ImmobilienReport

Metropolregion Rhein-Neckar | BR | KA

Ausgabe 196 18. Jahrgang www.immobilienreport-rhein-neckar.de 30. Oktober 2025

Drucke, drucke, Häusle baue…

Bau-Turbo auf Heidelberger Art

Premiere für den 3D-Druck für Wohngebäude

Gebäudegröße von links nach rechts: L, S, M Bild: PERI 3D Construction, Heidelberg Materials, Korte-Hoffmann

Kaum ein Thema bewegt die Bau- und Immobilienwirtschaft derzeit so stark wie die Suche nach schnellen, bezahlbaren und nachhaltigen Lösungen zur Behebung des Wohnraummangels. Unter anderem soll ein Bau-Turbo Abhilfe schaffen. Steigende Baukosten und der Fachkräftemangel machen effizientere Ansätze dringend notwendig. Modulares Bauen kann ein wichtiger Teil der Lösung sein. Oder der serielle 3D-Druck für Wohngebäude.

Industriell vorgefertigte Module oder Elemente verkürzen Bauzeiten um bis zu 70 Prozent, senken Kostenrisiken und erleichtern die Planung. Zudem mindern sie Baustellenemissionen, ermöglichen eine Recyclingquote von bis zu 90 Prozent und leisten damit einen spürbaren Beitrag zur Erreichung von Klimazielen. So weit bekannt. Hans-Jörg Kraus macht den Weg frei für eine weitere, andere Innovation. Dass diese funktionieren kann, hat der Heidelberger Investor und Immobilienentwickler bereits bei dem Wavehouse bewiesen. In rund 170 Druckstunden wurde dieser Bau zwischen März und Juli 2023 im 3D-Druckverfahren errichtet und im Januar vergangenen Jahres seiner Nutzung als Rechenzentrum übergeben. Als Teil der Antwort auf den Wohnungsmangel lässt Kraus auf dem Baufeld 5 auf dem Heidelberger Konversionsgelände Campbell direkt neben dem Wavehouse jetzt das so genannte Projekt DREIHAUS drucken - drei Wohngebäude in den Größen L, M und S als Referenzobjekte.

Unterstützung von Druck- und Materialexperten

Unterstützung bei seinem innovativen Projekt für 3D-Betondruck als Schlüsseltechnologie, das jetzt vorgestellt wurde, erhält Hans-Jörg Kraus, Geschäftsführender Gesellschafter der Heidelberger KRAUSGRUPPE, von den Druck- und Materialexperten Dominik von Achten, Vorstandsvorsitzender Heidelberg Materials AG, ▶

Heidelberg

Lesen Sie in dieser Ausgabe:

Richtfest für Grüne Mitte:

Ein grüner Hügel und ein schwebendes Wohnhaus

Seite 4

Gründerzeitgebäude saniert:

Die Wirtschaft könnte brummen!

Seite 5

Deutsche Bauwert AG:

Strandbad Quartier gestartet

Seite 6

Heidelberger Wirtschaftssiegel:

Erfolg und Mehrwert Hand in Hand

Seite 7

Lagerfläche verdoppelt:

Ultratiefkühllogistik für Deutschland

Seite 8

30 modulare Gewerbeeinheiten

Seite 9

© Heidelberg Materials / Philipp Reimer

Waldemar Korte, Architekt, Geschäftsführer Korte-Hoffmann Gebäudedruck, Fabian Meyer-Brötz, Geschäftsführer PERI 3D Construction sowie von Jan van der Velden-Volkmann, SSV Architekten.

Das so genannte DREIHAUS ist ein Novum im 3D-Wohngebäudedruck und ein Meilenstein, der neue Standards setzt – was die Schnelligkeit, die Wirtschaftlichkeit und durch den erstmals in Deutschland eingesetzten Carbon Captured Net-Zero-Zement ▶

Unsere Medienpartner

Heidelberg

auch die CO_2-Bilanz angeht. Das Drucken der Gebäude reduziert die Bauzeit um 30 Prozent und ist 10 Prozent günstiger als ein herkömmliches Mehrfamilienhaus.

Signifikante CO_2-Reduktion beim Baustoff

Heidelberg Materials stellt als Experte für den 3D-Betondruck und die Dekarbonisierung der bebauten Umwelt deutlich CO_2-reduzierte Hightech-Materialien für das Projekt DREIHAUS zur Verfügung. Für die beiden ersten Häuser kommt ein Baustoff zum Einsatz, der aus dem Werk Leimen stammt, der somit den Transportweg reduziert und ein Bindemittel enthält, das bereits eine signifikante CO_2-Reduktion im Vergleich zum traditionellen Portlandzement ermöglicht.

Beim dritten Haus gehen die Partner noch einen Schritt weiter: Hier wird zum ersten Mal in Deutschland als Bindemittel evoZero von Heidelberg Materials verwendet, der weltweit erste Net-Zero-Zement auf Basis von CO_2-Abscheidung und -Speicherung. Die CO_2-Reduktion bei evoZero wird durch den Einsatz innovativer CO_2-Abscheidetechnologie im Werk von Heidelberg Materials in Norwegen erzielt, wobei das abgeschiedene CO_2 dauerhaft im Meeresboden gespeichert wird.

Wände in Rekordzeit erstellt

PERI 3D Construction hat in Heidelberg sein Komplettsystem für 3D-Gebäudedruck im Einsatz und führt die 3D-Druckarbeiten an den drei Mehrfamilienhäusern mit einem zwei- bis dreiköpfigen Team durch. „Der 3D-Drucker fährt die vorgeplanten Pfade automatisch ab und druckt so einen Quadratmeter Wand in etwa fünf Minuten. So sind die Wände des größten Mehrfamilienhauses in nur 26 Arbeitstagen entstanden“, erläutert Fabian Meyer-Brötz, Geschäftsführer der PERI 3D Construction.

