

# ImmobilienReport

Metropolregion Rhein-Neckar | BR | KA

EXPO REAL-Special

Ausgabe 148

14. Jahrgang

www.immobiliensreport-rhein-neckar.de

7. Oktober 2021

## MRN und Partner präsentieren sich auf dem Marktplatz für Investitionsvorhaben: Die Region als dynamischer Wirtschaftsstandort

EXPO REAL 2021 wieder internationaler Treffpunkt der Immobilienwirtschaft



Die EXPO REAL setzt ein Zeichen für den Aufbruch: Vom 11. bis 13. Oktober 2021 kommt die internationale Immobilienbranche wieder von Angesicht zu Angesicht in München zusammen. Ein ausgefeiltes Schutz- und Hygienekonzept sorgt in den fünf Hallen für ein sicheres Messeerlebnis. Kluge Wegeführung, gute Belüftung der Hallen, Abstandsregeln, Mund- und Nasenschutz sowie 3G - geimpft, genesen, getestet, wobei der Test nicht älter als 24 Stunden sein darf - sind die Voraussetzungen dafür, dass sich die Branche wieder treffen kann. Ganz so ungezwungen wie auf unserem Bild aus dem Jahr 2019 wird's also nicht sein, was die Gesichtsbedeckung betrifft; anno 2021

ist in München Maskenball angesagt. Doch durch die derzeit angemeldeten 1.125 Aussteller wurde dieses Konzept positiv angenommen. Mit dabei auf dem „Place to be“ für Investoren, Projektentwickler und Bauträger wiederum die Metropolregion Rhein-Neckar, die zusammen mit ihren Partnern mit einem veränderten Auftritt, aber an alter und gewohnter Stelle - in der Halle C1, Stand 130 - Flagge zeigt.

Seit 2002 ist die Metropolregion Rhein-Neckar auf der Expo Real mit einem Gemeinschaftsstand vertreten. Das hat dazu beigetragen, die Region als attraktiven Standort und sicheren Hafen für Anlagen bekannt zu machen. Auf dem Stand präsentieren sich die diesjährigen Partner, darunter drei Kommunen, ►

# EXPO REAL 2021

*Lesen Sie in dieser Ausgabe:*

**Tradition und Zukunft**

**Seite 5**

**Der Hochpunkt „E“**

**Seite 7**

**Bauen in Balance**

**Seite 9**

**Mega-Brownfield Ladenburg**

**Seite 11**

**Blitzlicht Ludwigshafen**

**Seite 13**

**ImmobilienRecht**

**Seiten 16**

**Deals & News**

**Seite 17**



*Der neue Gemeinschaftsstand der Metropolregion Rhein-Neckar auf der EXPO REAL 2021 an alter und gewohnter Stelle - in der Halle C1, Stand 130*

vier kommunale und zehn private Unternehmen. Ein besonderer Teilnehmer ist in diesem Jahr Diringer & Scheidel. Das Mannheimer Traditionsunternehmen feiert 2021 sein 100jähriges Bestehen. Verständnis hat das Immobilienteam der MRN GmbH für die Partner, die sich in diesem Jahr gegen die Teilnahme entschieden haben. Allerdings sind vier neue Standpartner auf der Messe 2021 vertreten, die damit ein deutliches Zeichen für die regionale Zusammenarbeit setzen.

Die Partner auf dem MRN-Gemeinschaftsstand in alphabetischer Reihenfolge:

- A+G Ludwigs Quartier (Aberdeen Standard) | Actaqua (PAUL) |
- Aurelis Real Estate | AXXUS ARGE KONSTANZ | Baklan Group |
- BASF SE | Diringer & Scheidel GmbH |
- Epple GmbH | GBG zusammen mit MWSP | PROConcept Holding |
- Rhein-Neckar-Kreis | Stadt Heidelberg zusammen mit Zweckverband HD-Leimen|
- Stadt Mannheim | WEG Ludwigshafen

