGF wird nach LEED Gold-Standard zertifiziert. Die Fertigstellung ist für das Sommersemester 2025 geplant.

Quartier mit Modellcharakter

„Die Baumaßnahmen am neuen THE FIZZ Studentenwohnhaus in Ludwigshafen haben mit dem Tiefbau wie geplant begonnen. Aktuell gehen wir davon aus, unser Haus im zweiten Quartal 2025 eröffnen zu können. Jedes zusätzliche Apartment wird dringend benötigtes Angebot für den stark nachgefragten Wohnungsmarkt der Stadt liefern“, sagt Michael Stapf, Chief Investment Officer von International Campus. „Das Ludwigs-Quartier hat zudem Modellcharakter. Es illustriert einerseits, wie heute ganzheitlich gedachte Stadtquartiere aussehen können. In unserem spezifischen Fall zeigt die Stadt Ludwigshafen, dass auch größere Projekte zügig geplant und begonnen werden können, wenn Kommunen, Projektentwickler und Partner eng zusammenarbeiten.“

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

Das THE FIZZ im südlichen Teil Ludwigshafens zwischen Rhein und Innenstadt ist durch den nahegelegenen Bahnhof Ludwigshafen-Mitte optimal an das Regional- und S-Bahn-Netz angebunden. In wenigen Minuten ist das Stadtzentrum Ludwigshafen zu erreichen. Die Rheinpromenade und der Stadtpark sind nur ein paar Gehminuten entfernt. Über die nahegelegene Konrad-Adenauer-Brücke ist die Universität Mannheim schnell mit der Straßenbahn, zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar.

Bild: Stefan Forster GmbH

ImmobilienRecht

„Ich will ein Haus, ein kunterbuntes Haus…“:

Vorsicht bei der Fassadengestaltung!

Dass die „Villa Kunterbunt“ in Kneippbyn auf der schwedischen Insel Gotland und nicht beispielsweise in München steht, mag einerseits darin begründet sein, dass die Autorin Astrid Lindgren des Bestellers „Pippi Langstrumpf“ Schwedin war, andererseits zeigt eine Entscheidung des Landgerichts Münchens (Aktenzeichen: 36 S 1982/12), dass eine bunte Fassadengestaltung in Deutschland in aller Regel auch gar nicht möglich ist.

Sachverhalt

Die Wohnungseigentümer einer Eigentümerversammlung beschlossen mehrheitlich für den anstehenden Neuanstrich der Fassade ein „modernes“ Farbkonzept. Bei der früheren Fassadengestaltung entsprachen Balkone, Brüstungen, Fenster und sonstige Hausbestandteile einem gleichmäßigen, einheitlichen

MELCHERS
RECHTSANWÄLTE

und neutralen Farbkonzept in einem hellgelben Farbton. Das neue Farbkonzept sah entlang der Balkone stechende, orangefarbene „Akzentstreifen“ bei allen Balkonbrüstungen vor, sodass diese das Erscheinungsbild der Fassade prägen sollten. Frei nach dem Motto „Ich mach mir die Welt, wie sie mir gefällt!“. Doch nicht jeder möchte in einem bunten Haus wohnen, so auch ein Miteigentümer, der in der Eigentümerversammlung überstimmt wurde. Dieser reichte bei dem Landgericht München Anfechtungsklage gegen Beschluss der Miteigentümer auf der Eigentümerversammlung ein.

Entscheidung

Mit Erfolg! Das Landgericht München hat entschieden, dass die Veränderung des Erscheinungsbildes der Fassade der Zustimmung aller Wohnungseigentümer und damit auch der Zustimmung des Klägers bedurfte. Die Veränderung einer einheitlich hellgelben Fassade durch die Anbringung von orangefarbenen Streifen, die sich in jedem Stockwerk über mehrere Balkone erstrecken, stellt eine beeinträchtigende bauliche Änderung dar, die als störend bezeichnet werden kann. Maßstab zur Beurteilung, ob eine bauliche Veränderung beeinträchtigend wirkt, ist, ob sich nach der Verkehrsanschauung ein Wohnungseigentümer in einer entsprechenden Lage objektiv und verständlicherweise beeinträchtigt fühlen kann. Das Erfordernis der Zustimmung aller Wohnungseigentümer greift somit dann ein, wenn die bauliche Veränderung über die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums (bspw. Neuanstrich der Fassade in der alten oder einer neutralen Farbe) hinausgeht und nicht nur unerheblich stört. Die orangefarbenen „Akzentstreifen“ beherrschen das Erscheinungsbild der Fassade und lassen die anderen Hauselemente zurücktreten. Die Schaffung derart starker Kontraste über die gesamte Fassade stellt eine wesentliche Änderung dar, die durchaus als störend bezeichnet werden kann. Wird der Charakter einer Fassade so stark wie durch die hier angebrachten Kontraststreifen verändert, liegt hierin ein nicht unerheblicher Nachteil für den nicht zustimmenden Eigentümer.