Zehn Meter Limit

Das Projekt DREIHAUS kann heute von jedem Bauunternehmen, das im 3D-Betondruck durchstarten möchte, beliebig oft umgesetzt werden. Damit wird ein neues Standbein für serielles Bauen eröffnet. Bauherr Hans-Jörg Kraus schafft es in weniger als zwölf Monaten von der Baugenehmigung bis zur Fertigstellung. Mit derzeit 2.900 Euro pro Quadratmeter muss bei den Baukosten für die schlüsselfertige Übergabe gerechnet werden; die Höhe einer gedruckten Immobilie liegt bei aller Gestaltungsfreiheit gegenwärtig bei etwa zehn Metern.

Temporäres Wohnen für Fachkräfte

Das Einzigartige beim DREIHAUS ist das voll durchgeplante und für den 3D-Druck optimierte, skalierbare Gebäudekonzept für ein dreigeschossiges Mehrfamilienhaus – in drei Größen S, M und L mit sechs bis zwölf Wohneinheiten von 46 bis 89 Quadratmetern. Im Frühsommer 2026 werden die Gebäude bezugsfertig sein. Der künftige Mieter MyStay Scherer wird hier das Boarding-House „HEI³ Apartments – Heidelberg hoch 3” als Serviced Apartments zum Wohnen auf Zeit für temporäre Fachkräfte, für Unternehmen und Geschäftsreisende anbieten.

In die Zwischenräume der Wände werden später Dämmmaterialien in Form von kleinen Kügelchen eingeblasen.

© Heidelberg Materials / Philipp Reimer

Mannheim

Richtfest für die Grüne Mitte auf dem Konversionsgelände FRANKLIN:

Ein grüner Hügel und ein schwebendes Haus

Richtfest für eines der zentralen Projekte des neuen Stadtteils FRANKLIN. Da kann auch ein Oberbürgermeister durchaus euphorisch werden und in seinem Grußwort „Hängende Gärten, schwebende Wohnhäuser“ rühmen. Womit Christian Specht allerdings Recht hat, ist die Tatsache, dass mit der Grünen Mitte etwas Einzigartiges entsteht. Ein zentraler, begehbarer grüner Hügel als Nahversorgungszentrum inmitten des Quartiers, auf dem Hügel ein Wohngebäude mit 34 Mietwohnungen, das zumindest an einer Stelle zu schweben scheint.

Die Seilbahn wurde nicht realisiert

Die Wohnungsbaugesellschaft GBG realisiert das Stadtteilzentrum Grüne Mitte gemeinsam mit dem Mannheimer Projektentwickler 3iPro. Der Entwurf der Grünen Mitte stammt von dem renommierten Rotterdamer Architekturbüro MVRDV, dessen Ideen die Silhouette von FRANKLIN auch an weiteren Stellen wie den Hochpunkten prägen. MVRDV steht als Abkürzung für die Nachnamen der Architekten Winy Maas, Jacob van Rijs und Nathalie de Vries. Winy Maas war es, der neben der Grünen Mitte auch die Idee der Immobilien in Form von Buchstaben entwickelte. Dass die angedachte Seilbahn zwischen diesen vier, den Begriff HOME bildenden Hochhäusern, nicht realisiert wurde, können die Bewohner und Besucher von FRANKLIN sicherlich verschmerzen.

Einzelhändler und Gastronomie

Das Zentrum besteht aus einem begrünten Hügel, der von außen auch begehbar sein wird; er soll zugleich Nahversorgungszentrum, Wohnort und zentrale Mitte des Mannheimer Stadtteils sein. Im Erdgeschoss des Hügels werden ein Wasgau-Nahversorger mit einer Verkaufsfläche von etwa 1.500 Quadratmetern als Ankermieter, eine Bäckerei, eine Apotheke, ein Rossmann-Drogeriemarkt, eine Bankfiliale und eine Gastronomie realisiert. Wer diese Gaststätte betreiben wird, wollte Karl-Heinz Frings, Geschäftsführer der GBG Unternehmensgruppe GmbH, beim Richtfest nicht verraten, es sei aber ein „bekannter und erfahrener Mannheimer Gastronom.“

Fertigstellung für Sommer 2026 geplant

Für die Vermarktung der Gewerbeflächen ist die Projektentwicklungsgesellschaft 3iPro mit Geschäftsführer Davut Deletioglu zuständig, die zur Realisierung der Grünen Mitte zusammen mit der GBG die Franklin Grüne Mitte GmbH gegründet hat. Als Generalunternehmer fungieren die ARGE Implenia Hochbau GmbH sowie die Diringer & Scheidel GmbH & Co. KG. Die Fertigstellung des Projekts ist für Sommer 2026 geplant.

Visualisierung: MVRDV

Mannheim

Gründerzeitgebäude in der Neckarstadt-West umfassend saniert:

Die Wirtschaft könnte brummen!

Die Neckarstadt-West ist ein Mannheimer Stadtteil, der von kultureller und ethnischer Vielfalt geprägt ist. Die kommunale Wohnungsbaugesellschaft GBG hat rund 18 Prozent der Wohnungen in der Neckarstadt-West in ihrem Portfolio. Mit dem punktuellen Erwerb und der Sanierung von Immobilien an Schlüsselpositionen im Zentrum des Stadtteils trägt die GBG erheblich zur Aufwertung und Stabilisierung der Neckarstadt-West bei. Die Stadt Mannheim hat den westlichen Teil der Neckarstadt als Sanierungsgebiet ausgewiesen. Damit verfolgt sie das Ziel, die Lebensqualität zu steigern, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und den Stadtteil für Familien mit Kindern attraktiver zu gestalten.

