

Die Mannheimer Konversionsgebiete stehen für herausragende Projekte: **Und im Osten? Blühende Landschaften!**

Geförderte Wohnungen, neue Arbeitsplätze und ein modernes Verkehrskonzept



Eine Immobilie, die noch gar nicht gebaut ist, platzt jetzt schon aus allen Nähten. Während ursprünglich beim Neubau von Hitachi von 800 neuen Arbeitsplätzen ausgegangen wurde, rechnet das Unternehmen jetzt mit 1.200 Mitarbeitenden auf Columbus und hat bereits 50 Prozent der Fläche des benachbarten Towers B angemietet. © AllesWirdGut Architekten

Da war doch mal was. Etwas mit blühenden Landschaften. Diese versprach 1990 der damalige Bundeskanzler Helmut Kohl und beschrieb eine ökonomische Zukunftsperspektive für die neuen Bundesländer. Jetzt möchte sich die Metropolregion Rhein-Neckar natürlich keinesfalls mit den östlichen Zukunftsregion und den dortigen Ansiedlungen großer Unternehmen wie Tesla in Brandenburg oder Intel in Magdeburg vergleichen, aber auch an Rhein und Neckar blüht es ökonomisch: In Mannheims Osten, genauer im Nordosten und nahe der Grenze zu Hessen, entfalten sich gerade im Kontext der Immobilienentwicklung gedeihende Landschaften. Sullivan,

Columbus und Taylor stehen als Beispiele für herausragende Projekte beim Wohnen, beim Arbeiten und beim Handeln. Und statt Tesla und Intel punktet die Region neben vielen anderen Engagierten mit der GBG Unternehmensgruppe und dem Projektentwickler 3iPro! Der Vergleich ist natürlich vermessen, sei aber dennoch gestattet.

Das ökologischste Bürogebäude Deutschlands

Die neue Unternehmenszentrale der Hitachi Energy Germany AG, die vom Projektentwickler 3iPro im Franklin-Areal realisiert wird, bildete den Startschuss für ein Bauvorhaben, das nach seiner Fertigstellung auf einem 13.626 Quadratmeter großen Grundstück vier Gebäude mit insgesamt einer Nutzfläche



Mannheim

Lesen Sie in dieser Ausgabe:

GBG schafft neuen Wohnraum und feiert Richtfest in Feudenheim:

Ökologisch aufgewertetes Quartier

Seite 5

Verhaltene Entwicklung des Büroflächenmarktes:

Rekordergebnis für Ludwigshafen

Seite 6

Deutsche Wohnwerte verkauft Quartier an Family Office Hopp :

Forward Deal auf Hospital

Seite 7

Drei neue Beherbergungsbetriebe rund um den Heidelberger Bahnhof:

Diversität im Angebot

Seite 8

ImmobilienRecht

Seite 9

Deals & News

Seite 10 - 11

kurz & fündig

Seite 12

von 22.000 Quadratmetern umfasst. Die Immobilien, die auf dem Franklin Columbus Campus neben dem gerade neu eröffneten Bauhaus entstehen, werden im Betrieb mehr Energie erzeugen als verbrauchen; die Hitachi-Immobilie erhebt den Anspruch, das ökologischste Bürogebäude Deutschlands zu werden. Mit dem offiziellen Spatenstich im Herbst vergangenen Jahres wurde mit den ersten beiden Gebäuden auf der Südhälfte begonnen: mit der neuen Unternehmenszentrale der Hitachi Energy Germany AG mit einer Nutzfläche von rund 9.700 Quadratmetern und dem sogenannten Tower B, einem weiteren Bürogebäude mit einer Fläche von rund 4.300 Quadratmetern. Geplant war die Hitachi-Zentrale, von derzeit gerade mal das Erdgeschoss erkennbar ist, für 800 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Da das Unternehmen allerdings weiter expandiert und derzeit mit 1.200 Mitarbeitenden am neuen Standort rechnet, will Hitachi auf fünf Etagen zusätzlich 50 Prozent des benachbarten Tower B belegen. Mit der Unterzeichnung des Mietvertrages wird im Herbst gerechnet. Die beiden Gebäude werden im dritten Obergeschoss mit einer Brücke verbunden.

Die Holzfassade der Immobilien wird ab September von Experten im Ingenieurholzbau, der Derix-Gruppe aus Niederkrüchten fertiggestellt; die Außen- und Innenhoffassaden sowie die Fassade des Staffelgeschosses umfassen immerhin eine Fläche von knapp 7.000 Quadratmetern. Hitachi hat für die neue Unternehmenszentrale ▶

Unsere Medienpartner

Ihr Partner für
Gewerbeimmobilien und Investment
Tel. 06221 40 50 30 • 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



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

Mannheim

einen ESG-konformen Mietvertrag für 15 Jahre plus zwei Verlängerungsoptionen unterzeichnet und sich zu einem aktiven Nachhaltigkeitsmanagement verpflichtet. Das Richtfest der Immobilien mit DGNB Platin-Vorzertifizierung nach Plänen der AllesWirdGut Architekten mit Sitz in Wien und München ist für Ende 2024 / Anfang 2025 vorgesehen. Davut Deletioğlu, Geschäftsführer von 3iPro und Max Deletioğlu, bei dem Unternehmen für die Betriebskonzepte zuständig, betonen die hervorragende Zusammenarbeit an dem Projekt unter anderem im Bereich Pünktlichkeit und Kostenkontrolle mit dem Generalunternehmer, der Köster Unternehmensgruppe.



