

Neue Höchstwerte bei Spitzen- und Durchschnittsmiete:

Mannheimer Büromarkt erfreut Investoren

Fertigstellungsvolumen 2022 auf relativ niedrigem Niveau



Im Turbinenwerk in Käfertal revitalisiert der Projektentwickler Aurelis Büroflächen in Bestandsgebäuden und plant unter anderem Neubauprojekte wie das Galvani mit ca. 14.000 Quadratmetern

Bild © Turbinenwerk

Die frühere Industriestadt Mannheim hat einen erfolgreichen Strukturwandel erfahren: Sie ist zu einem attraktiven und dynamischen Standort für Produktion, Handel, Dienstleistung, Forschung und Bildung geworden. Mit einem Büroflächenbestand von ca. 2,135 Millionen Quadratmetern ist Mannheim vor Heidelberg mit ca. 1,101 Millionen Quadratmetern und Ludwigshafen mit ca. 0,941 Millionen Quadratmetern der bedeutendste Bürostandort der Metropolregion Rhein-Neckar. Ungeachtet der Auswirkungen der Corona-Krise und deutlich gestiegener Inflationsrate und Zinssätze blieb der Vermietungsumsatz im Jahr 2022

stabil. Der Gesamt-Büroflächenumsatz sank jedoch aufgrund eines nur sehr geringen Eigennutzerumsatzes. Bei der Spitzen- und der Durchschnittsmiete wurden neue Höchstwerte erreicht. Die Leerstandsquote sank leicht und das Fertigstellungsvolumen lag wie im Vorjahr auf einem relativ niedrigen Niveau.

Flächenumsatz stagniert

Im Jahr 2022 wurden im Stadtgebiet Mannheim ca. 63.000 Quadratmeter Büroflächen umgesetzt und somit ca. 34 Prozent weniger als im Rekordjahr 2021 mit 96.000 Quadratmetern. Der Gesamt-Flächenumsatz lag damit ca. 13 Prozent unter



Mannheim

Lesen Sie in dieser Ausgabe:

Heidelberg und Mannheim bleiben attraktive Einkaufsorte:

Zwei vitale Innenstädte

Seite 6

Richtfest auf dem ersten Baufeld der "Schwetzinger Höfe":

Neuer Stadtraum auf altem

Industriegebiet

Seite 9

ImmobilienRecht:

Balkonkraftwerke:

Was müssen Vermieter dulden?

Seite 10

Deals & News

Seite 11 - 13

kurz & fündig

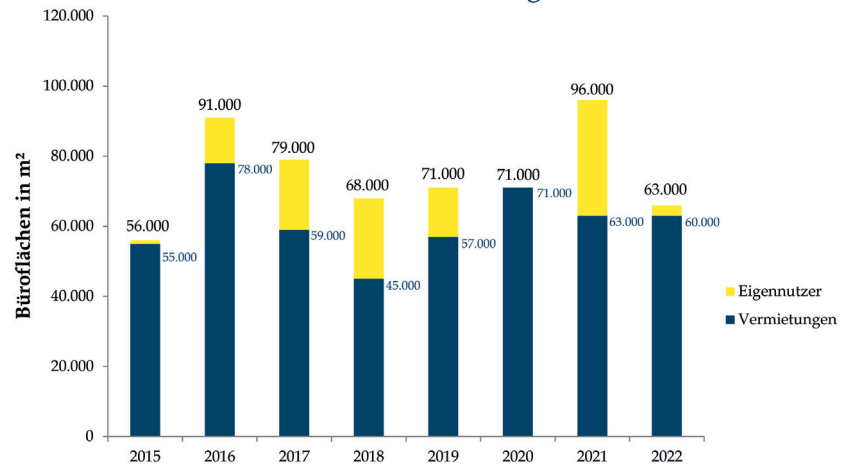
Seite 14

Die nächste Ausgabe des

ImmobilienReports MRN erscheint

am Donnerstag, den 6. April 2023

Umsatzentwicklung



dem zehnjährigen Durchschnitt der Jahre 2013 bis 2022 mit ca. 72.500 Quadratmetern. Im Gegensatz zum Jahr 2021, das durch einen Rekord-Eigennutzerumsatz von ca. 33.000 Quadratmetern gekennzeichnet war, wurden in 2022 nur ca. 3.000 Quadratmeter Eigennutzerumsätze bei einem zehnjährigen Durchschnitt von ca. 14.000 Quadratmetern registriert. Der Vermietungsumsatz 2022 lag mit ca. 60.000 Quadratmetern nur ca. 5 Prozent unter dem Vorjahreswert von ca. 63.000 Quadratmetern ▶

Unsere Medienpartner

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

Immobilien Sparkasse Heidelberg

JLL
Ihr Gewerbeimmobilienpartner
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

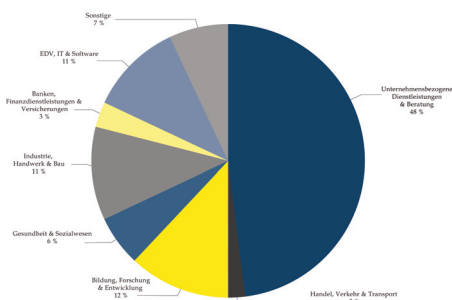
RICH
GEWERBEIMMOBILIEN INVESTMENT
Gewerbeimmobilien in der Metropolregion Rhein-Neckar
Tel. 06221 / 750 42 40
www.rich-immobilien.de

Mannheim

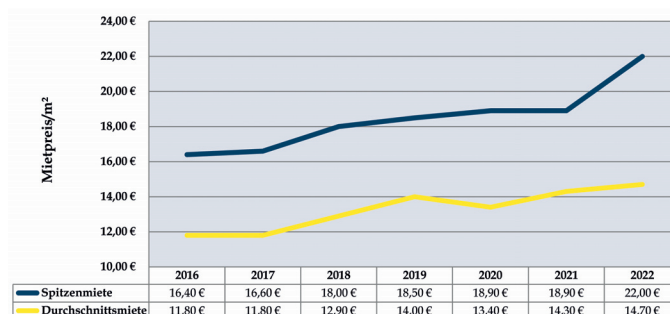
und leicht über dem zehnjährigen Durchschnitt von ca. 59.100 Quadratmetern. Im Jahr 2022 wurden im Marktsegment der Mietvertragsabschlüsse über 1.000 Quadratmeter wie im Vorjahr vierzehn Mietverträge erfasst. Der größte Mietvertragsabschluss war dabei die Vermietung von ca. 6.300 Quadratmetern Büroflächen an die ALEX & GROSS Gruppe im TRIO, vermittelt durch die RICH Immobilien GmbH & Co. KG.

