

## Die KRAUSGRUPPE errichtet auf Campbell Europas größtes 3D-Gebäude: Das IT-Serverhotel als Drucksache

Innovative Technologie mit großem Potential für die Baubranche



Die Heidelberger KRAUSGRUPPE druckt auf dem Baufeld 5 der Konversionsfläche Campbell ein Gebäude. Das Unternehmen hat sich dazu zwei namhafte Partner ins Boot geholt: PERI 3D Construction, ein Pionier auf dem Gebiet des 3D-Baudrucks sowie Heidelberg Materials, eines der weltweit größten Baustoffunternehmen. Die Immobilie, die nach Fertigstellung Ende 2023 der Cloud- und Rechenzentrumsanbieter Heidelberg iT Management GmbH Co. KG als IT-Serverhotel nutzen wird, soll rund 54 Meter lang, elf Meter tief und neun Meter hoch und damit Europas größtes Gebäude im 3D-Druck Verfahren werden. Etwa 2,5 Millionen Euro investiert die KRAUSGRUPPE in das Projekt, dessen Andruck Ende März begonnen

hat und das voraussichtlich bis Ende Juli 2023 abgeschlossen sein wird.

### Der Investor

Die KRAUSGRUPPE ist als unabhängiges Familienunternehmen in der Region Heidelberg seit fast 60 Jahren als Projektentwickler, Bauträger, Investor, Immobilienmanager und Makler tätig. Geschäftsführender Gesellschafter und Bauherr ist Hans-Jörg Kraus. Das Unternehmen hat nicht nur viele Tausende Quadratmeter Wohnfläche, sondern auch 120.000 Quadratmeter Gewerbefläche entwickelt – allein auf den rund 43 Hektar der Konversionsfläche Campbell Heidelberg sind es 60.000 Quadratmeter auf den zehn Baufeldern.

Zukunftsweisend baut die KRAUSGRUPPE schon länger – ►

# Heidelberg

## *Lesen Sie in dieser Ausgabe:*

Das „Quartier am Bach“ im Südwesten Wieslochs:

### **Viele Häuser und ein Turm**

**Seite 5**

Bezahlbare Mieten, nachhaltiger Städtebau und modernste Energietechnik:

### **Zwei Mannheimer Unternehmen in Berlin**

**Seite 7**

Gutachterausschuss Heidelberg veröffentlicht Grundstücksmarktbericht:

### **Gedämpfte Preisentwicklung**

**Seite 8**

ImmobilienRecht:

### **BGH schafft Klarheit**

**Seite 9**

DGNB veröffentlicht Version 2023 des Zertifizierungssystems für Neubauten:

### **Zielführende Ambition**

**Seite 10**

### **kurz & fündig**

**Seite 12**

und hat innovativen Gesichtspunkten am Bau oft Raum gegeben. So errichtete Kraus bereits vor 20 Jahren Niedrigenergiehäuser. Dazu kamen das erste Passivhaus-Bürogebäude sowie Passiv-Reihenhäuser am Gelände des ehemaligen Heinsteinwerks und schließlich mit dem Turm, der heute die Zentrale der KRAUSGRUPPE bildet, das erste Nullemissionsgebäude Heidelbergs.

### **Der Drucker**

Die PERI Gruppe ist einer der weltgrößten Hersteller von Schalungs- und Gerüstsystemen. Als Familienunternehmen mit Stammsitz in Weißenhorn beschäftigt sich PERI auch mit innovativen Technologien, die große Potenziale für die Baubranche aufweisen. Eine der Innovationen ist der 3D-Druck, den das Unternehmen mittlerweile als Teil einer eigenen Tochtergesellschaft, der PERI 3D Construction, groß machen möchten. PERI ist überzeugt, dass der 3D-Druck seinen festen Platz in der Zukunft des Bauens hat und eine Antwort auf die stagnierende Produktivität in der Baubranche, das vorherrschende Defizit an Wohnraum sowie den Fachkräftemangel sein kann.

Das Serverhotel ist nicht nur das größte Gebäude, das PERI 3D Construction bisher realisiert hat, sondern auch das größte 3D-gedruckte Gebäude Europas. ▶

## Unsere Medienpartner

Ihr Partner für  
Gewerbeimmobilien und Investment

Tel. 06221 511-5500 • [www.s-immo-hd.de](http://www.s-immo-hd.de)



 Immobilien  
Sparkasse Heidelberg



## Ihr Gewerbeimmobilienpartner

**Investment | Vermietung | Beratung**

0621 39998 330  
[info.mannheim@eu.jll.com](mailto:info.mannheim@eu.jll.com)  
[www.jll.de](http://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](http://www.engelvoelkers.com/mannheimcommercial)

ENGEL & VÖLKERS  
COMMERCIAL



## STRATEGPRO

REAL ESTATE

Ihr zuverlässiger Partner bei Ihrer Gewerbeimmobiliensuche

06 21 / 729 265 - 0  
[www.strategpro.de](http://www.strategpro.de)



## RICH

GEWERBEIMMOBILIEN  
INVESTMENT

Gewerbeimmobilien in der Metropolregion Rhein-Neckar

Tel. 06221 / 750 42 40  
[www.rich-immobilien.de](http://www.rich-immobilien.de)

## Heidelberg



Erfahrungen hat PERI bislang mit sieben internationalen und vier nationalen 3D-Projekten erworben.