Die Hotels der Vienna House Easy by Wyndham-Gruppe sind meist Drei-Sterne-Plus-Häuser, hier die Bar des Wyndham Hotels in Speyer © Wyndham

Das Hotel im E-Gebäude

Auf der anderen Seite der B 38, einer der wichtigsten Einfallsstraßen nach Mannheim, steht das E-Gebäude der Mannheim Taylor Hotel- und Büroentwicklungsgesellschaft von Geschäftsführer Davut Deletioğlu. Es wurde 1939 als Teil der sogenannten Scheinwerferkaserne für die Scheinwerferabteilungen der Flak der Reichswehr errichtet, ging Anfang der 50er Jahre an die amerikanischen Streitkräfte über und wurden bis 2012 von diesen als Logistik- und Verwaltungsfläche genutzt. Das „E“ des Gebäudes wird gebildet durch drei Flügel mit jeweils drei oberirdischen Vollgeschossen sowie zwei Dachgeschossen und

umfasst gut 20.000 Quadratmeter oberirdische Nutzfläche. Das E wandelte sich zu einem Ort für neue Arbeitswelten, für Unternehmen aus IT- und Dienstleistungsbranchen. Der westliche Gebäudeflügel erhält im Sommer 2025 ein Hotel mit 144 Zimmern. Die HR Gruppe, die über 100 Häuser in Zentraleuropa betreibt, wird hier ein Vienna House Easy by Wyndham als Drei-Sterne-Plus-Hotel etablieren.

Das Verkehrskonzept der flexiblen Mobilität

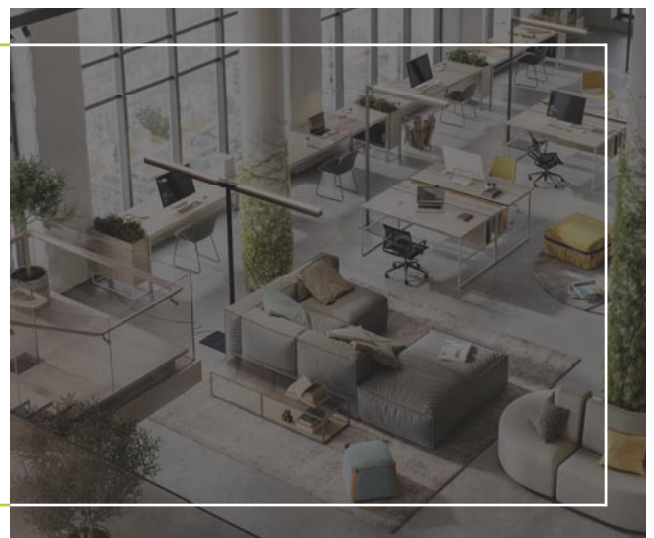
Um das E-Gebäude herum wird ein individuelles Verkehrskonzept entwickelt. So sorgen drei Kleinwagen mit Mietertarif für die Nutzer für stationsbasiertes Car-Sharing. Als Ergänzung zu Bus und Bahn entsteht für Bike-Sharing VRNext-Bike eine Mietstation im Innenhof. Ein digitales schrankenloses Parksystem schafft Flexibilität für Mieter und Besucher; die E-Lademöglichkeiten durch SI Energy werden im angeschlossenen Parkhaus auf 40 Einheiten aufgestockt. ►

GEWERBEIMMOBILIEN VERMIETUNG & INVESTMENT

Ihr Full-Service-Makler in der Rhein-Neckar-Region



WWW.ANTERIA.DE



Mannheim

Leuchtturmprojekt der Stadtentwicklung

Wechseln wir noch einmal die Straßenseite, zurück auf das Franklin-Areal. Im Teilgebiet Sullivan übernimmt die kommunale Unternehmensgruppe GBG 361 Neubau-Wohnungen von einem Investor, ein Vorhaben, das Mannheims Oberbürgermeister Christian Specht als Leuchtturmprojekt für die gesamte Stadtentwicklung bezeichnet. Fast alle der neuen Wohnungen sind öffentlich gefördert und werden darum preisgünstig vermietet.

Die Neubauwohnungen mit Schwerpunkt auf zwei- bis Vier-Zimmer-Wohnungen wurden auf zwei Baufeldern in serieller Holzhybridbauweise von dem Unternehmen Nokera erstellt. Die Firma aus Stegelitz bei Magdeburg ist die weltweit größte Fabrik für seriellen Holzbau und produziert bezahlbaren und lebenswerten Wohnraum in nachhaltiger Holzbauweise.

Erstbezug im September

Der erste Bauabschnitt mit 167 Wohnungen ist kurz vor der Fertigstellung, der zweite Bauabschnitt mit 194 Wohnungen befin-

det sich aktuell im Bau und wird 2025 fertiggestellt werden. Durch die serielle Fertigung und Anlieferung der Teile auf Sullivan konnte die Bauzeit stark verkürzt werden: Der Baubeginn war im Sommer vergangenen Jahres, die ersten Mieterinnen und Mieter können ab September ihre Wohnungen beziehen.

Die 361 Wohnungen gehen durch den Ankauf komplett in den Bestand der GBG über. Die ersten Gebäude kauft die GBG dabei im vermieteten Zustand an. Alle 352 geförderten Wohnungen können für eine gedeckelte Miete von 8,90 Euro pro Quadratmeter an Interessenten mit Wohnberechtigungsschein vermietet werden.