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 Mannheim wieder detailliert in den folgenden Daten und Grafiken beschrieben. Die aktuellen Ergebnisse für zwölf deutsche Standorte können kostenfrei unter www.gif-ev.de abgerufen werden.

Der Büroflächenumsatz bei Vermietung und Eigennutzung in Bezug auf die Branchenherkunft zeichnet sich in Mannheim regelmäßig durch eine diversifizierte Nachfragestruktur aus. Das



Jahr 2022 war dabei vor allem durch Umsätze aus dem Bereich „Unternehmensbezogene Dienstleistungen“ signifikant geprägt. Für das Jahr 2023 können Büroflächenumsätze auf mindestens durchschnittlichem Niveau erwartet werden.



Mietpreise mit neuen Spitzenwerten

Im Jahr 2022 wurden neue Höchstwerte bei der Spitzen- und der Durchschnittsmiete erzielt. Die realisierte Spitzenmiete stieg um 2,10 Euro auf 22,00 Euro pro Quadratmeter. Die realisierte Durchschnittsmiete erhöhte sich von 14,30 Euro auf einen neuen Rekordwert von 14,70 Euro pro Quadratmeter. Das aktuelle Mietpreinsniveau spiegelt den großen Anteil an Mietvertragsabschlüssen für Neubauprojekte im Glücksteinquartier und in zentraler Innenstadtlage sowie steigende Baupreise bei einer weiterhin guten Nachfragesituation wider. Da sich diese Rahmenbedingungen auch in 2023 nicht signifikant ändern dürften, sollten diese Mietpreiskennzahlen ein ähnliches Niveau erreichen. Die Angebotsmietpreise für Büroflächen werden 2023 lage- und objektabhängig zwischen ca. 7,50 und ca. 22,50 Euro pro Quadratmeter liegen.



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



Mannheim

Der Büroflächenbestand in Mannheim hat sich 2022 unter Berücksichtigung des niedrigen Fertigstellungsvolumens von ca. 10.000 Quadratmetern nur geringfügig auf ca. 2.135.000 Quadratmeter erhöht.

Die Leerstandsquote fiel zu Ende 2022 leicht von 6,1 Prozent auf moderate 5,7 Prozent. Dies entspricht einem Leerstand von ca. 121.000 Quadratmetern Büroflächen. Bei der Analyse des Leerstands wurden durch die laufenden Revitalisierungen größerer Bestandsobjekte weitere ca. 30.000 Quadratmeter Büroflächen, die aktuell noch nicht vermietet sind, bei der Leerstandsermittlung definitionsgemäß nach gif-Richtlinien nicht berücksichtigt.

Fertigungsvolumen auf niedrigem Niveau

Nachdem in Mannheim im Jahr 2020 ca. 73.000 Quadratmeter Neubaubüroflächen fertiggestellt wurden, blieb das Fertigstellungsvolumen im Jahr 2022 mit ca. 10.000 Quadratmetern wie

schon in 2021 mit ca. 13.000 Quadratmetern auf sehr niedrigem Niveau. Bezogen werden konnten das AUGUSTA GRAND mit ca. 3.800 Quadratmetern in der Augustaanlage und das Haus Watt im Turbinenwerk mit ca. 2.700 Quadratmetern. Für das Jahr 2023 wird ein sehr hohes Fertigstellungsvolumen von ca. 113.000 Quadratmeter prognostiziert.

Der Entwicklungsschwerpunkt für Bürohausneubauten befand sich in den letzten Jahren im Glückstein-Quartier gegenüber des Mannheimer Hauptbahnhofs. Hier wird das LOKSITE mit ca. 24.000 Quadratmetern von DIRINGER & SCHEIDEL 2023 bezugsfertig. Eine weitere, kleinere Projektentwicklung befindet sich noch in der Vermarktung; ansonsten ist die erfolgreiche Entwicklung dieses attraktiven Bürostandortes abgeschlossen.

In den nächsten Jahren dürften sich die Neubau- und Revitalisierungsprojekte nun auf mehrere Standorte im Stadtgebiet verteilen. Neue Schwerpunkte für Bürohausprojekte sind dabei ►

RHINE-NECKAR Metropolitan Region at Mipim 2023

Find us at
German Cities & Regions | R8.D24

www.m-r-n.com/mipim

3iPro



PANATTONI

MANNHEIM²



Mannheim

die aktuellen militärischen und industriellen Konversionsflächen sowie verkehrsgünstige Gewerbestandorte.

Die Fertigstellung des Postquadrats mit ca. 12.000 Quadratmetern Büroflächen auf der Innenstadtseite des Hauptbahnhofes war für 2021 geplant, verzögert sich aber weiterhin aufgrund der Insolvenz des Projektentwicklers EYEMAXX Real Estate Gruppe. Am Standort Eastsite wird das Bürohaus Insite mit ca. 5.300 Quadratmetern in 2023 fertiggestellt. Im neuen Stadtteil und Konversionsgebiet Franklin wird weiterhin der Hitachi Columbus Campus mit ca. 22.800 Quadratmetern Büroflächen projektiert; der Baubeginn soll 2023 erfolgen, die Fertigstellung ist für 2025 geplant.

Im Turbinenwerk in Käfertal revitalisiert der Projektentwickler Aurelis Büroflächen in Bestandsgebäuden und plant die Neubauprojekte Galvani mit ca. 14.000 Quadratmetern sowie das Lilienthal mit ca. 13.000 Quadratmetern auf 16 Geschossen.