Gründerzeitbau mit Sandsteinfassade und Geschichte

Die Immobilie in der Lutherstraße 11 verfügt als Gründerzeitbau mit Sandsteinfassade über eine besondere Atmosphäre und Geschichte. In dem ehemals leerstehenden, denkmalgeschützten Gebäude in der Nähe des Neumarkts, das sich bei Ankauf durch die GBG in einem schlechten Zustand befand, sind insgesamt acht Zwei- bis Drei-Zimmer-Wohnungen zwischen 35 und 63 Quadratmetern mit einer Gesamtwohnfläche von 385 Quadratmetern und eine 78 Quadratmetern große Gewerbeeinheit im Erdgeschoss entstanden. Diese Gewerbeeinheit, die nach Absprache mit den zukünftigen Mieren und Betreibern ausgebaut werden soll, erscheint ideal für eine gastronomischen Nutzung; in diesm kreativen Umfeld könnte eine Wirtschaft brummen!

„Die Sanierung denkmalgeschützter Gebäude ist keine Routine – sie ist aufwendig und baulich hoch anspruchsvoll. Doch gerade solche Häuser machen den Charakter der Neckarstadt-West aus“, sagte Karl-Heinz Frings, Geschäftsführer der GBG Unternehmensgruppe GmbH, bei der Vorstellung des Gebäudes.

© Nikola Haubner

Die sanierte Fassade und die neue Schiefereindeckung in den Schrägdachbereichen werten das Gebäude von außen auf. Die Wohnungsgrundrisse und Bäder wurden, wo möglich, optimiert und entsprechen den heutigen Anforderungen. Bodenbeläge, Sanitäreinrichtungen und wärmeschutzverglaste Holzfenster wurden komplett neu verbaut. Die Miete liegt bei 8,80 pro Quadratmeter.

Die Gesamtkosten der Sanierung belaufen sich auf rund 2,8 Millionen Euro. Die Stadt Mannheim unterstützt die städtebauliche Erneuerungsmaßnahme mit gut 1,1 Millionen Euro. Davon kommen 667.800 Euro aus dem Bund-Länder-Programm „Sozialer Zusammenhalt“, weitere knapp 450.000 Euro wurden aus städtischen Haushaltsmitteln zur Verfügung gestellt.

Frankenthal

DBA Deutsche Bauwert AG errichtet nachhaltiges Wohnkonzept:

Bau des Strandbad Quartiers gestartet

Die Bauphase für das neue Wohnviertel Strandbad Quartier in Frankenthal hat begonnen. Auf dem ehemaligen Sternjakob-Gelände, wo ehemals ein großer Schulranzenhersteller angesiedelt war, errichtet die DBA Deutsche Bauwert AG mit Sitz in Baden-Baden ein ökologisch nachhaltiges Wohnkonzept in unmittelbarer Nähe zum Strandbad. Als Namensgeber des Projekts engagiert sich die DBA Deutsche Bauwert AG auch als Hauptsponsor beim Ausbau des Strandbads, das Attraktionen für unterschiedliche Altersklassen bereithält.

Dringend benötigter Wohnraum

Auf dem Areal werden 19 Mehrfamilienhäuser im KfW-Effizienzstandard 40 und mit dem staatlichen Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG) entstehen, mit insgesamt 346 Zwei- bis Vierzimmerwohnungen – dringend benötigter Wohnraum für die Region.

Das Strandbad Quartier bietet damit künftig Platz für rund 900 Bewohnerinnen und Bewohner. Auf einer Gesamtwohnfläche von ca. 21.700 Quadratmetern entstehen vor allem Zwei- und Dreizimmerwohnungen, die besonders nachgefragt sind. Die kompakten und effizienten Grundrisse machen ein attraktives Preis-Leistungs-Verhältnis möglich. Alle Häuser werden mit Luft-Wasser-Wärmepumpen beheizt, die sowohl die Raumwärme als auch die Warmwasserbereitung übernehmen. Der benötigte Strom wird durch eine Photovoltaikanlage auf den Gebäuden teilweise selbst erzeugt, wodurch die Heizkosten gesenkt und der CO_2-Ausstoß reduziert wird. Neben der hohen Energieeffizienz zeichnen sich die Gebäude durch eine nachhaltige Bauweise und durchdachte Wohnkonzepte aus. Stellplätze in einer Tiefgarage und oberirdischen Parkflächen ergänzt das Angebot.

Vertriebsstart im November 2025

Die Umsetzung erfolgt in drei Bauabschnitten. Zunächst entstehen sechs Gebäude mit rund 153 Wohnungen und 192 Stellplätzen. Insgesamt wird das Quartier 440 Stellplätze bieten. Die Bauzeit ist mit rund 20 Monaten pro Haus kalkuliert. Der Vertriebsstart wird im November sein. Die ersten Bewohner können voraussichtlich 2027 einziehen.