**Unsere Medienpartner:**

**JLL** | *Achieve Ambitions*

**Wir unterstützen Ihre Immobilienziele mit dem passenden Service!**

0621 – 3 999 8 330  
 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

# Ludwigshafen

Advertorial

## Blitzlicht

Die Stadt Ludwigshafen unterstützt den Auftritt der Metropolregion Rhein-Neckar zur Expo Real 2021 in München mit einer Logopartnerschaft, wird aber in diesem Jahr nicht in aktiver Rolle in München vertreten sein. Mit einem „Blitzlicht“ gibt die WirtschaftsEntwicklungsGesellschaft Ludwigshafen am Rhein mbH im Auftrag der Stadt den aktuellen Stand zu Investitionen, Projektentwicklungen, Untersuchungen und Diskussionen.

Ludwigshafen ist eine junge und wachsende Stadt, eine dynamische Stadt, die sich stets neuen Herausforderungen stellt. Starke Unternehmen, zukunftsweisende Forschung, ein agiler Mittelstand und dynamische Dienstleistungsunternehmen sind in der Stadt am Rhein zuhause. Dies spiegelt sich im Büroflächenmarkt wider, der eine Leerstandsquote von 2,8 Prozent aufweist und sich im Vergleich zu den Städten Mannheim und Heidelberg auf einem niedrigen Niveau befindet. Auch der Bedarf an modernem urbanem Wohnen steigt. Seit Jahren wächst die Bevölkerung in der Stadt – in den vergangenen sieben Jahren ist die Einwohnerzahl um 10.000 gewachsen. Prognosen zufolge wird dies auch für die nächsten Jahre erwartet. Ludwigshafen ist attraktiv und interessant für Investoren.

GAG und private Investoren entwickeln an mehreren Standorten Projekte für unterschiedliche Zielgruppen, wobei in der Heinrich-Pesch-Siedlung ein Ansatz entwickelt wird, der für Ludwigshafen neu ist: Wohnen, Arbeiten und Bildung an einem Standort, gemeinschaftliches Wohnen, sozial ausgewogen – nicht nur wegen umfassender Erbbaurechte. Die Heinrich-Pesch-Siedlung ist derzeit das größte Wohnprojekt in Ludwigshafen, eine Siedlung für 1.500 Menschen. Initiatoren sind das Heinrich-Pesch-Haus und die katholische Gesamtkirchengemeinde, die zusammen die HPS Verwaltungs-GmbH gegründet haben. Die Infrastruktur für das 15 Hektar große Areal ist bereits im Bau, Ende 2022 soll Grundsteinlegung für die ersten Wohnhäuser sein. Mit dem Projekt ist die Entwicklungsachse West, ein innenstadtnahes Gebiet - zwischen Oggersheim und der Innenstadt gelegen - an den Start gegangen.

## Ludwigshafen Stadt am Rhein

### Entwicklungsachse West



Im Zusammenspiel privater und städtischer Akteure hat die Stadt Ludwigshafen die Gesamtfläche von zirka 34 Hektar entwickelt, vier Teilbereiche sind klassifiziert.

- Mittelstandspark (B-Plan in Aufstellung)
- Heinrich-Pesch-Siedlung (B-Plan rechtskräftig)
- Quartier Kopernikus (B-Plan rechtskräftig)
- Gewerbegebiet Südlich Frankenthaler Straße (B-Plan rechtskräftig)

Im Mittelstandspark entstehen auf einem rund 16 Hektar großen Areal hochwertige Gewerbeflächen für innovative mittelständische Unternehmen, die auf die Nähe zu privaten und gewerblichen Kunden im Stadtgebiet angewiesen sind. Der künftig von Grün geprägte Mittelstandspark liegt südlich der Mannheimer Straße, nahe der Autobahn 650. Mit einem smarten, nachhaltigen und umgebungsverträglichen Konzept wird ein schonender Übergang zur bestehenden Wohnbebauung im Westen und der Heinrich-Pesch-Siedlung im Osten gewährleistet sein.