In Neuostheim wird die Viernheimer ADLER Immobilien Investment den Bürokomplex ARTEM mit ca. 3.900 Quadratmetern sowie das Büroensemble CONNECT⁴ mit ca. 13.000 Quadratmetern bauen, für das sie bereits SIEMENS als Ankermieter gewinnen konnte. Im TRIWO Gewerbepark Mannheim in direkter Nachbarschaft zur Hochschule in innenstadtnaher Lage des Stadtteils Neckarau kann ein attraktives, zehngeschossiges Bürohausprojekt mit ca. 10.560 Quadratmeter realisiert werden.

Einzelhandelsflächen in Büroflächen umgewandelt

Weiterhin befinden sich größere Revitalisierungsprojekte in der Umsetzung. Beispielhaft sind folgende Projekte: Das CARL RISE mit ca. 8.200 Quadratmetern am ehemaligen Standort der Bilfinger-Zentrale in der Augustaanlage soll in diesem Jahr fertiggestellt werden, das KOROS mit ca. 18.400 Quadratmetern am ehemaligen Standort der SV Sparkassenversicherung im Gewerbegebiet Fahrlach nennt seinen Bezugstermin ebenfalls in 2023 sowie das Konradhaus in der Dudenstraße mit ca. 18.400 Quadratmetern, das seine Fertigstellung für das Jahr 2024 avisiert.

Ein Konversionsprojekt der besonderen Art ist das TRIO auf den Planken. Hier werden aktuell in den oberen Etagen des Modehauses Peek & Cloppenburg bisherige Einzelhandelsflächen in ca. 6.300 Quadratmeter außergewöhnliche und hochwertige Büroflächen umgewandelt, die in 2023 von der ALEX & GROSS Gruppe bezogen werden. Darüber hinaus ist für 2023 noch die Fertigstellung von zwei großen Eigennutzerprojekten geplant: Im ersten Halbjahr wird der ABB Campus mit ca. 20.000 Quadratmetern in der Kallstadter Straße in Käfertal bezugsfertig sein und Ende des Jahres soll die neue Unternehmenszentrale von Bauhaus in Wohlgelegen mit ca. 25.000 Quadratmetern bezogen werden.



Büromarkt Mannheim - Zusammenfassung:

- Unterdurchschnittlicher Büroflächenumsatz von ca. 63.000 m² (zehnjähriger Durchschnitt ca. 72.500 m²)
- Sehr niedriger Eigennutzerumsatz von ca. 3.000 m² (zehnjähriger Durchschnitt ca. 14.000 m²)
- Durchschnittlicher Vermietungsumsatz von ca. 60.000 m² (zehnjähriger Durchschnitt ca. 59.100 m²)
- Höchstwerte bei Spitzenmiete (€ 22,00/m²) und Durchschnittsmiete (€ 14,70/m²);
aktuelle Angebotsmietpreise: ca. € 7,50/m² bis ca. € 22,50/m²
- Leicht gefallene Leerstandsquote von 5,7 % (2021: ca. 6,1 %), Leerstand: ca. 121.000 m²
- Im Jahr 2022 geringes Fertigstellungsvolumen von ca. 10.000 m² Büroflächen,
für 2023 sehr hohes Fertigstellungsvolumen von ca. 113.000 m² prognostiziert

Heidelberg | Mannheim

Heidelberg und Mannheim bleiben attraktive Einkaufsorte:

Zwei vitale Innenstädte

Die Heidelberger Altstadt zählt zu den lebendigsten und attraktivsten Innenstädten Deutschlands – trotz aller Herausforderungen durch Corona, Energiekrise oder Inflation. So das Ergebnis der bundesweiten Studie „Vitale Innenstädte“, an der neben Heidelberg auch Mannheim teilnahm und deren Ergebnisse jetzt vorliegen. Heidelberg hat sich im Vergleich zu 2020 nochmals verbessert und liegt auch über dem Durchschnittswert ähnlich großer Städte. Die Stadt überzeugt in der Umfrage unter Passanten mit seiner Gesamtattraktivität, seinem Ambiente, der Aufenthaltsqualität sowie seinem Einzelhandelsangebot. In allen Kategorien geben die Befragten die Gesamtnoten „sehr gut“ oder „gut“.

Gute Mischung an Angeboten

Der Hauptgrund für den Innenstadtbesuch ist für die meisten Befragten nach wie vor das „shoppen“, allerdings nicht so eindeutig wie in anderen untersuchten Städten. Ein Teil der Befragten kommt zum Beispiel auch zum Arbeiten und für andere Erledigungen in die Altstadt. Diese Mischung an Angeboten in der Innenstadt sorgt dafür, dass Heidelberg gut und krisenfest aufgestellt ist. Wer in die Innenstadt gekommen ist, bleibt in der Regel auch lange dort – 60,5 Prozent der Befragten halten sich dort mehr als zwei Stunden auf. Auffällig ist, dass die Heidelberger Altstadtbesucher dabei auch überdurchschnittlich viele Geschäfte besuchen. 22 Prozent von ihnen geben an, in mehr als sechs Läden zu gehen – in anderen Städten sagen das nur neun Prozent der Befragten.

Die Heidelbergerinnen und Heidelberger machen unter den Besuchern den geringeren Teil aus. Unter der Woche kommen 51,6 Prozent der Besucher aus dem Umland, an den Wochenenden sogar 67,9 Prozent. Der Wert am Wochenende liegt damit deutlich über dem Durchschnitt vergleichbarer Städte. Im Jahr 2020 kamen 58 Prozent der Besucher von außerhalb Heidelbergs. Das zeigt, dass die Anziehungskraft Heidelbergs weiter zugenommen hat.



Lebendigkeit, Sauberkeit und Sicherheit

Sehr gut oder gut beurteilen die Befragten jeweils die Erreichbarkeit der Innenstadt mit öffentlichen Nahverkehrsmitteln und dem Fahrrad, das Gastronomie- und das Dienstleistungsangebot sowie das Freizeit- und Kulturangebot. Auch für Aufenthaltsqualität, Ambiente und Flair erhält Heidelberg Bestnoten – vor allem aufgrund der Lebendigkeit, Sauberkeit und Sicherheit der Innenstadt sowie der attraktiven Sehenswürdigkeiten und der historischen Fassaden. Noch Luft nach oben sehen die befragten Passanten bei der Erreichbarkeit der Innenstadt mit dem Auto und den Parkmöglichkeiten. Beim Einzelhandelsangebot bewegt sich Heidelberg im Durchschnitt der anderen an der Studie teilnehmenden Städte. Während das Angebot an Büchern, Wohneinrichtung und Dekoration, Körperpflege, Kosmetik und Drogeriewaren durchaus gut bewertet wird, gibt es in den Segmenten Bekleidung, Lebensmittelbedarf, Schuhe und Lederbedarf ►

Heidelberg | Mannheim

sowie Unterhaltungselektronik durchaus noch Verbesserungsbedarf.