Die Gesamtwohnfläche beträgt rund 27.500 Quadratmeter. Beide Baufelder sind jeweils mit einer Tiefgarage ausgestattet. Das Quartier Sullivan liegt im Osten des neuen Stadtteils Franklin direkt am Käfertaler Wald. Es ist durch die neue Stadtbahnlinie 16 an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen und nur wenige Gehminuten von Franklin-Mitte entfernt.



Foto © MWSP / Johannes Vogt

Mannheim

GBG schafft neuen Wohnraum in Feudenheim und feiert Richtfest:

Ökologisch aufgewertetes Quartier

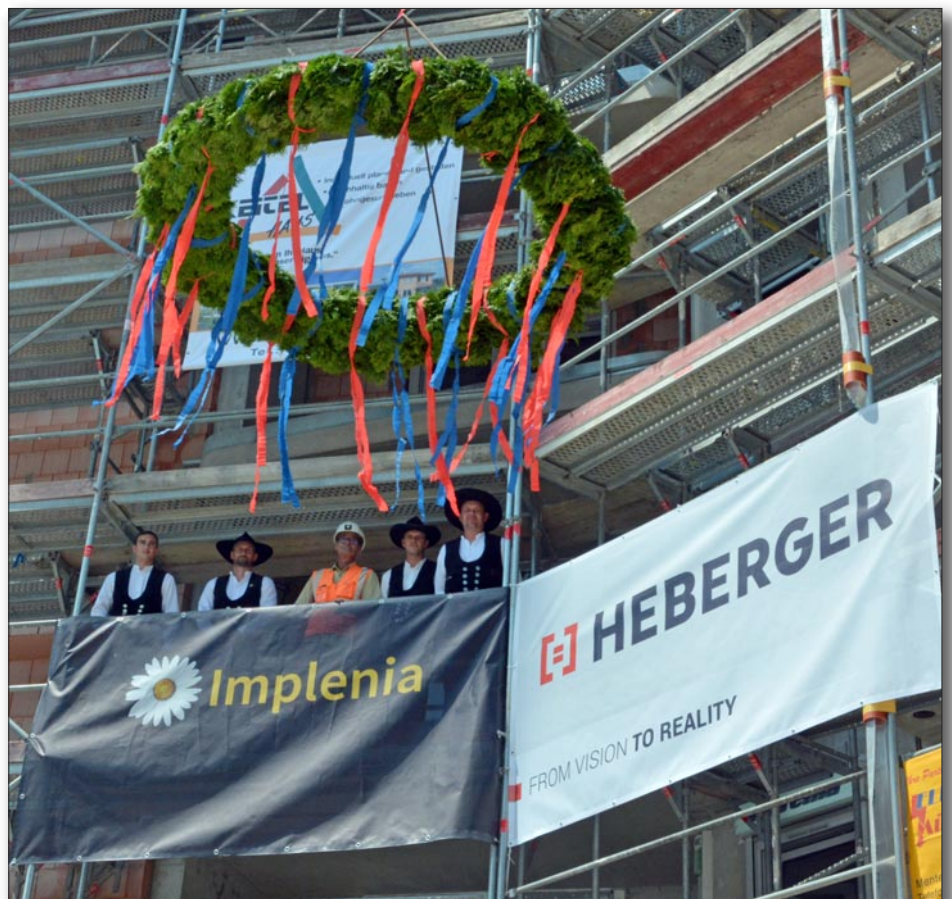
Und noch einmal GBG: Die kommunale Unternehmensgruppe ist neben Sullivan auf Franklin derzeit auch im Mannheimer Stadtteil Feudenheim engagiert. In einer Wohnsiedlung am Adolf-Damaschke-Ring entstehen aktuell 114 neue, nachhaltige Wohnungen, 50 davon als geförderter Wohnraum. Neubau und Bestand werden hier von der GBG kombiniert: Acht Bestandsgebäude hatte das Unternehmen bereits zuvor saniert.

Die Neubauten, für die jetzt das Richtfest gefeiert wurde, sind Teil eines Quartiers der GBG mit insgesamt rund 500 Wohnungen im Feudenheimer Nord-Westen. Drei der in die Jahre gekommenen Gebäude aus den 50er Jahren wurden abgerissen. Nach den Plänen von Gräf Architekten, Kaiserslautern, sind jetzt auf der fast gleichen Fläche wie zuvor die Neubauten mit Tiefgarage und Fahrradabstellräumen entstanden. Die Gebäude werden auf fünf Vollgeschossen 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 werden als geförderter Wohnraum entstehen.

Wassersensitives Modellprojekt

Die Gebäude werden das Quartier ökologisch aufwerten. In die Dächer sind PV-Anlagen integriert, die Mieterinnen und Mieter können per Mieterstrom-Modell Energie vom eigenen Dach beziehen. Um mit den Themen Überhitzung und Trockenheit umzugehen, setzt die GBG hier als wassersensitives Modellprojekt eine Servicewasser-Nutzung um. Bei diesem Servicewasser-Management wird Regenwasser und nur leicht verunreinigtes Wasser aus den Duschen und Waschbecken gesammelt und gereinigt. Dieses gereinigte Wasser wird dann beispielsweise direkt wieder in den Hauskreislauf zur Toilettenspülung und für die Waschmaschinen geschickt.

Die Fertigstellung der Gebäude ist für 2025 geplant.