Praxishinweis

Hauseigentümer (oder Wohnungseigentümer) dürfen daher in aller Regel die Farbgestaltung ihrer Fassade nicht nach freiem Belieben wählen. Vielmehr finden sich im Baugesetzbuch, im jeweiligen Landesbauordnungsrecht und in den Gestaltungssatzungen der Gemeinden genaue Vorschriften, wie Dächer oder Hausfassaden gestaltet werden dürfen. Ziel dieser Vorschriften ist es ein einheitliches Stadt- oder Ortsbild zu erhalten. Somit ob Haus- oder Wohnungseigentümer: Bei farbenfroher Fassadengestaltung ist Vorsicht geboten!

Manuel Weidenthaler, LL.M.
Rechtsanwalt
m.weidenthaler@melchers-law.de

ImmoNews

Deals & News

Bensheim: **1000 Satellites**, ein Anbieter flexibler Bürokonzepte, hat im hessischen Bensheim eine Fläche von rund 1.200 Quadratmetern im Bürohaus Vista in der Stubenwald-Allee angemietet. Das Objekt befindet sich im Gewerbegebiet Campus Stubenwald und verfügt über insgesamt 5.000 Quadratmeter Nutzfläche. Vermieterin ist **S-Immobilienvermögen GmbH & Co. KG**, eine Tochtergesellschaft der Sparkasse Pforzheim-Calw. **JLL** hat bei der Anmietung im Auftrag des Mieters beraten und vermittelt.

Bild: 1000 Satellites

1000 Satellites wird damit in Bensheim seinen 13. Standort, einen sogenannten „Satelliten", eröffnen. Bislang konzentriert sich das Unternehmen auf Standorte in der Metropolregion Rhein-Neckar mit Schwerpunkt auf den Großraum Mannheim. Künftig sollen auch in der bayerischen Landeshauptstadt München, in der Hansestadt Hamburg sowie in anderen Metropolregionen Deutschlands Coworkingstandorte entstehen. Mit der Suche nach geeigneten Flächen für die bundesweite Expansion ist JLL exklusiv beauftragt.

Mannheim: Der dritte Ankauf von **ADLER Investment** im Jahr 2022 trägt den Namen **acreo**, bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten als Gewerbestandort und befindet sich ebenfalls in Mannheim-Neuostheim. Das Objekt in der Seckenheimer-Landstraße 210-220 ist eine weitere strategische Ergänzung des Immobilienportfolios und zeichnet sich durch den hervorragenden Standort sowie dessen Infrastruktur aus. Verkäufer ist eine

Bild: ADLER Investment

Gesellschaft des **Tristan Capital Partners EPISO 5 Fonds**. **DW Real Estate** hat die Transaktion als Investmentmanager, mit Unterstützung von **Clifford Chance** (rechtlich) und **PWC** (steuerlich), begleitet. Exklusiv beratend und vermittelnd tätig für diesen Ankauf war das Frankfurter Büro der **BNP Paribas Real Estate**. Die Liegenschaft hat eine Größe von rund 24.000 Quadratmetern und eine Nutzfläche von ca. 11.000 Quadratmetern mit Hallen- und Büroflächen sowie 240 Stellplätze. Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten wie Büros, Lagerflächen oder auch Werkstätten stehen hier zur Verfügung. Die Räumlichkeiten können nach Mieterwunsch modernisiert und ausgebaut werden. Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in direkter Umgebung und schaffen somit ein ideales Arbeitsumfeld.
Einen genaueren Einblick gibt der acreo Imagefilm:
https://vimeo.com/777055995/13fdaead03?embedded=true&source=video_title&owner=148527001