Heidelberg

Heidelberger Wirtschaftssiegel an KRAUS Gruppe verliehen:

Erfolg und Mehrwert Hand in Hand

Die KRAUS Gruppe ist mit dem Wirtschaftssiegel der Stadt Heidelberg ausgezeichnet worden. Anlässlich des 60-jährigen Bestehens überreichte Oberbürgermeister Eckart Würzner bei der Jubiläumsfeier in der Print Media Academy die höchste Auszeichnung für Heidelberger Unternehmen. Die Immobilien Kraus GmbH wurde 1965 in Heidelberg von Kurt Kraus gegründet, der als Makler tätig war und in den 1970er-Jahren auch als Bauträger in den Wohnungsbau einstieg. Seit 1992 leitet Hans-Jörg Kraus das Unternehmen. Der Unternehmenssitz befindet sich noch im Turm auf dem Gebiet der Alten Glockengießerei, gegenüber der Stadtbücherei. Nach einer umfassenden – hauptsächlich energetischen – Sanierung wird die Print Media Academy der neue Firmensitz der KRAUS Gruppe, die in der Projektentwicklung, im Bau von Wohn- und Gewerbeimmobilien, in Vermietung und Verkauf, bei Immobilien-Transaktionen sowie im Grundstückshandel aktiv ist.

Beispiele für Projekte sind das erste 3D-gedruckte Haus *Wavehouse* in Heidelberg, Europas größtes 3D-gedrucktes Gebäude, oder das neue Konzept für die Print Media Academy, das diese wieder wirtschaftlich sinnvoll nutzbar machen soll. Außerdem hat die KRAUS Gruppe bereits zehn große Baufelder auf der Konversionsfläche Campbell entwickelt, darunter beispielsweise das markante Torhaus oder das historische H-Gebäude. Das Unternehmen haucht auch denkmalgeschützten Gebäuden neues Leben ein und zeigt so, dass wirtschaftlicher Erfolg und gesellschaftlicher Mehrwert bei Kraus Hand in Hand gehen können. So sind im ehemaligen *Heinsteinwerk* jetzt Wohnungen und Büros untergebracht und das *Alte Hallenbad* beherbergt neben Büros auch ein Hotel, Restaurants, einen Biomarkt und eine Ausstellung. Gemeinsam mit der städtischen Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz (GGH) entwickelt die KRAUS Gruppe das ehemalige Springerareal im Neuenheimer Feld und schafft dort Wohnraum und Laborflächen.

© *Thilo Ross*

Wertschätzung für den Wirtschaftsstandort Heidelberg

Die Heidelberger Wirtschaft ist vielfältig und trägt einen enormen Teil zum Wohlstand der Stadt bei. Starke mittelständische Unternehmen, innovative Betriebe, dynamische Start-ups und „Hidden Champions“ zeichnen den Wirtschaftsstandort aus. Um diese Vielfalt wertzuschätzen, verleiht die Stadt Heidelberg das „Heidelberger Wirtschaftssiegel“. Entwickelt wurde es vom Amt für Wirtschaftsförderung und Wissenschaft. Zuvor wurden bereits die Heidelberger Volksbank, Rehamed Heidelberg, Epple, ABB Stotz-Kontakt, hte, Bierther, Café Frisch und BorgWarner mit der Auszeichnung geehrt.

Das „Heidelberger Wirtschaftssiegel“ wird an Unternehmen verliehen, die beispielsweise einen besonderen Beitrag zur Heidelberger Wirtschaftskraft leisten, Mut und Weitblick beweisen, Arbeits- und Ausbildungsplätze sichern oder sich durch gesellschaftliches Engagement hervortun. Die Auszeichnung besteht aus einer gerahmten Urkunde mit individuellem Text.

Wiesloch-Walldorf

Movianto verdoppelt Lagerfläche für zu kühlende Arzneimittel:

Ultratiefkühllogistik für Deutschland

Der auf die Branchen Pharma und Healthcare spezialisierte Logistikdienstleister Movianto will im VGP-Park Wiesloch-Walldorf einen dritten Standort in Deutschland eröffnen. „Damit wird sich unsere Lagerkapazität im Kühlbereich verdoppeln und erstmals werden wir auch in Deutschland Tiefkühllogistik anbieten“, sagt Dennis Spamer, Geschäftsführer von Movianto für Deutschland, Österreich und die Schweiz.

In Nachbarschaft zu SAP

Der neue Standort der Halle im VGP-Park Wiesloch-Walldorf gehört zur baden-württembergischen Gemeinde Wiesloch und wird von der VGP Group entwickelt, einem europaweit tätigen Entwickler, Bauherr und Eigentümer von Logistikimmobilien, Leichtindustrieimmobilien und Industrieparks mit Sitz in Antwerpen, Belgien. Movianto mietet in dem Gewerbegebiet in Nachbarschaft der Zentrale des Softwarekonzerns SAP 30.000 Quadratmeter Lager- und 1.500 Quadratmeter Bürofläche.

VGP konzipierte das Gebäude nach hohen technischen Standards speziell für die Anforderungen des Logistikdienstleisters: Das komplette Lager ist temperaturgeführt und in verschiedene Temperaturzonen aufgeteilt. „Wir werden zu Beginn Platz für 30.000 Palettenstellplätze im Ambient-Bereich haben, also bei 15 bis 25 Grad, im zweiten Schritt rund 10.000 Plätze im Kühlbereich bei 2 bis 8 Grad sowie 1.200 im Tiefkühlbereich bei minus 20 Grad“, erläutert Spamer. „Bei Bedarf bieten wir aber auch die Tiefkühllagerung bei minus 40 Grad sowie die Ultratiefkühlung bis zu minus 80 Grad an.“ Movianto plant einen Zwei-Schichtbetrieb und die Beschäftigung von bis zu 180 Mitarbeitern.

Höchste Nachhaltigkeitsstandards

VGP hat die Anlage so konzipiert, dass sie höchsten Nachhaltigkeitsstandards entspricht. So wird die Immobilie nach DGNB zertifiziert und dort im Standard Gold eingestuft werden. Außerdem wird die Zertifizierung nach der EU Taxonomie Erwerb und Eigentum angestrebt.