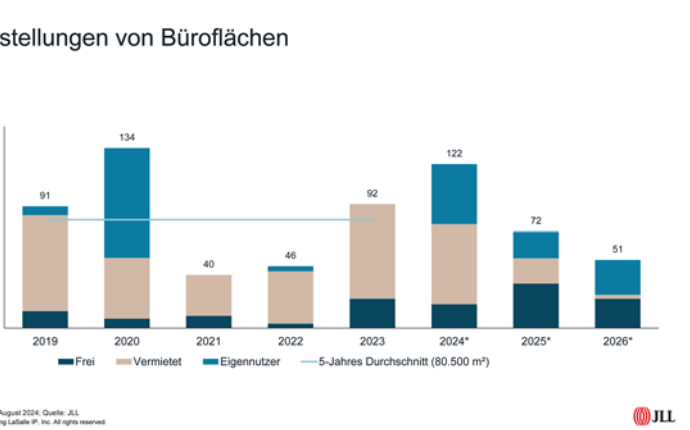
MRN

Verhaltene Entwicklung des Büroflächenmarktes: Rekordergebnis für Ludwigshafen

Der Büroflächenmarkt in der Metropolregion Rhein-Neckar, bestehend aus den Städten Mannheim, Heidelberg und Ludwigshafen, zeigt im ersten Halbjahr 2024 eine verhaltene und unterschiedlich ausgeprägte Entwicklung. Die gesamte Vermietungsleistung beträgt 50.000 Quadratmeter, wobei knapp 43 Prozent auf Ludwigshafen entfallen. Ludwigshafen, der kleinste Markt unter den drei Städten, hat mit 21.500 Quadratmeter ein Rekordergebnis erzielt und überschreitet damit den durchschnittlichen Flächenumsatz der letzten sechs Jahre von 13.500 Quadratmetern um 60 Prozent. Wesentlich beigetragen haben die Eigennutzer AbbVie und IHK Pfalz mit insgesamt 17.500 Quadratmetern, so die halbjährliche Marktuntersuchung, die Konstantinos Krikelis, Prokurist | Metro Lead Office Leasing & Investment Rhein-Neckar bei Jones Lang LaSalle SE jetzt vorgestellt hat.

In Mannheim wurden 18.200 Quadratmeter, in Heidelberg 10.500 Quadratmeter vermietet. Der gesamte Leerstand ist um 6.000 Quadratmeter gestiegen, bleibt aber konstant bei fünf Prozent, bedingt durch Projektfertigstellungen. In Ludwigshafen ist der Leerstand leicht gesunken, während er in Mannheim und Heidelberg leicht gestiegen ist. Bis Jahresende erwartet Krikelis einen deutlichen Anstieg des Leerstands, insbesondere in Mannheim.

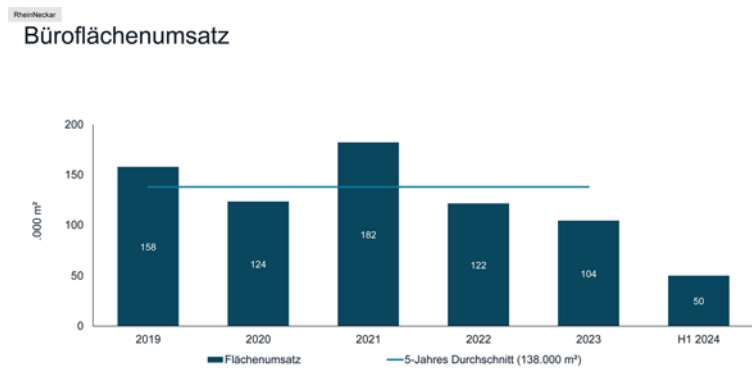
Geplant sind bis Ende 2024 Fertigstellungen von 122.000 Quadratmetern, davon 91.000 Quadratmeter in Mannheim und



31.000 Quadratmeter in Heidelberg. Über 85 Prozent der neuen Flächen sind bereits durch Eigennutzer oder Vermietungen belegt, nur 15 Prozent der hochwertigen Büroflächen sind noch verfügbar.

Fertigstellung für das erste Halbjahr in Mannheim sind das Connect⁴ mit 10.900 Quadratmetern, das ABB Headquarter mit 20.000 Quadratmetern und die neue Bauhauszentrale mit 24.700 Quadratmetern. Alle Flächen sind vollständig belegt.

Die Spitzen- und Durchschnittsmiete bleiben stabil - bei 22 Euro pro Quadratmeter für die Spitzen- und 15,46 Euro pro Quadratmeter für die Durchschnittsmiete. Krikelis erwartet, dass die Spitzenmiete bis Ende des Jahres aufgrund einiger bevorstehender Anmietungen in Projektentwicklungen auf 23 Euro pro Quadratmeter steigt.



Heidelberg

Deutsche Wohnwerte verkauft Quartier an Family Office Hopp: Forward Deal auf Hospital

Die Deutsche Wohnwerte, als Projektentwickler und Bauträger mit Sitz in Heidelberg ein Beteiligungsunternehmen der Zech Group aus Bremen, hat eines ihrer insgesamt drei Bauvorhaben auf der Heidelberger Konversionsfläche Hospital im Stadtteil Rohrbach als Forward Deal an das Family Office Hopp veräußert. Bei dem Projekt umschließen zwei L-förmige Gebäuderiegel als Entwurf des Büros Dietrich Untertrifaller Architekten aus München einen bepflanzten Innenhof. Insgesamt werden in den beiden Immobilien 71 Wohneinheiten entstehen, von denen 24 sozial gefördert sind. Im Untergeschoss sind unter anderem 66 Pkw-Stellplätze mit Elektroladestationen und rund 140 Fahrradstellplätze vorgesehen.