Spaß haben und Neues entdecken

Besucherinnen und Besucher haben mittlerweile eine gestiegene Erwartung an den Erlebniswert ihres Ausflugs in die Innenstadt. Sie möchten Spaß haben und Neues entdecken. Diese Tendenz war in den vergangenen Jahren nicht so deutlich. Heidelberg liegt hier in der Bewertung im Durchschnitt. Das Amt für Wirtschaftsförderung und Wissenschaft hat diesen Punkt aber bereits auf der Agenda.

Zur weiteren Stärkung der Innenstadt wird sicherlich auch das Projekt „Mut zur Innenstadt“ beitragen. Dabei soll das Stadtzentrum von der Altstadt über Bergheim bis zum Hauptbahnhof in den Jahren 2022 bis 2025 mit einem Förderprogramm von fünf Millionen Euro gestärkt werden. Die Stadt investiert davon 1,25 Millionen Euro aus eigenen Mitteln. Weitere 3,75 Millionen Euro erhält sie als Bundesförderung aus dem Programm „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“ des Ministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen. Die Stadt will über einen Fördertopf zudem Bürger, Initiativen, Vereine, Unternehmen und Einrichtungen unterstützen, die eigenverantwortlich Projekte in der neuen Innenstadt realisieren wollen. Für jeden Euro, den die Initiatoren für ihr Projekt einbringen, stellt die Stadt den gleichen Betrag als Förderung in Aussicht.

Mannheimer Innenstadt punktet mit Attraktivität

Auch in Mannheim wurden über 1.000 Menschen im Zeitraum September bis November 2022 im Rahmen der Passantenbefragung „Vitale Innenstädte“ rund um ihr Einkaufserlebnis in der Mannheimer City befragt. „Trotz Pandemie, Inflation und steigenden Energiepreisen steht die Mannheimer Innenstadt weiterhin hoch in der Gunst der Besucherinnen und Besucher. Mannheim hat schon seit vielen Jahren einen hervorragenden Ruf als Einkaufsstadt erworben“, fasst Nicolaus Sondermann, Senior Projektmanager des IFH, die Ergebnisse der Passantenbefragung 2022 in Mannheim zusammen.

Welche Schulnote würden Sie der Mannheimer Innenstadt in Bezug auf ihre Attraktivität insgesamt geben? So lautet eine der zentralen Fragen der Passantenbefragung „Vitale Innenstädte 2022“. Das Ergebnis: Die Attraktivität der Innenstadt wird mit der Note 2,2 bewertet und damit erreicht Mannheim einen Bestwert: Einerseits schneidet Mannheim im Vergleich zu den 14 teilnehmenden Städten der gleichen Größenklasse von 200.000 bis 500.000 Einwohnern überdurchschnittlich ab, andererseits wird Mannheim von Befragung zu Befragung attraktiver bewertet. Dabei sind 56,3 Prozent der Interviewten der Meinung, die Attraktivität der Innenstadt habe sich in den letzten Jahren verbessert.

Die Innenstadt wird nicht nur als attraktiv empfunden, sondern auch gerne anderen empfohlen. Zum zweiten Mal Teil



Mannheim

der Befragung ist der sogenannte „Net Promoter Score“. Dieser Wert ermittelt wie wahrscheinlich es ist, dass jemand die Mannheimer Innenstadt Freunden oder Bekannten weiterempfiehlt. Während im Gesamtdurchschnitt aller teilnehmenden Städte und im Gesamtdurchschnitt der Städte der gleichen Größenklasse die Weiterempfehlungsrate mit 25,7 Prozent bzw. 30,9 Prozent ausbaufähig ist, kann sich Mannheim mit 38,9 Prozent über eine hohe Weiterempfehlungsrate freuen.

Mannheim investiert in attraktive Innenstadt

Richtet man den Fokus auf einzelne Aspekte, liegt die Mannheimer City in Punkto „Lebendigkeit“ und „Familienfreundlichkeit“ über dem Durchschnitt der Städte der gleichen Ortsgrößenklasse. Verbesserungsbedarf wird bei den für große Städte typischen Themen wie „Sauberkeit“ und „Sicherheit“ gesehen.

Die wichtigste Investition in eine attraktive Innenstadt war die vor drei Jahren abgeschlossene Neugestaltung der Planken als „Die Bühne“ des Handels mit rund 30 Millionen Euro. Daran knüpft die Neugestaltung ihrer Seitenstraßen mit einem Investitionsvolumen von rund 10,3 Millionen Euro aktuell an. Die öffentlichen Flächen sind täglich wiederkehrenden Verschmutzungen durch „Littering“ ausgesetzt. Die Stadtreinigung nimmt sich dieses Dauerthemas intensiv an. Aktuell wurde eine neue Sauberkeitsoffensive gestartet. Auch das Thema Sicherheit hat die Stadt im Blick. Die Streifen des Ordnungsdienstes in der Innenstadt werden aktuell ausgeweitet, um durch Präsenz und Ansprechbarkeit zu einer Steigerung des persönlichen Sicherheitsempfindens beizutragen. Ebenso zeigt die Studie, dass die Passantinnen und Passanten sich noch mehr Stadtbegrünung und Grünflächen wünschen. In unmittelbarer Nähe zu den Einkaufsstraßen wurden in den letzten Jahren bei einer Investition von 1,2 Millionen Euro mehrere öffentliche Grünanlagen deutlich aufgewertet. Die Neugestaltung der Kinderspielplätze in den Lauerschen Gärten, Lameygarten und auf dem Schillerplatz flankiert diese Maßnahme und trägt zu einer wesentlichen Steigerung der Aufenthaltsqualität und Familienfreundlichkeit in der Innenstadt bei.