Neben einer Wärmepumpenheizung, die auch zur Kühlung genutzt werden kann, ermöglichen LED-Beleuchtung, Regenwasserversickerung und eine leistungsstarke Photovoltaik-Anlage einen wirtschaftlichen und umweltfreundlichen Betrieb.

Mannheim

30 modulare Gewerbeeinheiten in massiver Holzbauweise:

GreenPlaces baut nachhaltige Gewerbeflächen

Das *Honeycamp*, das im September 2021 mit einer Gesamtfläche von ca. 9.200 Quadratmetern im Gewerbegebiet TAYLOR eröffnet wurde, war ein Vorreiter für kleinteilige und flexible Hallenflächen inklusive Büros von 120 bis zu 1.000 Quadratmetern für innovativen Unternehmen aus Bereichen wie Forschung und Entwicklung, Produktion, Dienstleistungs- und Kreativwirtschaft.

Flexibel nutzbare Gewerbeeinheiten

Die GreenPlaces Deutschland Asset Management GmbH hat jetzt den symbolisch ersten Spatenstich für ihren neuen Gewerbepark ebenfalls im Gewerbegebiet TAYLOR im Mannheimer Stadtteil Vogelstang gesetzt. Auf dem 7.200 Quadratmeter großen Areal an der Radeberger Straße entsteht in den kommenden Monaten ein kompakter Baukörper mit 30 zweigeschossigen Gewerbeeinheiten mit 6 mal 13 Metern Grundfläche pro Geschoss. Darüber hinaus werden 81 PKW-Stellplätze errichtet.

Die Gewerbeeinheiten sind flexibel nutzbar, beispielsweise als Büro, für Produktion und Handwerkerbetriebe, als Lager oder Showroom. Jede Einheit verfügt über ein großes Rolltor und einen separaten Eingang. Bei Bedarf lassen sich mehrere Einheiten zusammenlegen. Photovoltaik-Anlagen werden auf dem Dach der vermieteten Einheiten installiert und liefern günstigen Strom. Der Standort ist sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch über Fernstraßen sehr gut angebunden.

Wirtschaftsstarke Regionen Regionen im Blick

Das 2017 in Lausanne gegründete Unternehmen GreenPlaces ist auf den Bau und Betrieb modularer Gewerbeparks in Holzbauweise spezialisiert. Seit einiger Zeit realisiert es verstärkt in Deutschland Gewerbeeinheiten und hat dabei vor allem wirtschaftsstarke Regionen in Baden-Württemberg, Rheinland-Pfalz und Hessen im Blick. Das Mannheimer Grundstück erwarb GreenPlaces im Juli 2025 von der MWS Projektentwicklungsgesellschaft mbH. Bis zur Fertigstellung der Gewerbeflächen im Herbst 2026 wird GreenPlaces in das Projekt rund zehn Millionen Euro investieren.

Das Grundstück in der Radeberger Straße liegt im 46 Hektar großen Gewerbegebiet TAYLOR. Innerhalb dieses Areals wurde öffentlich zugänglicher Freiraum gestaltet, der so genannte TAYLOR Park. *Visualisierung: GreenPlaces Mannheim*

MELCHERS

SEMINARE

Immobilienrechts-tag 2025

DONNERSTAG | 20. NOVEMBER 2025 | 12:30 UHR

HEIDELBERG | IM BREITSPIEL 21

WEITERE INFORMATIONEN UND ANMELDUNG

WWW.MELCHERS-LAW.COM/AKTUELLES/#SEMINARE

ImmobilienRecht

Schneller Wohnraum schaffen: Der „Bau-Turbo“

Der Wohnungsmarkt in Deutschland ist angespannt. Um die Schaffung von Wohnraum zu erleichtern und zu beschleunigen, hat der Gesetzgeber mit dem sogenannten „Bau-Turbo“ reagiert. Der Gesetzentwurf zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung („Bau-Turbo“) hat am 17.10.2025 den Bundesrat passiert.

Kernstück des Gesetzes ist die Einführung des § 246e BauGB (n. F.), der als befristete Sonderregelung ausgestaltet ist. Die Regelung gilt für einen Zeitraum bis zum 31.12.2030.

Neueinführung des § 246e BauGB (n. F.)

Die Sonderregelung des § 246e BauGB (n. F.) sieht in Absatz 1 vor, dass mit Zustimmung der Gemeinde bis zum Ablauf des 31.12.2030 von den Vorschriften des Baugesetzbuches oder den aufgrund dieses BauGB erlassenen Vorschriften abgewichen werden kann, wenn die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist und einem der folgenden Vorhaben dient:

- die Errichtung Wohnzwecken dienender Gebäude,
- die Erweiterung, Änderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten, Wohnzwecken dienenden Gebäudes, wenn hierdurch neue Wohnungen geschaffen werden oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar wird, oder
- die Nutzungsänderung zulässigerweise errichteter baulicher Anlagen zu Wohnzwecken, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung.

Der „Bau-Turbo“ ermöglicht somit Abweichungen vom Bauplanungsrecht. Wohnungen können bereits (nach einer dreimonatigen Prüfphase der Gemeinde) genehmigt werden, ohne dass ein Bebauungsplan neu aufgestellt oder geändert werden muss. Dies ermöglicht die Errichtung von Wohnraum ganz ohne Bebauungsplan.

Kritik

Der Begriff „Bau-Turbo“ wird von Experten teilweise als irreführend empfunden, da er den Eindruck vermittelt, der gesamte Bauprozess werde schneller und unkomplizierter. Tatsächlich führe die Änderung lediglich dazu, dass schneller mehr Baugrund zur Verfügung stehe.