Effizienzhaus-Stufe 40

Der Wohnungsmix reicht von klassischen Zwei- bis Fünf-Zimmer-Etagenwohnungen über Atelier-Wohnungen mit unterschiedli-

chen Raumhöhen bis hin zu Haus-in-Haus-Konzepten mit eigenen Eingängen. Das Bauvorhaben wird in der Effizienzhaus-Stufe 40 mit dem Nachhaltigkeitszertifikat QNG errichtet werden. Die Energieversorgung erfolgt über Fernwärme und Photovoltaik auf den Dächern. Nach Erhalt der Baugenehmigung geht die Deutsche Wohnwerte vom Baubeginn im kommenden Jahr aus.

Namensstiftendes Krankenhaus

Die Konversionsfläche Hospital wurde bis zum Jahr 2013 von der US-Army genutzt. Unter anderem unterhielt das Militär hier ein Krankenhaus, das für das Areal namensstiftend war. Insgesamt entstehen hier etwa 600 Wohnungen, ein Studentenwohnheim, verschiedene Nahversorgungs- und Gewerbeflächen, Bildungseinrichtungen sowie ein etwa 7.000 Quadratmeter großer Bürgerpark.



Heidelberg

Drei neue Beherbergungsbetriebe rund um den Bahnhof:

Diversität im Angebot

Man kann nicht gerade behaupten, dass Heidelberg arm sei an Übernachtungsmöglichkeiten für Gäste der Stadt. Rund um den Hauptbahnhof, und damit auch in fußläufiger zum neuen Heidelberg Congress Center, haben in den vergangenen Wochen drei Häuser mit insgesamt 670 Zimmern für Touristen, Besucher und Geschäftsreisende eröffnet.

Das Atlantic Hotel Heidelberg am Europaplatz zeichnet sich durch seine besondere Bauweise aus: Es ist mit 15 Stockwerken das weltweit erste und einzige Hotel-Hochhaus nach Passivhaus-Standard. Es verfügt über 310 Zimmer – abgestuft in sieben Kategorien, vom Comfort Zimmer bis zur Grand Suite – sowie über acht flexibel nutzbare Eventräume, darunter einen 350 Quadratmeter großen Ballsaal in traumhafter Höhe.

Das auf der anderen Seite der Bahngleise liegende Aparthotel Adagio Heidelberg wendet sich seit Juli dieses Jahres auch an Gäste, die mehr als eine Nacht in Heidelberg verbringen wollen. Tageweise oder für mehrere Monate kann man sich in eines der 162 Studios oder Apartments einmieten. Die Studios sind für zwei Personen vorgesehen, die Apartments, ausgerüstet mit einer Küche und einem Arbeitsbereich, für maximal vier Personen.

Urbane Hub und Rückzugsort

Das IntercityHotel Heidelberg ist mit 198 Hotelzimmern und fünf Tagungsräumen, mit einem Restaurant und einer Bistro Lounge mit Bar und Terrasse ausgestattet und will urbaner Hub und smarter Rückzugsort zugleich sein. Direkt am Hauptbahnhof in zentraler Lage mit allen wichtigen Verkehrsanbindungen in unmittelbarer Nähe gelegen, bietet das Hotel in der Kurfürsten-Anlage kurze Wege in die Innenstadt. Es verfügt über eine eigene Tiefgarage mit 42 PKW-Stellplätzen. Alle Zimmer, öffentliche Bereiche und Tagungsräume sind klimatisiert und barrierefrei. Im gesamten Haus haben alle Gäste kostenfreien Zugang zu WLAN.

Rund 15 Millionen Gäste zählt Heidelberg pro Jahr. 2022 gab es 88 Beherbergungsbetriebe mit insgesamt 8.565 Betten und 1.389.924 Übernachtungen bei einer durchschnittlichen Dauer von 2,02 Nächten. Damit lag der Bettenauslastungsgrad vor knapp zwei Jahren bei 44,5 Prozent. Durch die Neueröffnungen der vergangenen Monate und Wochen und die damit verbundenen zusätzlichen Kapazitäten kann kaum erwartet werden, dass sich die Zahl der Auslastung signifikant erhöht.



ImmobilienRecht

Mieterdienstbarkeiten im Gewerbemietverhältnis:

Fluch und Segen

Mietern geht es häufig um Stabilität ihres Mietvertrages. Geht der Vermieter insolvent, kann ein Käufer oder Ersteigerer, der die Immobilie aus der Insolvenzmasse oder der Zwangsversteigerung erwirbt, das Mietverhältnis trotz vereinbarter Festlaufzeit vorzeitig kündigen. Hat der Mieter erhebliche Investitionen in den Mietgegenstand getätigt (Inventar, Ladenbau) oder war der Standort für ihn strategisch besonders wichtig, ist das für den Mieter bitter. Er verliert trotz eigener Vertragstreue den Mietvertrag. Hiervor schützt ihn eine sog. Mieterdienstbarkeit. Verhandlungsstarke Lebensmittelhändler verlangen in den Mietverträgen schon lange eine Mieterdienstbarkeit; im aktuellen Marktumfeld wird sie auch zunehmend von anderen Mietern (v.a. größeren Konzernen, Single-Tenant Nutzern) verlangt – aus Angst vor der Insolvenz des Vermieters. Vermieter akzeptieren das nur ungern, v.a. wenn die Mieterdienstbarkeit nicht „vdp-konform“ ist.



Was ist eine Mieterdienstbarkeit?