PERI 3D Construction druckt in Heidelberg mit dem COBOD BOD2, einem sogenannten Portaldrucker. Er hat einen Druckkopf, der sich über drei Achsen bewegt und den druckfähigen Mörtel Schicht für Schicht extrudiert. So entstehen die vertikalen Elemente des Serverhotels direkt auf der Baustelle. Für die Bedienung des Druckers sind nur zwei Personen nötig; er erreicht sehr hohe Druckgeschwindigkeiten, so dass PERI mit einer reinen Druckzeit von etwa 140 Stunden rechnet.

### Das Material

Heidelberg Materials setzt auf der Baustelle zum Serverhotel einen 3D-Druckbeton als Hightech-Baustoff ein, der als mineralisches Material zu 100 Prozent recyclebar ist. Darüber hinaus beinhaltet dieser 3D-Druckbeton ein Bindemittel mit etwa 55 Prozent CO<sub>2</sub>-Reduktion gegenüber einem reinen Portlandzement. Durch eine gezielte Entwurfsplanung ergibt sich zudem hohes Potenzial für einen effizienten Materialeinsatz. Der 3D-Druckbe-

ton ist gut pumpbar und besitzt gleichzeitig sehr gute Extrusionseigenschaften. Die zielsichere Festigkeitsentwicklung sorgt zudem für ein Druckbild mit hoher Formtreue.

Heidelberg Materials ist überzeugt, dass der 3D-Druck einen festen Platz in der Bauindustrie haben wird: Um den 3D-Druckbeton lokal zu produzieren und noch flexibler liefern zu können, wurde in den vergangenen zwei Jahren ein Produktionsstandort in Deutschland aufgebaut.

### Der Beschichter

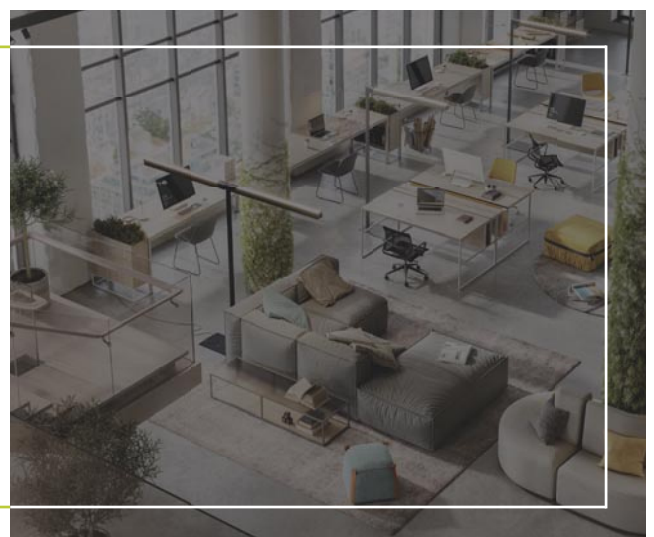
Die meisten Oberflächen eines Gebäudes – auch von 3D gedruckten – werden aus Gründen der Gestaltung, der Optik und des Schutzes beschichtet. Nach dem Pinsel, der Rolle und dem Airless-Verfahren ist die Robotik der nächste logische Schritt im Malerhandwerk. Robotik ist nicht neu, aber in Umgebungen, die immer anders sind, schon – Stichwort Baustellenumgebung. Die heutige Rechenleistung wie beispielsweise Sensorik und Fortschritte in Bilderkennung machen es möglich, sich dieser Herausforderung zu stellen. Die DAW SE Deutsche

## GEWERBEIMMOBILIEN VERMIETUNG & INVESTMENT

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

**ANTERIA**  
REAL ESTATE

WWW.ANTERIA.DE



## Heidelberg

Amphibolin-Werke mit den Marken Caparol und Alpina haben bereits vor einigen Jahren begonnen, sich dem Thema zu widmen. Ähnlich wie bei PERI 3D Construction hat DAW ein Startup gesucht, um mit dem gemeinsam diesen Weg gehen: OKIBO. Ziel ist nicht, den Maler zu ersetzen, sondern ihn dort zu unterstützen, wo es Sinn macht. Der Entwicklungsstand des Malroboters ist noch an Anfang. Das Ganze ist ein Entwicklungsprozess, der nur bedingt im Labor von statten gehen kann. Reale Baustellenbedingungen mit Pilotprojekten wie diesem hier sind nötig.

### Die Architekten

Projektpartnern SSV Architekten Heidelberg und Mense-Korte ingenieure+architekten aus Beckum entwickeln als Arge die Planung und Durchführung des Gebäudes. Mense-Korte liefert insbesondere das Know-how aus der Planung des ersten gedruckten Gebäudes in Deutschland sowie die komplette Tragwerksplanung. SSV Architekten hingegen zeichnen vor allem für die architektonische Gestaltung verantwortlich.

### Der Mieter

Partner und Mieter des zukunftsweisenden Gewerbebaus der KRAUSGRUPPE ist der Cloud- und Rechenzentrumsanbieter Heidelberg iT Management GmbH & Co. KG. Das Unternehmen erlebt eine steigende Nachfrage nach Rechenzentrumskapazität



*Schicht für Schicht trägt der Druckkopf den Spezialmörtel auf, 25 Zentimeter pro Sekunde schiebt er sich vorwärts, gesteuert von einem Computer*

und Cloud-Infrastruktur. Daher lag die Entscheidung für das Projekt auf der Gewerbefläche in der Heidelberger Südstadt nahe. Durch die Erweiterung der Rechenzentrumsinfrastruktur kann Heidelberg iT Management seine Kunden bei der digitalen Transformation und den Aufgaben der modernen Datensicherung noch besser unterstützen.