Eine Entlastung bei den Baukosten bleibe dadurch ebenfalls aus, weshalb ergänzend die Einführung des „Gebäudetyps E“ vorangetrieben werden solle (vgl. Immobilienreport Ausgabe 190).

Was bedeutet der „Bau-Turbo“ für die Gemeinden?

Obwohl der „Bau-Turbo“ nach außen Entbürokratisierung verspricht, bedeutet seine Umsetzung für die Gemeinden einen zusätzlichen Aufwand.

Für die neuen Verfahren existieren keine bewährten Abläufe, wie sie bei klassischen Planungsprozessen etabliert sind. Daher sind die Gemeinden gefordert, interne Strukturen anzupassen und Mitarbeiter entsprechend zu schulen, um den Anforderungen gerecht zu werden.

Fazit

Mit dem „Bau-Turbo“ setzt die Bundesregierung ein Zeichen zur Beschleunigung der Wohnraumschaffung. Weitere Reformen des BauGB und der BauNVO, wie im Koalitionsvertrag vorgesehen, sollen folgen. Die Entwicklung bleibt aufmerksam zu beobachten.

Stjepan Sirovina
Rechtsanwalt | Lehrbeauftragter
Kontakt: stjepan.sirovina@gsk.de

Mannheim

Aurelis baut Unternehmerpark im Turbinenwerk

Aurelis Real Estate hat mit dem Bau eines Unternehmerparks im Turbinenwerk Mannheim begonnen. Auf dem insgesamt 12.200 Quadratmeter großen Grundstück an der Fraunhoferstraße entstehen rund 6.100 Quadratmeter Bruttogeschossfläche für Hallen- und Büronutzung. Sie sind unterteilt in drei eigenständige Mieteinheiten mit jeweils rund 1.400 Quadratmetern Hallenfläche, 320 Quadratmetern Lagermezzanine und 320 Quadratmetern Bürofläche. Sie eignen sich für unterschiedliche Nutzungen – von Produktion und Lager über Dienstleistungen bis hin zu Handwerk. Die Fertigstellung ist für das vierte Quartal 2026 geplant.

Die Halleneinheiten verfügen über eine lichte Höhe von 6,50 Metern (UKB). Ergänzt werden sie durch Lagerflächen auf der Mezzanine-Ebene sowie Büroflächen im Erdgeschoss. Der gesamte Unternehmerpark wird nachhaltig mit Luft-Wärmepumpen beheizt. Photovoltaikanlagen auf den begrünten Dächern sowie eine ausreichende Anzahl an E-Ladesäulen tragen zusätzlich zu einer umweltfreundlichen Energieversorgung bei. Wie bei allen Unternehmerparks von Aurelis steht auch in Mannheim das Thema Nachhaltigkeit im Mittelpunkt. Für das Projekt wird eine DGNB-Gold-Zertifizierung angestrebt.

Der neue Unternehmerpark entsteht auf dem Gelände des Turbinenwerks Mannheim. Auf dem rund 200.000 Quadratmeter großen Areal entwickelt die Aurelis in Zusammenarbeit mit der Stadt Mannheim ein modernes Gewerbequartier mit viel Grün, das sich in das städtische Umfeld integriert. Zahlreiche Unternehmen aus unterschiedlichen Branchen haben sich bereits für den Standort entschieden.

GSK STOCKMANN

International vernetzt.
Lokal verortet.

GSK Stockmann ist eine führende unabhängige europäische Wirtschaftskanzlei. In Berlin, Frankfurt am Main, Hamburg, Heidelberg, München, Luxemburg und London beraten und vertreten wir deutsche und internationale Mandanten.
Bei internationalen Transaktionen und Projekten arbeiten wir eng mit einem ausgewählten Kreis angesehener Partnerkanzleien im Ausland zusammen.

YOUR PERSPECTIVE.
GSK.DE | GSK-LUX.COM

ImmoNews

Deals & News

Mannheim: Die **acordiz GmbH**, ein inhabergeführtes Personaldienstleistungsunternehmen, hat zwei Etagen mit insgesamt 1.430 Quadratmetern Bürofläche im Büroneubau *ARTEM* in Mannheim-Neuostheim langfristig angemietet. Das Unternehmen verlegt seinen Unternehmensstandort von Mannheim-Fahrlach nach Mannheim-Neuostheim.

Die acordiz GmbH wurde 2018 von **Beate Hoffmann** gegründet. Mit ihrer langjährigen Verwurzelung in der Metropolregion Rhein-Neckar und über 25 Jahren Erfahrung in der Personaldienstleistung hat sie das Unternehmen in den letzten sieben Jahren erfolgreich weiterentwickelt. Das Leistungsspektrum umfasst Arbeitnehmerüberlassung und Personalvermittlung.

ADLER Immobilien Investment, ein Entwickler und Bestandshalter mit Sitz in Viernheim, realisierte am Standort bereits über 10.000 Quadratmeter Bürofläche für die **Siemens AG** und setzt die erfolgreiche Quartiersentwicklung mit dem Bürohaus ARTEM fort. Mit dem Vertragsabschluss der acordiz GmbH ist das Gebäude nun vollständig vermietet. Bis 2030 plant Adler weitere 15.000 Quadratmeter Bürofläche am Standort Neuostheim zu entwickeln. Die **SCHOLL Real Estate Solutions GmbH** war für Vermieter und Mieter vermittelnd tätig.