Eine Mieterdienstbarkeit ist eine sog. beschränkt persönliche Dienstbarkeit. Sie gewährt dem Mieter ein dingliches Nutzungsrecht, obwohl das Mietverhältnis vom Insolvenzverwalter oder von einem Erwerber im Rahmen der Zwangsversteigerung gekündigt wird. Eine Mieterdienstbarkeit schützt den Mieter vor diesen Sonderkündigungsrechten. Der Mieter kann die Mietsache trotz der Kündigung weiter nutzen. Ein Segen für den Mieter.

Ein Segen für den Mieter, ein Fluch für den Vermieter

Eine Mieterdienstbarkeit wird im Grundbuch eingetragen. Wirklichen Schutz bietet sie nur, wenn sie erstrangig, also an erster Rangstelle eingetragen ist. Sie steht in Konkurrenz zu den Grundpfandrechten. Finanzierende Banken sehen Belastungen, die ihren Grundpfandrechten im Rang vorgehen, äußerst kritisch. Sie finanzieren das Projekt gar nicht oder nur zu schlechteren Konditionen. Aufgrund dieser Umstände können Mieterdienst-

barkeiten auch die späteren Verkaufschancen des Grundstücks erheblich erschweren, da auch die finanzierende Bank des Erwerbers diese als wertmindernd einstufen kann.

Rechtssicherheit durch vdp-Standard

Entspricht eine Mieterdienstbarkeit allerdings bestimmten Standards, dann ist sie für konkurrierende Grundpfandrechtsgläubiger (also finanzierende Banken) akzeptabel. Der "Arbeitskreis Mieterdienstbarkeiten" des Verbands deutscher Pfandbriefbanken e.V. (VdP) hat im Jahr 2009 einen Standard veröffentlicht (sog. VdP-Standard), bei dessen Einhaltung eine Mieterdienstbarkeit von finanzierenden Banken nicht als wertmindernd betrachtet wird, so dass einer Fremdfinanzierung trotz eingetragener Mieterdienstbarkeit möglich wäre. Ist eine Mieterdienstbarkeit für einen Vermieter unvermeidbar, sollte der Text dem VdP-Standard entsprechen. Hierbei kommt es auf jeden Satz und jedes Wort an, da finanzierende Banken die Einhaltung des Standards sehr formalistisch prüfen.

Verlangt der Mieter eine Mieterdienstbarkeit und sind im Grundbuch bereits Finanzierungsgrundpfandrechte eingetragen, müssen diese im Rang hinter die Mieterdienstbarkeit zurücktreten. Dann muss die finanzierende Bank im Rahmen der Mietvertragsgespräche rechtzeitig eingebunden werden.

Abweichungen vom vdp-Standard kritisch

Es kommt nicht selten vor, dass Mieter Abweichungen vom vdp-Standard verlangen. Solche Abweichungen sind für Vermieter kritisch. Sie haben Auswirkungen auf die Finanzierungsbedingungen. Selbst wenn die bestehende finanzierende Bank mit der nicht vdp-konformen Mieterdienstbarkeit einverstanden ist, erschwert eine solche die Veräußerbarkeit des Objektes, da eine finanzierende Bank des Käufers das anders sehen könnte. Aus der Mieterdienstbarkeit wird ein Dealbreaker für den Verkäufer.

RA Dr. Martin Prothmann

Kontakt: martin.prothmann@gsk.de

ImmoNews

Deals & News

MRN: Die **HIH Invest Real Estate** hat vier Neubauprojekte in Hessen und Heidelberg fertiggestellt. Die Objekte in Heidelberg und Lorsch gehören jeweils zu einem Individualmandat eines institutionellen Investors. Zwei Wohnanlagen in Hanau und Lampertheim wurden 2021 für den im selben Jahr aufgelegten offenen Immobilien-Spezialfonds **HIH Deutschland Wohnen Invest** angekauft.



Das Projekt am Heidelberger Europaplatz © HIH Invest

Das Objekt in Heidelberg mit der Adresse Europaplatz und Max-Planck-Ring umfasst 105 Wohnungen sowie Einzelhandels- und Gastronomieflächen mit einer Gesamtmietfläche von 9.300 Quadratmetern und 92 Stellplätze. Für das Investment wurden KfW-55-Fördermittel und Fördermittel der **L-Bank** gewährt. Etwa 20 Prozent der Wohnungen sind als geförderter Wohnraum entstanden. Das Objekt ist Teil der Quartiersentwicklung Europaplatz, die von der **Gustav Zech Stiftung Management GmbH** entwickelt wird und das Entree zur Bahnstadt Heidelberg direkt am Hauptbahnhof bildet. Lediglich die Einzelhandelsflächen im Erdgeschoss mit 40 bis 800 Quadratmetern sind noch zu vermieten.

Die Wohnanlage in Lorsch im Kreis Bergstraße besteht aus drei Stadtvillen mit zusammen rund 3.200 Quadratmetern Wohnfläche in der Kriemhildenstraße. Projektentwickler ist die **M&M Bau GmbH**, Teil der **Machmeier Gruppe**. Die 38 Wohnungen sind alle bereits vermietet. Zu dem Objekt gehören 43 Tiefgaragen- und 25 Außenstellplätze. Alle Wohnungen verfügen über eine

Fußbodenheizung und entweder einen Balkon oder eine Terrasse mit Gartenanteil. Das Ensemble wurde ebenfalls nach KfW-Effizienzhaus-55-Standard erstellt.