Auf die Frage nach der Attraktivität der Innenstadt in Hinblick auf Mobilität erzielen Bus und Bahn mit der Note 2,1 die beste Bewertung. Die Erreichbarkeit mit Auto, Fahrrad und als Fußgänger sowie die Parkmöglichkeiten werden wie auch teils in den Vorjahren etwas schlechter bewertet. Einfluss auf die Einschät-



zung der Interviewten hatte mutmaßlich eine besondere Häufung von innerstädtischen Baustellen zum Befragungszeitpunkt, die die Verkehrswege in der Innenstadt bereit für die BUGA23 machen.

Überdurchschnittliches Einzelhandelsangebot

Die Befragung zeigt, dass der Einkaufsbummel weiterhin Hauptanlass für einen Besuch in der Mannheimer Innenstadt ist. Im Durchschnitt geben 67,1 Prozent „Einkaufen und Shopping“ als Anlass ihres Besuchs in der Innenstadt an, am Samstag sind dies sogar 69,9 Prozent. Mit den Einkaufsmöglichkeiten sind 82 Prozent der interviewten Passanten „sehr zufrieden“ oder „zufrieden“. Bei der Bewertung des Einzelhandelsangebots schneidet Mannheim nach wie vor überdurchschnittlich ab. Der Gastronomiebesuch als Anlass in die Mannheimer Innenstadt zu kommen, holt auf.

„Vielfältige gastronomische Angebote gewinnen in Ergänzung zu einem attraktiven Einzelhandelssortiment an Bedeutung. Die Kombination von beiden Angeboten trägt wesentlich zur Verlängerung der Aufenthaltszeit und zum Verweilen in der Innenstadt bei. Als Wirtschaftsförderung unterstützen wir gemeinsam mit verschiedenen Kooperationspartnern innerhalb der Verwaltung und auf Seiten des Handels dabei, die Rahmenbedingungen so zu gestalten, dass die Menschen gerne in die Innenstadt kommen“, erklärt Christiane Ram, Leiterin des Fachbereichs für Wirtschafts- und Strukturförderung.



Schwetzingen

Richtfest auf dem ersten Baufeld der „Schwetzinger Höfe“

Neuer Stadtraum auf altem Industriegebiet

Die Entwicklung des neuen urbanen Stadtraums „Schwetzinger Höfe“ auf dem ehemaligen Gelände des Industriebetriebs Pfaudler ist die größte städtebauliche Entwicklung in Schwetzingen seit den 90er Jahren des vergangenen Jahrhunderts. Im Mai 2019 hatte der Gemeinderat den kooperativ erarbeiteten Masterplan zustimmend zur Kenntnis genommen. Im August kam die Teilbaufreigabe für die Erdarbeiten, im Oktober die Baugenehmigung, worauf der Rohbau startete. Jetzt wurde auf dem ersten von sieben Bauabschnitten Richtfest gefeiert.

20 Prozent bezahlbarer Wohnraum

Die Heidelberger EPPLE Projekt Kurpfalz GmbH, partnerschaftlich getragen von der EPPLE GmbH und dem Bauunternehmen Conceptaplan GmbH aus Dossenheim, entwickeln auf einer Grundstücksgröße von 6,9 Hektar Wohnraum für etwa 2.000 Menschen in Stadtvillen, in Mehrfamilienhäusern, in gestapelten Reihenhäusern und einem Turmhaus.

Die sieben Baufelder und Teilquartiere, die sieben Schwetzinger Höfe, gruppieren sich um einen trapezförmigen, großen, zentralen, parkähnlichen Platz, die „grüne Mitte“. Im Rahmen des Entwicklungsprozesses des neuen Stadtquartiers hat sich der Gemeinderat mit dem Investor EPPLE

Projekt Kurpfalz GmbH auf eine Quote von 20 Prozent „bezahlbarer Wohnraum“ verständigt. Angesichts des drängenden Wohnungsbedarfs wurde diese Quote im ersten Baufeld zu einem guten Teil bereits erfüllt.

Photovoltaik und Dachbegrünung

Im ersten Bauabschnitt entstehen 145 Wohn- und zwei Gewerbeeinheiten. Dabei spielen das Energieversorgungskonzept sowie das Verkehrs- und Mobilitätskonzept eine tragende Rolle. Für die Gebäude wird ein Energiestandard nach KfW-Effizienzhaus 55 oder energetisch besser vorgegeben. Die Anforderungen des neuen Gebäudeenergiegesetzes (GEG 2020) sollen deutlich unterschritten werden. Alle sinnvoll nutzbaren Dachflächen dienen der Gewinnung solarer Energie, bevorzugt Photovoltaik, in Verbindung mit Dachbegrünung. Es geht darum, einen niedrigen End- und Primärenergieverbrauch im gesamten Quartier zu erzielen, die natürlichen Ressourcen zu schonen und insbesondere den Ausstoß von klimaschädlichem CO₂ weitgehend zu reduzieren.



Visualisierung: © EPPLE

ImmobilienRecht

Balkonkraftwerke

– was müssen Vermieter dulden und was nicht?

Immer mehr Städte und Gemeinden, aber auch die Bundesregierung setzen finanzielle Anreize für sogenannte Balkonkraftwerke. Balkonkraftwerke sind kleine Solaranlagen, die über eine (Wieland-) Steckdose angeschlossen werden und somit technisch einfach als auch kostengünstig Stromeinsparungen ermöglichen. Mit der Frage, ob Balkonkraftwerke aber auch von Vermietern geduldet werden müssen, hat sich das Amtsgericht Stuttgart beschäftigt (Az. 37 C 2283/20).

Sachverhalt

Die Vermieterin klagte auf Beseitigung eines von den Mietern installierten Balkonkraftwerkes. Vor der Installation des Balkonkraftwerkes hatten die Mieter ihre Vermieterin mehrfach vergeblich um Erteilung der hierfür grundsätzlich erforderlichen

MELCHERS

RECHTSANWÄLTE

Zustimmung gebeten. Nach erfolgter Installation meldeten die Mieter die Anlage bei ihrem Netzbetreiber an und sicherten eventuelle Risiken seitens des Balkonkraftwerkes mit einer Versicherung ab. Dennoch forderte die Vermieterin die Beseitigung des ansonsten baurechtlich zulässigen Balkonkraftwerkes.