Mannheim: Mit dem Richtfest feierte die **Dreßler Bau GmbH** aus Aschaffenburg einen Meilenstein beim Bau des Bürogebäudes *MAXXHeim* in der Eastsite. Im Sommer 2026 wird die **ICS Group**, ein führender Anbieter innovativer IT- und Logistiklösungen, als Ankermieter das Objekt beziehen und damit einen Impuls für den Wirtschaftsstandort Rhein-Neckar setzen. Die ICS Group wird die Flächen größtenteils selbst nutzen und viele Flächen untervermieten. Für Mannheim bedeutet dies die Ansiedlung eines Innovationsmotors mitten in einem der leistungsstärksten IT-Cluster Europas.

Das im November 2024 gestartete Projekt umfasst ein 5-geschossiges Bürogebäude im Stadtteil Neuostheim. Entworfen von **Eike Becker_Architekten** überzeugt *MAXXHeim* durch eine klare, zeitlose Formsprache, flexible Grundrisse und modernste Gebäudetechnik. Es erfüllt die Nachhaltigkeitsstandards der DGNB sowie die IT-Infrastrukturrichtlinien von WiredScore, die höchste digitale Konnektivität und Ausfallsicherheit garantieren.

© Dreßler Bau GmbH und ICS Group

Die Eastsite gilt als einer der gefragtesten Büro- und Gewerbe-Campus der Region. Sie vereint exzellente Anbindung, hochwertige Arbeitsumgebungen und die Nähe zu innovativen Branchen – ideale Voraussetzungen für das Leitbild Mannheims, hochwertige Arbeitsplätze zu schaffen, wirtschaftliche Impulse zu setzen und Räume zu gestalten, die Innovation fördern. Der Generalunternehmer strebt eine Fertigstellung des Gebäudes im Sommer 2026 an.

Mannheim: Die **TREUREAL Property Management GmbH** (TRP) erweitert ihre Führungsmannschaft: Zum 1. Oktober hat **Guido Beddig** die Position der Leitung des Geschäftskundenbereichs übernommen, die bisher in Personalunion von **Niels Fischer** wahrgenommen wurde. Zuvor wurde auch die Leitung des Bereichs Technik mit **Marcus Aprill** neu besetzt.

Beddig verfügt über mehr als 20 Jahre Führungserfahrung in Investment, Asset und Property Management. Zuletzt verantwortete er als Geschäftsführer der **Corestate Capital Group** mit einem verwalteten Vermögen von rund 14 Milliarden Euro den Bereich Asset Management DACH. Davor war er in leitender Funktion bei **Kintyre Investments**, **DIC Onsite** sowie der **IC Immobilien Gruppe** tätig. Seine Laufbahn begann er im technischen und infrastrukturellen Gebäudemanagement.

Zum 1. September hat Marcus Aprill die Leitung des Bereichs Technik übernommen. Mit seiner langjährigen Expertise in der Betreuung von Gewerbeimmobilien wird er künftig für die technische Weiterentwicklung und Instandhaltung der Liegenschaften zuständig sein.

ImmoNews

Heidelberg: Die **Lummus Novolen Technology GmbH** hat im entstehenden Gebäudeensemble **VISIONARY-HUB** im Heidelberg Innovation Park (HIP) ca. 2.900 Quadratmeter Labor- und Bürofläche langfristig angemietet. Das Tech-Unternehmen verlegt sein Forschungslabor innerhalb der Metropolregion Rhein-Neckar von Ludwigshafen nach Heidelberg: „Nach Fertigstellung wird unser neues Labor einen bedeutenden Schritt in der Umsetzung der Wachstumsstrategie von Lummus im Polymersektor darstellen - getragen von technologischer Exzellenz und nachhaltiger Innovation“, sagte **Jean-Paul Margotin**, Vice President und Geschäftsführer des Bereichs Polymere bei Lummus Technology. „Heidelberg bietet mit seinem lebendigen Forschungsumfeld und innovationsfördernder Infrastruktur den perfekten Rahmen für diese Investition. Wir freuen uns auf eine erfolgreiche Zusammenarbeit mit der **ESE Group** und sind überzeugt, dass sie unsere Wachstums- und Innovationsziele wirkungsvoll unterstützen werden.“

Lummus Technology ist der weltweit führende Anbieter von Technologielösungen, die auf eine nachhaltigere, CO_2-ärmere Zukunft ausgerichtet sind. Lummus Technology lizenziert Verfahrenstechnologien in den Bereichen saubere Kraftstoffe, erneuerbare Energien, Petrochemie, Polymere und Gasverarbeitung und bietet seinen Kunden weltweit Lifecycle-Services, Katalysatoren, proprietäre Ausrüstungen und Digitalisierungslösungen an. Die **SCHOLL Real Estate Solutions GmbH** aus Mannheim hat den neuen Standort für das chemische Forschungslabor sowie Büroflächen vermittelt.

Mannheim: **Engel & Völkers Commercial Mannheim** hat ein erfolgreiches drittes Quartal in der Industrieflächenvermittlung abgeschlossen: **Berkant Karabeg,** seit Anfang 2025 Leiter der Industrie- und Einzelhandelssparte: „In den ersten drei Quartalen konnten wir unser Lizenzgebiet in allen Facetten der Vermittlung effektiv bedienen - von Verkauf und Vermietung bis hin zu Sale-and-Lease-Back-Transaktionen.”

In **Mannheim-Neckarau** hat Engel & Völkers Commercial Mannheim ein Gewerbegrundstück von rund 5.000 Quadratmetern an einen regionalen Spediteur vermittelt. Der Kaufpreis belief sich auf 1,5 Millionen Euro. Auf dem Grundstück befinden sich ein Wohnhaus und ein angrenzender Gewerberiegel mit einer Gesamtfläche von ca. 1.100 Quadratmetern. Der Bodenrichtwert liegt in dieser Zone bei 180 Euro. Verkäufer war eine Erbengemeinschaft.