In Lampertheim ist ein architektonisch aufgelockerter Riegelbau mit rund 2.000 Quadratmetern Wohnfläche entstanden. Von den 25 Wohnungen sind drei noch verfügbar. Das Wohngebäude des Projektentwicklers **Salco Gesellschaft für Projektentwicklung und Baumanagement** in der Amselstraße erfüllt ebenfalls die Kriterien des Effizienzhausstandards KfW 55. Zum Objekt gehören 18 Tiefgaragen- und 20 Außenstellplätze sowie eine hochwertige Außenanlage. Ruhige Straßenzüge, nahe liegende Kinderspielplätze und Grünflächen sollen in erster Linie Familien ansprechen.

Mannheim | Heidelberg: Die **Deutsche Wohnwerte** aus Heidelberg, eine Beteiligung der **Zech Group**, hat sich dazu entschlossen, das Projekt **Collini** in Mannheim nicht weiter zu verfolgen und wird das Areal an die **Stadt Mannheim** zurückgeben. Diese Austrittsoption hatte sich das Unternehmen 2020 im Kaufvertrag zusichern lassen – für den Fall, dass sich die Rahmenbedingungen des Projekts im Laufe der Planungsphase signifikant verändern.



„Am Ende war es die Gesamtgemengelage, die zu dieser Entscheidung geführt hat“, erklärt der Unternehmenssprecher der Deutsche Wohnwerte. Neben der anhaltend hohen Baukosten und den weiterhin sehr preisintensiven Regularien hätten sich in den zurückliegenden Monaten auch die Finanzierungsbedingungen und -kosten erheblich verschlechtert. Dazu gegenläufig seien die Verkaufsfaktoren deutlich eingebrochen, wodurch sich ►

ImmoNews

ein Projekt dieser Größenordnung derzeit wirtschaftlich nicht darstellen ließe.

„Aber auch projektbezogene Faktoren haben zu dem Ergebnis geführt, dass eine Fortführung des Projekts wirtschaftlich keinen Sinn gemacht hätte“, so der Sprecher weiter. Beispiele dafür seien bautechnische Auflagen in Verbindung mit dem Bestandshochhaus, dem Collini-Steg und dem Rückbau des ehemaligen Technischen Rathauses sowie die baurechtlich notwendige hohe Anzahl von Stellplätzen. Auch die geforderte Integration von mietpreisreduziertem Wohnraum nach der Mannheimer Sozialquote wäre aufgrund der veränderten Marktlage nicht umsetzbar.

Mannheim: Das Emissionshaus **Primus Valor AG** aus Mannheim hat mit seinem Alternativen Investmentfonds **Immo-Chance Deutschland 12 Renovation Plus** (ICD 12 R+) erneut zugekauft: Der auf Investments in deutsche Wohnimmobilien spezialisierte Fonds erwarb insgesamt 212 Wohneinheiten an den drei bayerischen Standorten Aschaffenburg, Kitzingen und Würzburg. Der ICD 12 R+ ist damit bundesweit bereits an neun Standorten investiert. Alle drei Liegenschaften erwarb Primus Valor zu Konditionen unterhalb der jeweiligen Gutachterwerte. Die Gesamtinvestition liegt bei ca. 19 Millionen Euro und enthält bereits projektierte Sanierungsmaßnahmen in Höhe von knapp unter drei Millionen Euro.

In Aschaffenburg kaufte Primus Valor mit dem ICD 12 R+ insgesamt 109 Wohneinheiten. Die gemittelte Miete der Wohneinheiten beträgt 8,31 Euro. Nach den erfolgten Sanierungsmaßnahmen soll die Miete bei 9,95 Euro zu Ende der Fondslaufzeit liegen. In Würzburg erwarb das Emissionshaus 53 Wohneinheiten. Die gemittelte Miete liegt hier aktuell bei 7,73 Euro und erlaubt - nach erfolgten Maßnahmen - eine Optimierung des Mietniveaus um über 30 Prozent auf 10,27 Euro. In der großen Kreisstadt Kitzingen umfasst das Investment des ICD 12 R+ 50 Wohneinheiten, die zu einem Kaufpreis von unter 1.000 Euro pro Quadratmeter erworben werden konnten. Nach Abschluss der geplanten Maßnahmen ist hier mit einer Mietrendite von über acht Prozent zu rechnen.

Ludwigshafen: **International Campus** (IC), ein Investor, Entwickler, Bestandshalter und Betreiber im Bereich studentisches Wohnen und urbane Wohnkonzepte, hat das Richtfest für ein Studierendenwohnhauses seiner Marke **The Fizz** als Teil des

neuen Ludwigs-Quartiers in Ludwigshafen gefeiert. Nach Fertigstellung bietet das Studierendenwohnhaus am Rheinufer über 337 Apartments sowie 135 PKW- und 380 Fahrrad-Stellplätze. Darüber werden den Bewohnern Gemeinschaftsflächen wie eine Gaming Area, Study Rooms, Gemeinschaftsküchen und eine Dachterrasse mit Blick auf das Rheinufer zur Verfügung stehen. Das Haus an der Ecke Halbergstraße / Rheinallee mit rund 18.000 Quadratmetern BGF wird nach LEED Gold-Standard zertifiziert. Die Fertigstellung ist für das Sommersemester 2025 geplant. IC entwickelt das Gebäude mit seinem hauseigenen Development-Team.

Insgesamt wird das Ludwigs-Quartier rund 77.400 Quadratmeter BGF umfassen. Das The Fizz im südlichen Teil Ludwigshafens zwischen Rhein und Innenstadt ist durch den nahegelegenen Bahnhof Ludwigshafen-Mitte optimal angebunden. Die Lage auf dem ehemaligen Halberg-Areal zeichnet sich durch Nähe zur Universität Mannheim, der Hochschule Ludwigshafen und mehrerer berufsbildender Schulen aus; in wenigen Minuten ist das Stadtzentrum Ludwigshafen zu erreichen. Die Mieten im The Fizz beginnen bei 680 Euro für ein WG-Zimmer und bei 820 Euro für ein Single Studio.