# Heidelberg – nicht nur hip, sondern auch voll im Trend.

**Wir haben den idealen Platz  
für Ihr Gewerbe – in Heidelberg  
und darüber hinaus.**

Profitieren Sie vom vielfältigen  
Gewerbeportfolio des Platzhirschen.  
[www.s-immo-hd.de](http://www.s-immo-hd.de)

**Dominik Vogt**  
Immobilienberater Gewerbe

Telefon 06221 40 50 372  
E-Mail [dominik.vogt@s-immo-hd.de](mailto:dominik.vogt@s-immo-hd.de)



**Thomas Euler**  
Immobilienberater Gewerbe

Telefon 06221 40 50 331  
E-Mail [thomas.euler@s-immo-hd.de](mailto:thomas.euler@s-immo-hd.de)



 Immobilien  
Sparkasse Heidelberg

## Wiesloch

### Das Quartier am Bach im Südwesten Wieslochs: Viele Häuser und ein Turm

Das Quartier am Bach ist das größte städtebauliche Projekt in Wiesloch in den kommenden Jahren: Das zentrums- und naturnah gelegene Wohnviertel, das die Haus+Co Projektmanagement GmbH aus Heidelberg als Investor und Bauherr aus einer Hand realisiert, wird künftig das Zuhause für bis zu 700 Wieslocher werden. Seit Mai vergangenen Jahres errichtet das Unternehmen im ersten Bauabschnitt zunächst 57 Reihenhäuser und 44 Eigentumswohnungen, die je zur Hälfte verkauft und vermietet werden. Zwischenzeitlich ist das Startsignal des zweiten Bauabschnitts mit 18 Doppelhaushälften erfolgt; letztendlich werden es 112 Reihenhäuser, 18 Doppelhaushälften sowie 160 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sein, die in drei Bauabschnitten bis Mitte 2025 fertiggestellt werden sollen.

#### Erster Einzug in der zweiten Jahreshälfte 2023

Mittlerweile werden die Konturen des neuen Viertels klar erkennbar, wie Thomas Körner, Geschäftsführer von Haus+Co, berichtet: „Wir freuen uns, dass das Interesse an der Entwicklung des Quartiers hoch ist: In den vergangenen Monaten hat sich sehr viel getan. Wir gehen davon aus, dass bereits in der zweiten Jahreshälfte 2023 die ersten Bewohner ihre Reihenhäuser beziehen können.“

Der Rohbau der ersten 57 Reihenhäuser wurde zum Jahresende weitestgehend fertiggestellt. Alle Häuser sind voll unterkellert und verfügen über fünf bis sechs Zimmer, zwei vollwertige Bäder und bieten ausreichend Platz, um Familie und Homeoffice unter einem Dach zu vereinen. „Die Hälfte der Häuser wurde verkauft. Die andere Hälfte werden wir wie geplant in unserem Bestand halten und vermieten“, erklärt Körner. „Die Vermietungsaktivitäten starten im zweiten Quartal 2023.“ Entlang des Waldangelbachs entstehen derzeit vier Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 40 Wohnungen und vier Büros, von denen ebenfalls rund 50 Prozent zur Vermietung vorgesehen sind.

Im Sommer 2022 startete zusätzlich der Vertrieb der insgesamt 18 Doppelhaushälften des zweiten Bauabschnitts. Dieser verläuft bislang verhaltener, insbesondere aufgrund der gestiegenen Zinsen für Immobilienkredite. Haus+Co geht allerdings davon aus,

dass die momentane Krise am Immobilienmarkt mittelfristig keinen Einfluss auf die weitere Entwicklung des Quartiers am Bach haben wird: Der Bedarf an modernem, energieeffizientem Wohnraum bleibt nach wie vor hoch. Auf der anderen Seite hat sich die Verfügbarkeit von Baumaterialien gegenüber der ersten Jahreshälfte 2022 weitgehend normalisiert. Damit sollten nach Einschätzung von Haus+Co auch die in den vergangenen beiden Jahren stark gestiegenen Baukosten wieder auf das Niveau von Anfang des Jahres sinken – und so ebenfalls zu einer weiteren Entspannung am Markt beitragen. Zusätzlich wird auch ein besonderes Erbbaurecht-Modell die Attraktivität des Erwerbs einer Immobilie im Quartier am Bach steigern: Das von Haus+Co ►



Grünes Wachstum.  
Für das rechtssichere  
Fundament sorgen wir.

**Junges Team mit klarem Ziel. Aufgestellt für Ihre Erfolge (v. l. n. r.):**  
Dr. Raoul Kreide (Restrukturierung), Dr. Jens Uwe Rügenhagen (M&A, Gesellschaftsrecht), Frederic Jürgens (Baurecht), Dr. Martin Prothmann (Immobilientransaktionen), Nicole Deparade (Arbeitsrecht)



## Wiesloch

für die Eigentumsförderung entwickelte Modell sieht vor, dass Erbbauberechtigte innerhalb der ersten zehn Jahre zu einem von ihnen gewünschten Zeitpunkt das Grundstück ankaufen können. Das erlaubt insbesondere Familien, bei einem wesentlich niedrigeren Eigenkapitaleinsatz eine Doppelhaushälfte oder ein Reihenhaus zu erwerben. Wahlweise kann auch weiter das 66-jährige Erbbaurecht beibehalten werden, das in Wiesloch ebenfalls attraktiv ist, da der Erbbauzins nur zwei Prozent des Grundstückswerts beträgt.