Heidelberg: Die **Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH Heidelberg** (GGH) hat zwei Mehrfamilienhäuser am Boxbergring von der **Südwert Wohnungsprivatisierungsgesellschaft mbH** erworben, die die Häuser im Jahr 2020 von der **GWH Wohnungsgesellschaft mbH Hessen** gekauft hatte. Mit dem Ankauf übernimmt die GGH weitere 48 Wohneinheiten, 18 Stellplätze und sechs Garagen auf dem Boxberg in ihr Portfolio. Die beiden im Jahr 1965 errichteten Wohnhäuser sind voll vermietet und befinden sich in einem guten baulichen Zustand. Der Mietpreis liegt mit derzeit unter sieben Euro pro Quadratmeter deutlich unter dem ortsüblichen Mietspiegel in Heidelberg.
Als Ende der 1950er-Jahre das Bauland knapp wurde, entschloss sich die Stadt, ein Neubaugebiet auf dem Boxberg ▶

ImmoNews

Bild: GGH/ Christian Buck

zu erschließen. Die GGH hatte maßgeblichen Anteil an der Errichtung dieses Wohngebiets. Die Siedlung teilt sich auf in einen Ostteil, der Waldparksiedlung, bestehend aus bis zu 13-geschossigen Hochhäusern, und einen Westteil mit Einzel,- Reihen- und Terrassenhäusern.

Karlsruhe: Die **reallocation commercial properties GmbH** hat an die **Bundesanstalt für Immobilienaufgaben** (BImA) eine zentral gelegene Bürofläche in der Rüppurrer Straße mit einer Fläche von 521 Quadratmetern erfolgreich vermittelt. Nutzer der Einheit ist das **Max Rubner-Institut**, ein Bundesforschungsinstitut für Ernährung und Lebensmittel, die diesen Standort als Erweiterung zum Hauptsitz nutzt. Vermieter der Fläche ist große überregionale Genossenschaftsbank.

Bensheim: Ein weltweit führender Anbieter von hochwertigen Verpackungslösungen und Komponenten für die Pharma-, MedTech-, Diagnostik und Nahrungsergänzungsmittelbranche plant bis Herbst 2024 auf einem rund 30.000 Quadratmeter großen Gelände seinen neuen Hauptsitz zu errichten und die Produktionsfläche zu verdoppeln. Jetzt fand der erste symbolische Spatenstich für den Neubau der **Sanner GmbH** in Bensheim statt.

Im Neubau in der Bertha-Benz Straße werden zahlreiche ökologische Aspekte berücksichtigt, etwa ein begrüntes Dach von 18.000 Quadratmetern sowie eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 1,5-Megawatt. Auf dem Grundstück soll zudem eine stattliche Anzahl von Bäumen und eine Streuobstwiese angelegt werden. Bei der Haustechnik will man gänzlich ohne fossile Energieträger auskommen. Neben den Gebäuden für Produktion, Lager und Verwaltung will die Sanner GmbH außerdem ein Parkhaus errichten.

Das Unternehmen möchte mit dem neuen Produktionsstandort und Hauptsitz an der Bertha-Benz-Straße das Verpackungs- und Trockenmittelportfolio für den Healthcare-Bereich kontinuierlich weiterentwickeln und vorantreiben. Die Sanner GmbH wächst indes nicht nur am Hauptsitz in Bensheim, sondern plant im Sommer 2023 im chinesischen Kunshan eine zweite Produktionsstätte in Betrieb zu nehmen. Außerdem will die Firma ihr Nordamerika-Geschäft weiter ausbauen. Das Unternehmen vertreibt seine Produkte in mehr als 150 Ländern auf der ganzen Welt und beschäftigt mehr als 600 Angestellte.

Zahlreiche Ehrengäste sowie Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Unternehmens nahmen am symbolischen ersten Spatenstich teil. © WFB

Heidelberg: **GSK Stockmann** zählt zu den 16 Top-Kanzleien in Deutschland für das Immobilienrecht und zu den 24 renommiertesten Kanzleien, die am häufigsten für das Private Baurecht empfohlen werden.