Mannheim: Der Büroneubau **Artem** der **Adler Immobilien Investment** steht kurz vor dem Baubeginn, die Fertigstellung ist zum 1. Quartal 2026 geplant. Bereits jetzt ist die Immobilie mit ca. 3.800 Quadratmetern Mietfläche vollständig vermietet. Das Gebäude in Mannheim-Neuostheim, einem dynamisch wachsenden Gewerbegebiet, ist ein Kubus mit einer gleichmäßigen Fassade aus bodentiefen Fensterelementen. Beton als Hauptbaustoff verleiht dem Gebäude eine robuste Ästhetik. Klinkersteine setzen Akzente im Eingangsbereich und auf den Dachterrassen, wodurch diese hervorgehoben werden. Vorgehängte Aluminiumverkleidungen strukturieren die Fassade und geben ihr Tiefe. Der Neubau erfüllt den KFW40 Standard und ist im Betrieb CO₂-neutral. Als Generalunternehmer ist **Goldbeck Süd** aus Hirschberg beauftragt worden.

Dank der frühen Ansprache potenzieller Mieter hatten diese von Anfang an den Vorteil, ihre Büroflächen so flexibel wie möglich mitgestalten zu können.

Das vierte Projekt **Acree** der Adler Immobilien Investment auf einer Grundstücksfläche von ca. 10.000 Quadratmetern befindet sich bereits in der Planung. ■

kurz & fündig

Heidelberg: Die **HUT Gebäudeservice GmbH** mietet ab dem 1. November 2024 ca. 647 Quadratmeter Gewerbeflächen in der Tullastraße in Heidelberg an. Vom wärmenden Heizkörper über barrierefreie Bäder bis hin zu moderner Klimatechnik ist die HUT Gebäudeservice GmbH kompetenter Ansprechpartner in der Metropolregion Rhein-Neckar. Mit ihrem umfangreichen Leistungsspektrum steht sie sowohl Privathaushalten als auch Geschäftskunden zur Verfügung. **Die RICH Immobilien GmbH & Co. KG** war vermittelnd tätig.

Heidelberg: Die deutsche Zimtschnecken-Kette **Cinnamood** eröffnet eine Filiale an der Hauptstraße in Heidelberg. Vormieter am Standort war **smykker. Lührmann** hat bei der Anmietung beraten und war vermittelnd tätig. Für das erst 2022 gegründete Startup Cinnamood ist die Filiale in Heidelberg die 23. In Deutschland, Luxemburg, Österreich und der Schweiz betreibt das Unternehmen mit Sitz in Köln eigene Shops im Franchise-System. Auch in Heidelberg wird Cinnamood zukünftig die trendigen und größtenteils veganen Schnecken mit Namen wie *White Chocolate Raspberry Roll*, *Red Velvet Roll*, *Tiramisu Roll* oder *Carrot Cake Roll* anbieten.

Heidelberg: Die Stadt Heidelberg hatte am 15. Mai 2022 mit 153.809 Einwohnerinnen und Einwohner 5.260 Menschen mehr als im Melderegister der Stadt eingetragen. So lautet das Ergebnis des bundesweiten Zensus 2022. Die statistische Volkszählung dient dazu, aktuelle Bevölkerungszahlen anhand einer Stichprobe zu liefern. In Heidelberg ebenso wie im gesamten Land Baden-Württemberg verzeichnet das

Statistische Landesamt eine geringere Einwohnerzahl als angenommen. Die durch das Statistische Landesamt hochgerechnete Einwohnerzahl Heidelbergs wird mit dem Stand vom zweiten Quartal 2022 von 161.477 auf 153.809 korrigiert.

Mannheim: **Paul Berger** ist neuer Leiter Digitale Geschäftsmodelle bei der **Familienheim Rhein-Neckar eG (FHM)** sowie der von ihr geführten **Immobilien-gruppe Rhein-Neckar (IGRN)**. Berger bringt über 20 Jahre Erfahrung in der digitalen Transformation und Führung mit. In seiner letzten Position als Business Unit Manager und Key Account Manager bei der **kuehlhaus AG** verantwortete er die kontinuierliche Weiterentwicklung und strategische Ausrichtung in den Bereichen Projektmanagement, Consulting und Ressourcenmanagement. Zuvor leitete er den Bereich Technologie-Management bei der **trio-interactive it services GmbH** und war als Key Account Manager und Projektleiter bei der **UEBERBIT GmbH** tätig. Bei der Familienheim Rhein-Neckar wird er innovative digitale Geschäftsmodelle entwickeln und implementieren, um die Wettbewerbsfähigkeit und Effizienz der gesamten Unternehmensgruppe zu steigern.

Mannheim: Die **Gateway Real Estate AG** entwickelt über ihre Projektgesellschaften ein weiteres Immobilienprojekt von sozial gefördertem Wohnraum. Die Projektgesellschaften haben mit der **NOKERA Construction GmbH** einen Generalübernehmervertrag zur schlüsselfertigen Errichtung von 15 Wohngebäuden mit einer Geschossfläche von ca. 19.600 Quadratmetern geschlossen. Der Bau der Obergeschosse erfolgt in serieller Holzhybrid bauweise.

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 5. September 2024