### Kindertagesstätte mit Ganztagsbetreuung

Mitte April fiel der Startschuss für den Bau des Turms am Bach. Das siebengeschossige Gebäude markiert einen weiteren Meilenstein in der Entwicklung des Quartiers am Bach: Neben hochwertigen Gewerbeflächen für Büro- und Praxisnutzung wird es in den beiden unteren Geschossen eine Kindertagesstätte mit Ganztagsbetreuung bieten. „Wiesloch ist eine familienfreundliche Stadt, die sich für die Bedürfnisse ihrer Bürgerinnen und Bürger stark macht. Insbesondere in die Bereiche Bildung und Betreuung wurde in den vergangenen Jahrzehnten durch Gemeinderat und Verwaltung viel investiert“, erklärte Oberbürgermeister Dirk Elkemann bei der Grundsteinlegung. „Die Einrichtung einer eigenen Kindertagesstätte war deshalb von Anfang an bei der Planung des Baugebietes mitgedacht und wird nun in enger Zusammenarbeit mit Haus+Co. umgesetzt.“ Rund 70 Kindern in drei Gruppen für Über- sowie einer Gruppe für Unter-Dreijährige wird die Einrichtung Platz bieten, die im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss des Turms am Bach neu etabliert wird. Mit ihr kann der Betreuungsbedarf aus dem Quartier am Bach abgedeckt werden.

Der Turm am Bach soll das Angebot an hochwertigen Immobilien im neuen Quartier komplettieren: Das rund 26 Meter hohe, barrierefreie Gebäude wird über sieben Stockwerke eine Bruttofläche von rund 3.600 Quadratmetern umfassen. Es erfüllt die Energieeffizienz 55 Standard, wird ausgestattet mit einem modernen Wärmedämmverbundsystem mit einer Klinker-Fassade, ist an die Nahwärmeversor-

gung der Stadtwerke Wiesloch angeschlossen und erhält eine Photovoltaikanlage unter anderem für die Eigenstromnutzung. Das gesamte Gebäude wird klimatisiert.

### Freier Blick über den Kraichgau

Die Kindertagesstätte im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss verfügt über eine Fußbodenheizung und wird über einen eigenen Hauseingang und eine separate Zuwegung erschlossen. Ein Außenspielbereich von rund 640 Quadratmetern bietet den Kindern zudem viel Platz fürs Spiel im Freien. Die Gewerbeeinheiten im zweiten bis sechsten Obergeschoss wiederum verfügen je über eine kleine Loggia – zum Teil mit freiem Blick über den nahegelegenen Kraichgau. Bis zu zwei Gewerbeeinheiten von ca. 200 bzw. ca. 400 Quadratmetern Größe werden pro Obergeschoss entstehen. Das sechste Obergeschoss wird dabei als Staffelgeschoss mit angeschlossener Dachterrasse realisiert. Maximal neun Gewerbeeinheiten wird so der Turm am Bach künftig umfassen.



## Mannheim | Berlin

Bezahlbare Mieten, nachhaltiger Städtebau und modernste Energietechnik:

# Zwei Mannheimer Unternehmen in Berlin

Erlauben wir uns an dieser Stelle einen Ausflug nach Berlin. Denn hier treffen wir zwei alte Bekannte, Mannheimer Unternehmen, die sich in der Bundeshauptstadt engagiert haben: Diring & Scheidel und blocher partners. Das Architekturbüro verfügt neben der Zentrale in Stuttgart auch über ein Büro in der Quartestadt; beide Unternehmen sind in der Region mit mehreren großen Projekten aktiv.

Bezahlbaren Wohnraum zu schaffen ist in der Metropolregion Rhein-Neckar genauso wie in Berlin eine Herausforderung der Zeit – und eine Aufgabe, der sich die HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH angenommen hat. Eine Antwort auf die drängende Frage nach der Realisation von insgesamt 612 Wohneinheiten gibt die Planung von blocher partners für Generalübernehmer Diring & Scheidel: Am Wissenschafts- und Medienstandort Berlin-Adlershof entstand durch die beiden in Mannheim beheimateten Unternehmen auf einer Grundstücksfläche von knapp 27.000 Quadratmetern das Quartier „Wohnen am Campus“.

Das bisher größte Wohnprojekt der HOWOGE, dem Neubau eines Wohnquartiers mit 505 Wohneinheiten, 108 Studentenapartments, integriertem Gewerbe und einer Kindertagesstätte, bei dem 252 Wohnungen als geförderter Wohnraum vermietet werden, geht auf ein Vergabeverfahren mit integriertem Wettbewerb zurück, den die Architekten von blocher partners 2017 für sich entscheiden konnten. 151.270 Kubikmeter Bruttorauminhalt und 50.000 Quadratmeter Bruttogeschossfläche verweisen auf die beeindruckende Dimension des Quartiers.

### Zentrum für Wissenschaft, Wirtschaft und Medien

Intention war, ein städtebaulich und freiraumplanerisch anspruchsvolles Ensemble zu schaffen und mit einer modularen, standardisierten Bauweise eine ansprechende und dennoch wirtschaftlich optimierte Architektursprache zu formen. So haben die Architekten ein ganzheitliches Quartier entwickelt, das unterschiedliche Bevölkerungsschichten anspricht und eine lebendige, soziale und altersdifferenzierte Durchmischung der Bewohner garantiert.