Dies ist das Ergebnis einer aktuellen Studie des Handelsblatt Research Institutes (HRI), die für das Magazin WirtschaftsWoche durchgeführt wurde. Das aktuelle Umfeld im Baugewerbe - Verzögerungen, Insolvenzen, Materialmangel, gesetzliche Auflagen zum Klimaschutz etc. - stellt einige Herausforderungen an die rechtliche Begleitung von Transaktionen und Projekten. GSK Stockmann verfügt über eines der größten anwaltlichen Real-Estate-Teams in Deutschland und berät in- und ausländische Mandanten über alle Konjunkturzyklen hinweg.

kurz & fündig

Mannheim: **Engel & Völkers Commercial Rhein-Neckar** hat ein ca. 1890 errichtetes Wohn- und Geschäftshaus im Mannheimer Stadtteil Waldhof vermittelt. Die Liegenschaft besteht aus einem Mehrfamilienhaus mit vier Einheiten und einem massiv gebauten Hinterhaus, das gewerblich genutzt wird. Die Gesamtfläche beträgt ca. 600 Quadratmeter. Beide Häuser sind in einem sanierungsbedürftigen Zustand und bieten durch Ausbauten im Dachgeschoss noch erhebliches Entwicklungspotenzial. Die Wohnungen sind zwischen 30 und 80 Quadratmeter groß und werden zurzeit mit im Durchschnitt 4,60 Euro pro Quadratmeter vermietet. Das Objekt befindet sich in einer sehr guten Mikrolage mit Neubauten und Supermärkten in unmittelbarer Nähe. Der Kaufpreis pro Quadratmeter beläuft sich auf ca. 1.300 Euro. Käufer und Verkäufer sind Privatpersonen.

Ladenburg: Das Immobilienunternehmen **Strenger** mit Sitz in Ludwigsburg und Niederlassung in Frankfurt hat ein 1.660 Quadratmeter großes Grundstück in Ladenburg erworben. Das Familienunternehmen will dort 22 Wohnungen aus seiner Baustolz-Produktreihe mit insgesamt 1.475

Quadratmetern Wohnfläche errichten, die im Jahr 2024 fertiggestellt werden sollen. Das Grundstück befindet sich in direkter Nachbarschaft zu seinem 2021 an die Bewohner übergebenen Mehrfamilienhaus in der Straße "Alte Leimengrube" im Neubaugebiet Nordstadt-Kurzgewann.
Die Hälfte der 22 Ein- bis Vierzimmerwohnungen wird als Eigentumswohnungen geplant, die anderen elf als Mietobjekte, die Strenger im Eigenbestand halten wird. Davon sind neun Einheiten sozial gefördert. Die Mehrfamilienhäuser mit projekteigener Tiefgarage und separatem Fahrradraum werden energieeffizient im Standard KfW 40-NH erbaut und verfügen über Balkone oder Dachterrassen in Süd- und Westlage. Durch den Mix an unterschiedlichen Wohnungsgrößen kann verschiedenen Zielgruppen ein Angebot gemacht werden, von jungen Familien bis Senioren.

Heidelberg: Eine private Investorengruppe hat zwei Gewerbeimmobilien im Industrie- und Gewerbegebiet Pfaffengrund in Heidelberg erworben. Verkäufer der beiden Grundstücke mit zusammen rund 20.000 Quadratmetern Fläche ist der Dax-Konzern **Henkel**. Die Transaktion hat **JLL** exklusiv im Auftrag von Henkel begleitet.
Die beiden Grundstücke befinden sich in unmittelbarer Nähe der Bahnstadt. Das Areal in der Hans-Bunte-Straße misst rund 10.400 Quadratmeter und ist mit einem knapp 8.000 Quadratmeter BGF großen Bürogebäude bebaut, das Henkel vorerst weiter nutzen wird. Auf dem circa 9.250 Quadratmeter großen Grundstück in der Henkel-Teroson-Straße befindet sich eine zweiteilige Lagerhalle mit rund 3.800 Quadratmetern Nutzfläche. Der Käufer beabsichtigt, beide Grundstücke neu zu entwickeln. Auch Henkel will seine Immobilienentwicklungen anstoßen und in den eigenen Gebäudebestand investieren. Mit dem Erlös aus den Grundstücksverkäufen wird das benachbarte Werksgelände modernisiert.

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*

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 9. März 2023