Entscheidung

Unter anderem unter Berufung auf den im Grundgesetz verankerten Umweltschutz wies das Gericht die Klage ab! Die Zustimmung zum Aufbau eines Balkonkraftwerkes dürfe nicht verweigert werden, solange dieses baurechtlich zulässig, optisch nicht störend, leicht zurückbaubar und fachmännisch installiert sei, keine erhöhte Brandgefahr mit sich brächte und auch keine sonstige Gefahrenquelle darstelle. Letztlich diene nämlich ein Balkonkraftwerk nicht nur zur Kosteneinsparung zugunsten des Mieters, sondern generell zur „Einsparung“ von Energie. Daher sei ein Balkonkraftwerk unter der Berücksichtigung der politisch

angestrebten Energiewende hin zu erneuerbaren Energien somit als vorteilhaft zu beurteilen.

Praxishinweis

So einfach wie es im Urteil des Amtsgerichts klingen mag, ist es jedoch nicht. Die immer weiter verbreiteten Balkonkraftwerke werden die Gerichte in der Zukunft vermehrt beschäftigen. Denn das oben genannte Urteil ist keineswegs ein „Freifahrtschein“ für Mieter.

Noch heikler ist die Rechtslage bei Wohnungseigentümergeinschaften: Wie das Amtsgericht Konstanz (Az. 4 C 425/22) Anfang Februar 2023 betonte, sei zumindest die Schwelle für das Vorliegen optischer Beeinträchtigungen bei einer Wohnungseigentümergeinschaft niedrig. Es sei ausreichend, dass ein in Richtung Straße installiertes Balkonkraftwerk allein wegen seiner zumeist sehr dunklen Farbe optisch auffällt. Nur aber wenn keine optische Beeinträchtigung vorliege, sei die (positive) Ökobilanz eines Balkonkraftwerkes zu berücksichtigen. Des Weiteren seien Balkonkraftwerke nicht mit der Ausnahme im WEG-Recht für sog. Wall-Boxen vergleichbar, auch wenn sie zum Aufladen eines Fahrzeuges installiert werden würden.

Nach der aktuellen Rechtsprechung heiligt der Zweck nicht die Mittel. Solange also keine höchstrichterliche Entscheidung getroffen wurde oder sich gar das Bundesverfassungsgericht, wie bereits mit Satellitenschüsseln, mit der Grundrechtsabwägung auseinander gesetzt hat, sollte wie folgt verfahren werden: Vor der Investition in ein Balkonkraftwerk sollte insbesondere geprüft werden, ob optische Beeinträchtigungen möglich sind und bei Unsicherheiten zuvor die Zustimmung des Vermieters oder der WEG eingeholt werden. Entsprechendes gilt auch für Vermieter, die Mitglieder einer WEG sind, wenn ihre Mieter ein Balkonkraftwerk installieren möchten.

*Debora Reich
Rechtsanwältin*

d.reich@melchers-law.de

ImmoNews

Deals & News

Heidelberg: Das Immobilien Assetmanagement der **Paribus-Gruppe** veräußerte Ende August 2022 die Büroimmobilie „**Villa Fuchs**“. Die Immobilie stammt aus dem im Jahr 2007 vom **FHH Fondshaus Hamburg**, später **ImmobilienWerte Hamburg**, aufgelegten Regionalfonds Baden-Württemberg. Mit Übernahme der ImmobilienWerte Hamburg hat die Paribus-Gruppe im Jahr 2015 das Assetmanagement für diesen Fonds übernommen. Käufer ist die **VRD Stiftung für Erneuerbare Energien** mit Sitz in Heidelberg. Der Kaufpreis lag bei rund 14,6 Millionen Euro.



Bild: © Paribus-Gruppe

Die Villa Fuchs ist ein Gründerzeitgebäude, welches zusammen mit einem Loft-Gebäude saniert und um einen Büroneubau sowie eine Pkw-Tiefgarage ergänzt wurde. Im Rahmen der Sanierung wurde die Immobilie den Anforderungen an eine moderne Büronutzung angepasst, wobei die altbautypischen Stilelemente wie hohe Decken und große Fenster im Loft-Gebäude beibehalten wurden. Durch den mehrgeschossigen Büroneubau, der sich mit seiner Architektur in das bestehende Gebäudeensemble eingliedert, entstand ein attraktiver Innenhof. Die Fertigstellung des Neubaus erfolgte im Jahr 2005. Die Mietfläche beträgt rund 5.020 Quadratmeter, davon rund 4.393 Quadratmeter Bürofläche und 627 Quadratmeter Lager. Es sind 53 Stellplätze in einer Tiefgarage und 22 weitere Außenstellplätze vorhanden.



Bild: © Ehret+Klein

Worms: Das **Gerberquartier** in Worms befindet sich noch in der Planungsphase, aber bereits jetzt konnten die Quartiersentwickler, ein Joint-Venture aus der **Senioren-Wohnen Holding GmbH** und der **Ehret+Klein GmbH**, einen Hotelbetreiber als langfristigen Mieter gewinnen. **B&B HOTELS** wird im Quartier entlang der Schönauer Straße eine Fläche von 3.229 Quadratmetern BGF mit etwa 107 Zimmern beziehen. Die Fertigstellung ist für das zweite Quartal 2026 vorgesehen. Der Mietvertrag wurde auf 20 Jahre abgeschlossen.

Die Hotelnutzung ist eine Komponente im mischgenutzten Quartier. Zusätzlich entstehen auf dem 16.400 Quadratmeter großen Areal vielfältige Wohnformen, Gewerbeeinheiten sowie Flächen für Kultur und Gastronomie. Die Nutzungen sind auf die Anforderungen der Stadt Worms angepasst und erfüllen unter anderem auch das zunehmende Bedürfnis nach Senioren- und betreutem Wohnen in der Region. Eigens dafür wird im Zentrum des Quartiers ein Projekt geplant, das Flächen für betreutes Wohnen, ein Intensivpflegezentrum, Tages- und ambulante Pflege sowie Pflegewohngemeinschaften vorsieht. Zusätzlich entstehen mehrere Wohngebäude, die von der Singlewohnung bis hin zu familienfreundlichen Wohnungen die soziale Durchmischung im Quartier stärken sollen.