Der Stadtteil Berlin-Adlershof hat sich in den letzten Jahren zu einem Zentrum für Wissenschaft, Wirtschaft und Medien entwickelt. Zu verdanken ist das auch der hervorragenden Anbindung und Infrastruktur. Das neue Quartier orientiert sich städtebaulich am Forschungscampus der Humboldt-Universität wie auch am Landschaftspark Johannistal. Im Inneren wirkt das Ensemble hingegen spielerisch und offen. Aufgelockerte Wohnblöcke mit Holzfassaden und großzügige Gärten stellen Beziehungen zum Landschaftspark her. Jedem Gebäudetyp liegt ein eigenes Gestaltungskonzept zugrunde – vom farbigen Putz bis zur lockeren Holzfassade. Die insgesamt elf einzelnen Häuser sind versetzt angelegt und bilden sechs öffentliche Höfe mit Spielbereichen, Bänken und Erholungsflächen. Flexible Gewerbeflächen lassen sich, je nach Anforderung, zu größeren Flächen zusammenlegen. Die 500 Quadratmeter große Kita mit einem großzügigen Garten ist für 90 Kinder ausgelegt.



Bild: Joachim Grothus für blocher partners

## Heidelberg

# Gutachterausschuss Heidelberg veröffentlicht Grundstücksmarktbericht 2023: Gedämpfte Preisentwicklung

Der Heidelberger Grundstücksmarktbericht soll zur Transparenz auf dem Grundstücksmarkt beizutragen. Er liefert Informationen für Käufer und Verkäufer, für interessierte Bürgerinnen und Bürger und die öffentliche Verwaltung. Anhand der Umsatzzahlen, des Preisniveaus und der Preisentwicklung wird der Grundstücksmarkt dargestellt. Dadurch erhalten Interessierte eine neutrale Orientierungs- und Entscheidungshilfe zur Einschätzung der sich ständig wandelnden Marktlage.

Der Heidelberger Grundstücksmarktbericht 2023 mit Auswertung der Jahre 2020 bis 2022 erscheint inhaltlich in einem neuen Format. Schwerpunkte sind die erweiterte Darlegung erforderlicher Daten für eine Wertermittlung und das Abbilden von Zeit- und Indexreihen ab dem Jahr 2000.

Die neuen Bodenrichtwerte 2022 werden im Grundstücksmarktbericht 2023 nicht mehr dargestellt. Diese sind jetzt, aufgrund der Anforderungen durch die neue Grundsteuer-Gesetzgebung, nur im Internet unter [www.gutachterausschuesse-bw.de](http://www.gutachterausschuesse-bw.de) (Boris-BW) zu finden. Auf der Internetseite des Gutachterausschusses ist erstmals eine umfangreiche Übersicht zu historischen Bodenrichtwerten unter [www.heidelberg.de/gutachterausschuss](http://www.heidelberg.de/gutachterausschuss) veröffentlicht.

### Heidelberg gehört zu den gefragtesten Wohnstandorten

In die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses wurden 2020 1.785 Kaufverträge, in 2021 1.620 Kaufverträge (-9 %) und in 2022 1.241 Kaufverträge (-23 %) eingegeben und größtenteils ausgewertet. Im interkommunalen Vergleich gehört Heidelberg nach wie vor zu den gefragtesten Wohnstandorten Deutschlands.

Im Marktsegment **wiederverkauftes Wohnungseigentum** wurden im Durchschnitt der Jahre 2020/2021 in den sehr teuren Lagen rund 6.500 Euro und in den sehr günstigen Lagen rund 2.750 Euro bezahlt; im Durchschnitt des Jahres 2022 wurden in den sehr teuren Lagen rund 7.000 Euro und in den sehr günstigen Lagen rund 3.000 Euro gezahlt – jeweils pro Quadratmeter Wohnfläche. Lageübergreifend liegt die durch-

schnittliche Preissteigerung zwischen 2019 und 2022 bei zehn Prozent jährlich. Im Vergleich zum 1. Halbjahr 2022 fielen im 2. Halbjahr 2022 die Preise um knapp drei Prozent. Die Kaufvertragszahlen in diesem Marktsegment gingen im Vergleich zu den Jahren 2020/2021 und 2022 um 23 Prozent zurück.

### 78 Prozent im Minus

Im Segment **erstverkauftes Wohnungseigentum** wurden im Jahr 2020 insgesamt noch 223 Kaufverträge erfasst. Das Jahr 2021 verzeichnet mit nur noch 160 Kaufverträgen ein Minus von 28 Prozent, 2022 mit lediglich 36 Verkäufen ein Minus von 78 Prozent! Der überwiegende Teil der Kauffälle lag im Stadtteil Bahnstadt und der Konversionsfläche Südstadt.

Der Durchschnittspreis lag 2020 bei rund 5.600 Euro, 2021 bei 6.200 Euro und 2022 bei rund 6.700 Euro – wiederum jeweils pro Quadratmeter Wohnfläche.

Bei den wiederverkauften **Ein- und Zweifamilienhäusern** wurden im Durchschnitt der Jahre 2020/2021 in den sehr teuren Lagen rund 9.100 Euro und in den sehr günstigen Lagen rund 3.100 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche bezahlt. Im Durchschnitt des Jahres 2022 wurden in den sehr teuren Lagen rund 7.300 Euro und in den sehr günstigen Lagen rund 3.900 pro Quadratmeter Wohnfläche gezahlt. Lageübergreifend liegt die durchschnittliche Preissteigerung zwischen 2019 und 2022 bei jährlich zehn Prozent. Im Vergleich zu den Jahren 2020/2021 gingen 2022 die Anzahl der Kaufverträge um 23 Prozent zurück.

