



# SOFIENQUARTIER

# SOFIENQUARTIER

## ADRESSE

Hauptstraße 1–9  
69117 Heidelberg

## NUTZUNG

Büro, Wohnen, Einzelhandel,  
Parken

## GRUNDSTÜCK

9.700 m<sup>2</sup>

## MIETFLÄCHE

26.000 m<sup>2</sup>

## HAUPTMIETER

H&M, REWE, F&U Sprachschule

Innenstadtquartier im Herzen der Heidelberger Innenstadt. Das Objekt profitiert von seiner einmaligen Lage direkt am Eingang zur Fußgängerzone mit der Adresse „Hauptstraße 1“.

### GEBÄUDE

- Innenstadtquartier mit 26.000 m<sup>2</sup> Mietfläche auf einem 9.700 m<sup>2</sup> großen Grundstück
- 689 Stellplätze in hauseigener Tiefgarage
- Baujahr 1970, Modernisierung in 2025
- Diversifizierte Mieter- und Branchenstruktur bestehend aus Einzelhandel, Nahversorgung, Sprachschulen, Rechtsanwälten, Ärzten, sowie über 100 Wohneinheiten
- Einzigartiger Blick über den Neckar hin bis zum Heidelberger Schloss

### LAGE

- Heidelberg als wirtschaftliches und kulturelles Zentrum der Metropolregion Rhein-Neckar (Top 30 der europäischen Metropolregionen mit ca. 2,4 Mio. Einwohnern).
- Durch die einmalige Lage am Fuße der Heidelberger Fußgängerzone (Hauptstraße) vereint das Sofienquartier sämtliche Aspekte urbanen Lebens in Heidelberg
- Der gegenüber des Sofienquartiers gelegene Bismarckplatz verbindet die Heidelberger Altstadt mit dem Rest der Innenstadt und bietet vielseitige Möglichkeiten zur Reise mit dem lokalen Nahverkehr.





## ANKAUF

im Jahr 2025

### → AUSGANGSLAGE

Diversifiziertes Innenstadtquartier im Herzen der Heidelberger Innenstadt

Vollständig angeschlossener Fernwärmeanschluss für nachhaltigen Gebäudebetrieb

Vielzahl an langfristig gesicherten Mietverhältnissen mit weiterhin bestehendem Büro- und Einzelhandelsleerstand in Verbindung mit signifikanten Mietsteigerungspotentialen bei den Wohneinheiten

### PROJEKTIERUNG

Vermietung einer Fläche von ca. 1.500 m<sup>2</sup> an eine überregional aktive Fitnesskette zum Markteintritt in Rhein-Neckar (Abschluss Mietvertrag vor Erwerb der Liegenschaft)

Konzeptionierung der neuen Quartiers- und Marketinginitiative mit einer neuen Website, Corporate Identity und dem Rebranding hin zum „Sofienquartier“

Schaffung eines neuen Wegeleitsystems und Vermietung der Flächen in der Passage an passende Einzelhändler und Betreiber (Aufteilung in Markt-bereich und Boulevard)

Sukzessive Renovierung der Wohneinheiten bei Auszug von Bestandsmietern sowie Vermietung auf Marktniveau

## VERKÄUFER

### Versicherung

(Portfoliobereinigung; keine Kapazitäten und langfristige Vision zur Repositionierung der Liegenschaft)

### POTENTIALE/CHANCEN

Einmalige Lage in einer wachsenden und innovativen Stadt mit signifikantem Anteil an Studenten und hohem Tourismusaufkommen.

Nachhaltige Aufvermietung der Leerstände durch Repositionierung des Quartiers als „Sofienquartier“ sowie Durchführung gezielter Aufwertungsmaßnahmen in der Passage

### ERGEBNIS

Nachhaltige und diversifizierte Vermietungssituation

Positionierung der Immobilie als „Go-To“ in Heidelberg

Signifikante Wertsteigerung

Bestandshaltephase mit nachhaltiger Ausschüttungsrendite