Eine Gewerbeliegenschaft südlich von **Karlsruhe** wurde im Rahmen eines Sale-and-Lease-Back-Verfahrens bei einem Kaufpreisfaktor von 11 vermittelt. Verkäufer und jetziger Mieter ist ein alteingesessenes regionales Unternehmen aus dem produzierenden Gewerbe. Die Laufzeit des Mietvertrags beträgt sieben Jahre mit Verlängerungsoption. Käufer des ca. 3.000 Quadratmeter großen Grundstücks mit rund 1.000 Quadratmetern nutzbarer Fläche aufgeteilt in Verwaltungs- und Betriebsgebäude ist ein regionaler Kapitalanleger.

Ein unbebautes Grundstück von ca. 1.700 Quadratmetern im Gewerbegebiet Nachtweide in **Neustadt an der Weinstraße** wurde zum Kaufpreis von 400.000 Euro an einen Projektentwickler im Bereich Self-Storage vermittelt.

In **Oftersheim**, südwestlich von Heidelberg, wurde eine ehemalige Tennishalle mit einer Fläche von rund 2.000 Quadratmetern für zehn Jahre plus Verlängerungsoption vermietet. Die Fläche dient künftig als Indoorspielplatz für Kinder. Die Baugenehmigung für die geplante Nutzung liegt bereits vor.

Der ehemalige FedEx-Standort in **Edingen-Neckarhausen** konnte ebenfalls neu vermietet werden. Die Gesamtfläche von rund 1.250 Quadratmetern, davon ca. 1.150 Quadratmeter Hallenfläche und 100 Quadratmeter Bürofläche, wird zukünftig von einem Unternehmen aus der Lebensmittellogistik genutzt. Der Mietvertrag wurde für eine Laufzeit von fünf Jahren mit Verlängerungsoption abgeschlossen.

kurz & fündig

Mannheim: Die **FAM Real Gesellschaft für private Immobilienwerte** aus Stuttgart hat das Gewerbeareal *Connext* in der Mannheimer Salzachstraße erworben. Das Areal umfasst insgesamt sechs Objekte mit mehr als 26.000 Quadratmetern Mietfläche und weist einen Mieterbesatz mit kurz- bis mittelfristig laufenden Verträgen auf. Neben der Hauptnutzung Büro sind in den Objekten die Nutzungsarten Schulung, Gastronomie sowie Lager implementiert. Die einzelnen Objekte sollen künftig sukzessive weiterentwickelt und mit ergänzenden Nutzungen modernisiert werden, sodass eine weitere Stabilisierung und Aufwertung erreicht werden kann. Insgesamt soll das Areal durch aktives Asset Management langfristig weiter stabilisiert werden. **BNP Paribas Real Estate** hat die Transaktion vermittelt. Rechtlich und steuerlich wurde die FAM Real dabei von **SGP Schneider Geiwitz und Partner** sowie technisch von der **albrings + müller** ag beraten.

Heidelberg: Die **RQI Denkmalboutique** aus Mannheim hat eine im Jahr 1900 errichtete Immobilie am Friedrich-Ebert-Platz in Heidelberg erworben. Zuletzt wurde das 4.700 Quadratmeter Nutzfläche umfassende, denkmalgeschützte Gebäude noch durch die Stadt Heidelberg als Verwaltungsgebäude genutzt. Im Rahmen der von RQI Denkmalboutique entwickelten „Denkmal-To-Core"-Strategie werden die vorhandenen Flächen weitgehend in Wohnraum umgewandelt und ESG-konform saniert, wobei der Charme des Gründerzeitgebäudes maßgeblich erhalten bleibt. Auf fünf Etagen entstehen so 53 Wohnungen, die insgesamt rund 3.500 Quadratmeter modernen Wohnraum umfassen. Der Beginn der Umbauarbeiten ist für Sommer 2026 vorgesehen, ihr Abschluss für Frühjahr 2028.

Die rechtliche Beratung der Käuferseite im Rahmen der Transaktion wurde von **Rittershaus Rechtsanwälte** übernommen. **BNP Paribas Real Estate** war vermittelnd aktiv.

© BNP Paribas Real Estate

Karlsruhe: Die **GIEAG Immobilien AG** realisiert das Wohnquartier *KWARTIER HOMES* in der Karlsruher Südstadt. Mit insgesamt 218 Wohnungen, großzügigen Außenanlagen sowie drei Untergeschossen – davon zwei Tiefgaragenebenen – entsteht eines der bedeutendsten Wohnbauprojekte der Region. Die Planung von *KWARTIER HOMES* geht auf einen Architekturwettbewerb zurück. Der prämierte Entwurf greift die charakteristischen Gestaltungselemente der Karlsruher Südstadt auf und interpretiert diese in einer modernen Formensprache. Dadurch fügt sich das Projekt harmonisch in das Stadtbild ein und hebt sich zugleich in seiner architektonischen Qualität deutlich vom konventionellen Wohnungsbau ab.

Die **Ed. Züblin AG** übernimmt als Generalunternehmer die bauliche Umsetzung des Quartiers. Alle Gebäude werden im Standard *KfW-Effizienzhaus 55* errichtet und stehen für energieeffizientes Bauen. Der Baubeginn erfolgt zeitnah, die Fertigstellung ist für Anfang 2028 geplant. Die GIEAG Immobilien AG wurde bei der Finanzierung rechtlich von **GSK Stockmann** beraten.

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*
Franz Waizmann

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 27. November 2025.