In den Jahren 2020/2021 konnten lediglich 17 Veräußerungen im Marktsegment **Eigenheime im Erstverkauf** in meist preisgünstigeren Lagen verzeichnet werden. Der Durchschnittspreis lag bei rund 5.700 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Für 2022 lagen in diesem Segment keine Kauffälle vor.





## ImmobilienRecht

# BGH schafft Klarheit: Vertrag über ein einzelnes Gewerk im Rahmen eines Neubaus ist kein Verbraucherbaupvertrag!

Der BGH hat in der Vergangenheit eine Vielzahl an verbraucherfreundlichen Entscheidungen getroffen. In einem aktuellen Urteil vom 16.3.2023 (Az. VII ZR 94/22) stärkt er jedoch die Unternehmerrechte. Denn der BGH stellt klar, dass ein Vertrag über ein einzelnes Gewerk im Rahmen eines Neubaus kein Verbraucherbaupvertrag sei. Daher könne der Unternehmer eine Bauhandwerkersicherheit verlangen. Dies birgt Risiken für den Verbraucher: Wird die Sicherheit nicht innerhalb einer gesetzten angemessenen Frist übergeben, kann der Unternehmer die Leistung verweigern oder den Vertrag kündigen.

### Sachverhalt

Ein Ehepaar ließ als private Bauherren einen Neubau errichten. Die Vergabe erfolgte gewerkeweise an einzelne Bauunternehmer. Einer der Unternehmer erbrachte Arbeiten an Innen- und Außenputz. Nachdem die Bauherren nur einen Teil der Ab-

**MELCHERS**

RECHTSANWÄLTE

schlagsrechnung zahlten, griff der Unternehmen zu einem scharfen Schwert des Gesetzes: Er forderte die Eheleute auf, eine Bauhandwerkersicherheit i.H.v. ca. 10.000 € zu stellen. Die Parteien stritten sich in dem folgenden Rechtsstreit darum, ob der Unternehmer eine solche Sicherheit verlangen könne. Die Eheleute waren der Ansicht, dass dies nicht der Fall sei, da ein Verbraucherbaupvertrag vorliege. Bei Verbraucherbaupverträgen sei ein solches Sicherungsverlangen ausgeschlossen. Der Unternehmer trat dem mit der Begründung entgegen, dass ein Verbraucherbaupvertrag bei der hier gegebenen sog. gewerkweisen Vergabe (bei der nicht ein Unternehmer für den gesamten Neubau beauftragt wird) gerade nicht vorliege.

### Entscheidung

Der BGH gab dem Unternehmer Recht! Dieser habe zulässigerweise eine Bauhandwerkersicherheit verlangt. Es liege kein Ver-

braucherbaupvertrag vor. Nach der Definition in § 650i Abs. 1 Fall 1 BGB setze ein solcher voraus, dass es sich um einen Vertrag mit einem Verbraucher handelt, durch den der Unternehmer zum Bau eines neuen Gebäudes verpflichtet wird. Hierfür genüge es nicht, dass der Unternehmer nur für ein einzelnes Gewerk - und damit nur mit einem Teil des Baus - im Rahmen eines Neubaus verpflichtet werde. Dies ergebe sich auch aus der gesetzlichen Pflicht eines Unternehmers, bei einem Verbraucherbaupverträge eine Baubeschreibung mit bestimmten Mindestangaben (bspw. allgemeine Beschreibung des herzustellenden Gebäudes) zur Verfügung zu stellen. Die Mindestangaben würden ersichtlich den Bau des gesamten Gebäudes voraussetzen. Ferner sei der Begriffes des Verbraucherbaupvertrages nicht aufgrund des Verbraucherschutzes zu erweitern. Der Unternehmer müsse erkennen können, ob und welche Unterrichts- und Belehrungspflichten ihn schon im Vorfeld des Vertrages treffen. Da ein Verbraucherbaupvertrag hier im Ergebnis nicht vorliege, sei das Verlangen nach einer Bauhandwerkersicherheit nicht ausgeschlossen. Über die weiteren Voraussetzungen der Bauhandwerkersicherheit musste der BGH in dem konkreten Fall nicht entscheiden.

### Praxishinweis

Mit seiner Entscheidung hat der BGH eine jahrelang umstrittene Rechtsfrage entschieden. Verbraucher, die ihm Rahmen eines Neubaus Einzelgewerke vergeben, müssen mit einem derartigen Sicherungsverlangen aller am Bau beteiligten Unternehmer rechnen. Auf der anderen Seite haben Unternehmer durch die Entscheidung ein Druckmittel an der Hand. Grundsätzlich gilt für beide Seiten, dass die Voraussetzungen der Bauhandwerkersicherheit bzgl. Grund und Höhe genau zu prüfen sind.

Miriam Modesto

Rechtsanwältin

M.modesto@melchers-law.com

## ImmobilienZertifizierung

# DGNB veröffentlicht Version 2023 des Zertifizierungssystems für Neubauten: Zielführende Ambition

Nach einer Kommentierungsphase mit rund 650 eingereichten Anmerkungen hat die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) ihr umfassend überarbeitetes Zertifizierungssystem für Neubauten finalisiert. Neben zahlreichen Nachschärfungen bei den Anforderungen, insbesondere im Hinblick auf zukünftige Klimaziele, wurde auch die Anwendbarkeit weiter verbessert. So gibt es unter anderem eine Reduzierung der Kriterienanzahl. Zudem ist die Anschlussfähigkeit an andere Bewertungssystematiken wie die EU-Taxonomie oder das Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG) gegeben. Als Planungs- und Optimierungstool hilft das DGNB System allen am Bau Beteiligten, die ganzheitliche Nachhaltigkeitsqualität ihrer Projekte nachweislich zu erhöhen. Mehr als 10.000 Projekte in rund 30 Ländern wurden bereits im Rahmen der DGNB Zertifizierung ausgezeichnet.