Wie die Heinrich-Pesch-Siedlung ist das Quartier Kopernikus als urbanes Gebiet ausgewiesen und wird von der städtischen Wohnungsbaugesellschaft GAG Ludwigshafen entwickelt. Die Grundstücksgröße des Areals beträgt rund 13.000 Quadratmeter. Im verkehrssarmen Quartier entstehen rund 170 öffentlich geförderte Mietwohnungen. Vom Quartier Kopernikus durch eine begrünte Zone abgeschirmt, erstreckt sich das

## Ludwigshafen

Gewerbegebiet Südlich der Frankenthaler Straße weiter in Richtung Süden, entlang der Bayreuther Straße. Der Standort eignet sich für mittelständische Unternehmen, deren Betriebstätigkeit ohne signifikante nächtliche Störungen möglich ist. Für das gewerbliche Gebiet besteht bereits ein Bebauungsplan, der Mindestgrundstücksgrößen von 2.000 Quadratmetern vorgibt. Insgesamt stehen 3,7 Hektar gewerbliche Bauflächen zur Verfügung.

### Endspurt am Rhein, Bewegung in der City

Das Rheinufer Süd ist komplett vermarktet. Aktuell wird mit „HEIMATUFER“ und „BEAUFORT by Heimatufer“ der Deutschen Wohnwerte noch das nördliche Entrée zum Rheinufer Süd realisiert. Das südliche Entrée mit dem von Diring & Scheidel entwickelten „LUV“ ist fertiggestellt und an das süddeutsche Wohnungsunternehmen Dawonia veräußert.

Als Bindeglied zwischen Rheinufer Süd und der bestehenden Bebauung entsteht bis voraussichtlich 2026 auf dem ehemaligen Areal der Halberg Maschinenbau ein neues, gemischt genutztes Quartier, das Ludwigs-Quartier. Der vom Frankfurter Architekten Stefan Forster erstellte Entwurf für das Ludwigs-Quartier sieht eine Aufteilung der fast 25.000 qm großen Fläche in vier „Karrees“ vor. Diese werden als Blockrandbebauung ausgeführt und umschließen jeweils einen Innenhof. Neben Hunderten neuen Wohnungen werden eine Kindertagesstätte und rund 300 Studierendenappartements, die von IC International Campus betrieben werden, realisiert.

Am Berliner Platz, dem zentralen Umsteigepunkt im ÖPNV und der Nähe zum S-Bahnhof Mitte, ist mit der Vorbereitung des Baugrundes der Neubau des Projekts Metropol gestartet. Am ehemaligen



Ludwigs-Quartier, Visualisierung ©: Stefan Forster GmbH

Standort einer Einzelhandelsimmobilie wird die Architektur des 19-geschossigen Baukörpers mit siebengeschossigem Nebenbau dem zentralen Platz eine neue städtische Qualität verleihen. Projektentwickler Timon Gruppe hat bereits erste Ankermieter: Die Restaurantkette L'Osteria, die BACKFACTORY und Premier Inn – ein Hotel der Whitbread Hotelgruppe – haben den Standort für sich entdeckt und Flächen langfristig angemietet. Zudem sind für den insgesamt 33.000 qm großen Baukomplex Büronutzungen und Arztpraxen vorgesehen. Läuft alles nach Plan wird Ende 2023 das Rhein-Panorama Ludwigshafens mit einem neuen Wahrzeichen ergänzt.

### Frische Ideen – neue Programme für die Innenstadt

Ludwigshafen sieht sich, wie alle Städte, aktuellen Trends und Veränderungen gegenüber wie Rückzug des Einzelhandels aus der Innenstadt oder Einkaufen im Internet. Probleme wie Leerstand, Mindernutzung der Geschäftsimmobilien und der Attraktivitätsverlust der Innenstadt verstärken sich.

Dieser Entwicklung wurde teils durch das Stadtumbaukonzept "Heute für Morgen", die Neugestaltung des Rheinuferes und den ►



IHR PARTNER FÜR GEWERBEIMMOBILIEN  
IN DER RHEIN-NECKAR-REGION

0621 - 121 84 000 [www.anteria.de](http://www.anteria.de) [office@anteria.de](mailto:office@anteria.de)  
Theodor-Heuss-Anlage 12, 68165 Mannheim