Im nächsten Schritt soll die Sanierung und der Neubau der Tiefgarage beginnen. Damit beginnt die erste Bauphase. In der zweiten Phase wird der Baukörper für das besagte Hotel mit Gewerbeflächen realisiert. Hier starten die Bauarbeiten voraussichtlich im 3. Quartal 2023. In der dritten Phase werden zahlreiche Wohneinheiten mit Mehrfamilienhäusern entlang

ImmoNews

der Gerbergasse/ Pankratiusgasse geschaffen. Dieser Bauabschnitt trägt den passenden Namen „Wohnen am Dom“. Schließlich wird in der letzten Phase der dritte Abschnitt an der Pankratiusgasse realisiert. Hier entsteht zusätzlicher und der so dringend benötigte Wohnraum in Worms.

Landau: Auf dem Grundstück des ehemaligen Kaufhofgebäudes in Landaus Innenstadt entsteht in den kommenden Jahren ein neues repräsentatives **Stadttor Landau**. Eine mischgenutzte Immobilie, die vielfältige Nutzungsformen wie Wohnen, Gewerbe, Handel und Gastronomie unter einem Dach vereint und die Einkaufsmeile in der Ostbahnstraße nachhaltig stärken soll. Ziel ist es, das neue „Stadttor Landau“ bis zur 750. Jahresfeier der Stadt Landau fertigzustellen.

Im Oktober 2022 feierte der Projektentwickler **ehret+klein** gemeinsam mit den Projektbeteiligten den Spatenstich für das „Stadttor Landau“. Wenige Monate später wurde nun der erste große und langfristige Mietvertrag für das Quartiersprojekt unterzeichnet. Vertragspartner ist die **Zusammen Zuhause GmbH**, die mit einer Vertragslaufzeit von fünfzehn Jahren eine Fläche von 4.600 Quadratmetern anmietet.

Die Zusammen Zuhause GmbH vermietet und verwaltet altersgerechten und barrierefreien Wohnraum als betreutes Service-

Wohnen und als Pflege-Wohngemeinschaften. Sie setzt als Betreiber des Betreuten Wohnens die **advita Pflegegedienst GmbH** ein. **advita** ist als bundesweit tätiger Pflegedienst bekannt, der Ende 2024 im „Stadttor Landau“ eine Niederlassung eröffnen wird. Neben Betreutem Wohnen und der Pflege-Wohngemeinschaft bietet **advita** eine Tagespflege an.



Mannheim: Spatenstich für das neue Kinderhaus in Mannheim-Hochstätt: Auf einer gesamten Grundstücksfläche von rund 2.500 Quadratmetern entsteht durch die **GBG - Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH** nach den Plänen des Architekturbüros **raum z Architekten GmbH** aus Frankfurt a.M. ein zweigeschossiges Effizienzhaus 40 mit Nachhaltigkeitsklasse in Massivbauweise mit Flachdach. Dieses wird begrünt und mit einer PV-Anlage versehen. Die Pfosten-Riegel-Fassade wird aus Holz und Aluminium bestehen. Das Gebäude erhält eine DGNB Zertifizierung in Silber. Insgesamt werden rund 8,9 Millionen Euro in den Neubau investiert. Aufgrund des Gebäudeverlaufs am Hang wird sich der Haupteingang von der Straße aus im Obergeschoss des Baus befinden.

Karlsruhe: Die **reallocation commercial properties GmbH** wurde von einem öffentlichen Träger mit der Suche nach einem geeigneten Akademiestandort beauftragt. Im Zuge der detaillierten Objektanalysen fiel der Zuschlag auf die Liegenschaft in der Fiduciastraße 12 von der **GEM Fiduciastraße 2-10 GmbH & Co. KG**. Auf einer Etage mit ca. 1.515 Quadratmetern bietet sich hier nach Ausbau ein hervorragender Mix aus Seminarräumen und Verwaltungsbüros. Die zahlreichen Stellplätze und die Nähe zu einer Betriebskantine runden die Nutzung für die Seminarteilnehmer ab. Weiterer Faktor ist die sehr gute Infrastruktur mit der Nähe zur Autobahn A5/A8.



Bild: © Ehret+Klein



ImmoNews

Mannheim | Erfurt: Die **STRATEGPRO Real Estate Erfurt GmbH**, Partner der **NAI apollo group**, startete am 1. März 2023 in der Thüringischen Landeshauptstadt. Das neue Unternehmen konzentriert sich künftig auf die Vermietung und den Verkauf von Gewerbeimmobilien in der gesamten Region. Das Angebot umfasst maßgeschneiderte Strategien innerhalb der Bereiche Büro- und Logistikimmobilien sowie Investment. Gründer und geschäftsführender Gesellschafter ist **Michael Christ**, der zuvor bereits die **STRATEGPRO Real Estate GmbH** in Mannheim gemeinsam mit **Jörg-Dieter Rünzler** erfolgreich aufgebaut hat.



Michael Christ Bild: © STRATEGPRO

STRATEGPRO Real Estate wurde im Jahr 2014 in Mannheim durch Jörg-Dieter Rünzler und Michael Christ gegründet und hat sich seitdem zu einem der führenden Makler- und Beratungsunternehmen im Gewerbeimmobilienbereich innerhalb der **Metro-polregion Rhein-Neckar** entwickelt.

„Wir werden als junges Unternehmen in Mittelthüringen starten und haben rund 20 Jahre Erfahrung in der Vermarktung von Gewerbeimmobilien im Gepäck. Mit den Autobahn- und ICE-Knotenpunkten, einer innovativen Medien- und Kreativlandschaft sowie genügend Raum für Entwicklung, bieten sich in der Universitäts- und Landeshauptstadt Erfurt beste Chancen für Wachstums- und Unternehmenserfolge – und damit auch für den Aufbau unseres neuen Unternehmens“, sagt Michael Christ, Geschäftsführender Gesellschafter der STRATEGPRO Real Estate Erfurt GmbH.