„Wir alle wissen um die Dringlichkeit zur Umsetzung von weitreichenden Maßnahmen für mehr Nachhaltigkeit und Klimaschutz sowie die Schlüsselrolle, die dem Gebäudesektor dabei zukommt“, sagt Dr. Christine Lemaitre, Geschäftsführender Vorstand der DGNB. „Die Version 2023 des DGNB

Systems ist eine Antwort darauf. Sie unterstützt Bauherren, Projektentwickler, Architekten und Planende gezielt dabei, die für ihr Projekt individuell beste Lösung im Sinne der Zukunftsfähigkeit zu finden. Dies gilt mit Blick auf die Reduktion von CO<sub>2</sub>-Emissionen, die Umsetzung einer kreislaufgerechten Bauweise, eine möglichst große Investitionssicherheit sowie ein angemessenes Plus an Aufenthaltsqualität für die Menschen, die die Gebäude nutzen.“

### Anforderungen optimiert

Bei der Weiterentwicklung ihres Zertifizierungssystems für Neubauten in der Version 2023 hat die DGNB insbesondere jene Kriterien überarbeitet, bei denen mehr Ambition zielführend ist. Sämtliche in den Kriterien formulierten Anforderungen aus der vorherigen Version wurden in einem umfangreichen, partizipativen Verfahren unter Mitwirkung zahlreicher Expertinnen und Experten aus allen Bereichen der Bau- und Immobilienwirtschaft optimiert. Dies hat unter anderem zu einer besseren Anwendbarkeit und einer sinnvollen Verschlinkung geführt. Bislang separat betrachtete Themen wurden gebündelt und einige nicht mehr



# ImmobilienZertifizierung

erforderliche Indikatoren eliminiert, sodass der Kriterienkatalog ab sofort nur noch 29 statt vormals 37 Kriterien umfasst. Neu ist die Gewichtung der Themenfelder innerhalb der DGNB Zertifizierung. Die ökologische, ökonomische sowie die soziokulturelle und funktionale Qualität fließen künftig mit jeweils 25 Prozent in die Gesamtbewertung ein - 2,5 Prozent mehr als bisher. Die Kriterien der technischen Qualität mit bislang 15 Prozent sowie der Prozessqualität - bislang 12,5 Prozent - machen dagegen nur noch je zehn Prozent am Zertifizierungsergebnis aus. Die Standortqualität verbleibt bei einem Anteil von fünf Prozent.

## Neue Mindestanforderungen für Qualitätssicherung

Deutlich häufiger als zuvor wird in der Version 2023 das Prinzip der Mindestanforderungen in den Kriterien genutzt. Einige müssen erfüllt werden, um die höchste Auszeichnungsstufe Platin erreichen zu können, andere, um überhaupt zertifizierbar zu sein. „Wir schließen damit mögliche Schlupflöcher bei Themen, die von zentraler Bedeutung im Sinne der Nachhaltigkeit sind“, erklärt Christine Lemaitre. Eine solche verpflichtende Anforderung ist beispielsweise die Erstellung eines auf Klimaneutralität ausgerichteten Klimaschutzfahrplans, um bereits in der Planung einen nachhaltigen Gebäudebetrieb sicherzustellen.

## Drei neuen Kriterien

Umfangreichere Anpassungen gab es in den Kriterien „Klimaschutz und Energie“, vormals „Ökobilanz des Gebäudes“ und „Zirkuläres Bauen“, bislang „Rückbau- und Recyclingfreundlichkeit“. Ebenso gab es einige Veränderungen bei der Barrierefreiheit, dem Mikrostandort, dem thermischen Komfort, der Qualität der Gebäudehülle sowie der geordneten Inbetriebnahme. Als Teil der ökonomischen Qualität gibt es die drei neuen Kriterien „Wertstabilität und Anpassungsfähigkeit“, „Klimaresilienz“ sowie „Dokumentation“. Diese sollen die Zukunftsfähigkeit der Gebäude über den gesamten Lebenszyklus gezielt verbessern.

Die optimale Anschlussfähigkeit an andere Bewertungssysteme war eine der zentralen Zielsetzungen bei der Entwicklung der Version 2023. Dies gilt zum Beispiel für die

Varianten des DGNB Systems für den Gebäuderückbau, nachhaltige Baustellen sowie für Gebäude im Betrieb. Um die systematische Verfolgung von Nachhaltigkeitsaspekten auch nach der Inbetriebnahme zu fördern, entfallen künftig für alle DGNB-zertifizierten Neubauten die Zertifizierungsgebühren bei der Erstanwendung des DGNB Systems für Gebäude im Betrieb.

Auch die Anforderungen von QNG, der EU-Taxonomie und des EU-Berichtsrahmens Level(s) wurden so berücksichtigt, dass keine unnötigen, parallelen Dokumentationsaufwände anfallen. Wer künftig eine ESG-Verifikation für die EU-Taxonomie durchführen möchte, kann dies problemlos im Rahmen der Neubauzertifizierung machen.

## Upgrade für bereits angemeldete Projekte

Der komplette Kriterienkatalog der Version 2023 des DGNB Systems für Neubauten kann ab sofort kostenlos unter [www.dgnb.de/version2023](http://www.dgnb.de/version2023) angefordert werden. Dort finden sich auch sämtliche weiterführenden Informationen, die eine Zertifizierung unterstützen. Zu QNG und der EU-Taxonomie bietet die DGNB beispielsweise eigene Systemabgleich-Dokumente an, in denen der Zusammenhang zwischen den Kriterien der Version 2023 und den jeweiligen Systemen im Detail aufgezeigt wird.

Wer sein Projekt für eine Zertifizierung auf Grundlage der Version 2023 durchführen möchte, kann die entsprechende Anmeldung ab dem 1. Juli 2023 vornehmen. Bereits angemeldete Projekte können ein Upgrade vornehmen. Eine Projektanmeldung auf die bisherige Version 2018 ist noch bis zum 30. November 2023 möglich. Die Zertifizierungsgebühren sind für beide Varianten dieselben.

Anwendbar ist die Version 2023 für Bildungsbauten, Büro- und Verwaltungsgebäude, Geschäftshäuser, Gesundheitsbauten, Hotels, Logistikimmobilien, Produktionsstätten, Shoppingcenter, Verbrauchermärkte, Versammlungsstätten, Wohngebäude mit mehr als sechs Wohneinheiten sowie mischgenutzte Gebäude.



## kurz & fündig

**Mannheim:** Die Prüfungs- und Beratungsgesellschaft **Deloitte** bekennt sich zu ihrem Standort im Mannheimer Bahnhofsviertel. Das Unternehmen hat seinen Mietvertrag im Bürogebäude **Galilei** im Stadtteil Schwetzingenstadt langfristig verlängert. Die Nutzung umfasst circa 2.730 Quadratmeter Büro- und 260 Quadratmeter Lagerfläche sowie 65 Stellplätze. Eigentümer des Objekts ist ein von **DIC Asset** gemanagter Spezialfonds. Der Vermieter wird die Flächen modernisieren und mit einem New-Work-Konzept ausstatten. Insgesamt umfasst die Immobilie an der Reichskanzler-Müller-Straße rund 12.000 Quadratmeter Nutzfläche. **JLL** hat Deloitte exklusiv bei der Vertragsverlängerung beraten.

**Bensheim:** Das Start-up **1000 Satellites GmbH** betreibt ein Netzwerk an dezentralen Coworking-Standorten, um flexibles und professionelles Arbeiten nah am eigenen Zuhause in der **Metropolregion Rhein-Neckar** für pendelnde Angestellte zu ermöglichen und damit Fahrtzeiten zu verringern. Seit Dezember 2021 ist das Unternehmen eine eigenständige GmbH, ausgründet aus der **BASF**. Vom ersten Satelliten-Standort, der das heutige Hauptquartier im Mannheimer Konversionsgebiet **Taylor** darstellt, bis hin zu bislang fünf eigenen Satelliten und sieben Partnerstandorten, erreicht 1000 Satellites viele Angestellte, die in der Region leben und täglich lange Pendelwege in die Metropolen zurücklegen müssen. Seit März 2023 erweitert sich das eigene Netzwerk um Standort Nummer sechs in der Stubenwald-Allee in Bensheim. Somit fördert 1000 Satellites mit Unterstützung der **Wirtschaftsregion Bergstraße / Wirtschaftsförderung Bergstraße GmbH (WFB)** die Region, indem

Bewohnerinnen und Bewohner nah am eigenen Zuhause professionell arbeiten können.

**Bensheim:** Entlang der südlichen Fabrikstraße wird ein neues Gewerbegebiet realisiert. Der Grundstückskomplex befindet sich in direkter Nachbarschaft unterhalb des vorhandenen Fachmarktzentrums bis zur Unterführung Richtung B3 und umfasst insgesamt 20.745 Quadratmeter. Zurzeit wird das Gelände hergerichtet, damit im zweiten Schritt darauf gebaut werden kann. Erschlossen ist das Grundstück bereits durch die Anbindung an die Fabrikstraße.

„Wir wollen entweder kleinteilige Gewerbe-parzellen an mehrere Unternehmen oder die gesamte Fläche an einen Einzelinteressenten verkaufen“, erläutert **Winfried Bär**, Projektmanager und Dienstleister im Auftrag der **AS Fünfte Fachmarkt GmbH**, die als objektbezogene Gesellschaft das Gelände erworben hat. Wie Bär weiter erklärt, habe es bereits für 75 Prozent der Flächen Reservierungsgespräche gegeben. Die Entsorgungs- und Erdarbeiten sollen bis zum Ende des Sommers abgeschlossen sein. Die Hochbauarbeiten der künftigen Eigentümer könnten planmäßig ab Spätsommer oder Frühherbst beginnen

**Karlsruhe:** Das Stuttgarter Maklerhaus **Amanthos** hat den Verkauf eines hochwertig sanierten Wohnquartiers mit 29 Wohnungen in der Weststadt an **Columbia Threadneedle Real Estate Partners** vermittelt. Verkäufer und Bauträger ist ein Family Office aus Stuttgart. Hinter dem Namen „**Moninger Höfe**“ versteckt sich ein ehemaliges Schwesternwohnheim, welches durch umfangreiche Sanierungsarbeiten zu einem attraktiven Wohnareal entwickelt wurde.

## 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 15. Juni 2023