Weinheim: Im neuen **Gewerbegebiet Nord** in Weinheim geht die Vergabe in die zweite Runde: Mitte April werden die letzten Grundstücke vergeben. Das Gewerbegebiet bietet rund

49.000 Quadratmeter größtenteils freiliegende Fläche, auf der sich 31 separate Baugrundstücke befinden. Ein Drittel davon ist derzeit noch verfügbar. Die übrigen Grundstücke haben Unternehmen aus den Bereichen Handwerk, Großhandel, dem verarbeitenden Gewerbe und dem Dienstleistungssektor erworben. Wo damals noch vereinzelt Brachfläche, verschiedene Gärten und Kleingärten wie auch mehrere Wohnhäuser verortet waren, soll in naher Zukunft ein leistungsstarker und attraktiver Industrie- und Wirtschaftsstandort entstehen. Denn nicht zuletzt durch seine zentrale und dynamische Lage in Deutschland besitzt Weinheim zahlreiche Vorteile: Neben der günstigen Position nahe Mannheim, Heidelberg und Ludwigshafen profitieren Unternehmen durch die Vernetzung von nahegelegenen Fachhochschulen, Universitäten und angesiedelten Firmen zahlreicher Branchen.

Interessenten für die letzten zwölf unverkauften Bauflächen im Gewerbegebiet Nord in Weinheim können sich für die nächste Vergaberunde, die voraussichtlich Mitte April stattfindet, unter folgendem Link informieren und Kontakt zum Wirtschaftsförderer Jens Stuhmann aufnehmen: weinheim.de - Gewerbegebiet Nord

6. Logix Award: Seit nunmehr zehn Jahren verleiht die Initiative Logistikimmobilien (Logix) den Logix Award für die besten Logistikimmobilien-Entwicklungen in Deutschland der vergangenen zwei Jahre. Ausgezeichnet werden Logistikimmobilien, die in hohem Maß den Ansprüchen von Nutzern und Investoren gerecht werden sowie unter ökologischen, sozialen, ökonomischen sowie städtebaulichen Aspekten herausragen. Die Verleihung erfolgt im zweijährigen Turnus auf der Expo Real in München. Die Bewerbungsphase um den Logix Award 2023 hat begonnen.

Die Entscheidung, welches der Projekte als Sieger des Wettbewerbs um den Logix Award 2023 hervorgeht, fällt eine unabhängige Jury unter dem Vorsitz von Prof. Dr. Christian Kille, Technische Hochschule Würzburg-Schweinfurt THWS.

Alle Infos rund um das Bewerbungsverfahren stehen unter <https://www.logix-award.de/award/wettbewerb> zur Verfügung.



kurz & fündig

Mannheim: Die **evolutiq GmbH**, ein mittelständischer Investment Manager mit Sitz in Köln, hat ein Entwicklungsgrundstück im Mannheimer Bonadieshafen erworben. Auf dem ca. 28.000 Quadratmeter großen Grundstück sollen ca. 16.000 Quadratmeter multifunktionale und hoch qualitative Hallenflächen entstehen. Die Transaktion wurde vom Frankfurter Logistics & Industrial Advisory-Team von **BNP Paribas Real Estate** vermittelt, das auch mit der Vermarktung der neuen Flächen beauftragt worden ist. Durch den Verkauf und der damit einhergehenden Neuentwicklung des Geländes sollen die Flächen jetzt einer neuen, langfristigen Nutzung zugeführt werden. Die Fertigstellung ist für das vierte Quartal 2024 vorgesehen.

Mannheim: Seit Mitte Februar werden im Stadtteil Feudenheim insgesamt 14 Bäume mit Genehmigung gefällt, die für den Bau von drei geplanten Neubauten im Adolf-Damaschke-Ring weichen müssen. Im Gegenzug sind 26 Ersatzpflanzungen geplant. Dank der Gebäudeplanung können die meisten und schützenswerten Bäume erhalten bleiben.

Die Bauten im Adolf-Damaschke-Ring stammen aus den 1950er Jahren und erfüllen Kriterien zu Energieeffizienz und modernem Wohnen nicht mehr. Deshalb hat die **GBG - Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH** bereits sieben Gebäude und das Hochhaus am Aubuckel aufwendig saniert und baut zudem neu. Es entstehen drei Neubauten mit Tiefgarage und Fahrradstellräumen. Sie werden Platz für 114 Wohnungen mit 1,5 bis 5 Zimmern bieten, alle mit überdachter Loggia, offener Küche oder klassischer Wohnküche. 25 dieser Wohnungen werden barrierefrei sein. 50

Wohneinheiten entstehen als geförderter Wohnraum, die Mieten werden also gedeckelt. Zwei der Neubauten werden an ein Grauwassermanagement angebunden, zu dem auch eine Biotopfläche zwischen den Gebäuden gehört. Die Bauarbeiten starten im März dieses Jahres.

Mannheim: **Infini Space**, ein Unternehmen mit Sitz in Amsterdam, wird die Gestaltung neuer flexibler Arbeitsräume im Mannheimer **Konradhaus** übernehmen. Das Gebäude befindet sich im Eigentum der **Gröner Group** und wird von der **CG Elementum AG** entwickelt, mit der Infini Space auch eine strategische Partnerschaft eingehen wird. Ziel ist es, weitere Co-Working-Areas für Immobilieneigentümer in Deutschland zu realisieren.

Die Gestaltung der neuen Arbeitsräume im Konradhaus wird bereits im zweiten Quartal dieses Jahres starten. Neben der Gestaltung der flexiblen Büroraumkonzepte wird Infini Space auch die Installation der Technologie, den Markteintritt sowie die Betreuung der neuen Community und den laufenden Betrieb übernehmen.

Gemeinsam mit CG Elementum wird Infini Space in Deutschland eine neue Marke für flexible Arbeitsräume schaffen, die nicht nur in Mannheim, sondern später auch im gesamten Portfolio der CG Elementum genutzt werden kann. Allen Nutzern der Gebäude und Quartiere im Portfolio der CG Elementum wird eine App zur Verfügung stehen, die etwa Zugang zu Besprechungsräumen, Sportangeboten oder den Co-Working-Spaces ermöglicht. Darüber hinaus soll die App als Knotenpunkt dienen, um alle Nutzer der Objekte im Portfolio der CG Elementum miteinander zu verbinden und ein Forum für Kommunikation und Networking anzubieten.

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 6. April 2023