ImmobilienReport

Metropolregion Rhein-Neckar | BR | KA

Ausgabe 197 18. Jahrgang www.immobilienreport-rhein-neckar.de 27. November 2025

Der russische Angriffskrieg und die Folgen für die Metropolregion:

Kasernenreaktivierung stoppt Konversion

Heidelberg, Schwetzingen und Speyer besonders betroffen

Patrick-Henry-Village: © Stadt Heidelberg | Christian Buck

Es begann für die Immobilienwirtschaft mit der Verknappung und Verteuerung von Baumaterialien. Es folgten Auswirkungen auf das tägliche Leben durch die entstehenden volkswirtschaftlichen Kosten. Dazu kommen die Überlegungen und Vorbereitungen zur Wiedereinführung der allgemeinen Wehrpflicht. Der russische Angriffskrieg auf die Ukraine im Osten Europas hinterlässt tiefe Spuren auch in Deutschland, wenngleich diese nicht mit dem Elend vergleichbar sind, die der Überfall auf die Ukraine hinterlässt. Die Bundeswehr soll wachsen, nicht nur personell. Bundesweit wird die benötigte Infrastruktur geprüft, Grund ist der erhöhte Bedarf an Unterbringungsmöglichkeiten und Standorten durch die geplante Vergrößerung der Streitkräfte. Das Bundesministerium der Verteidigung setzt daher die Umwandlung von militärisch genutzten Liegenschaften in eine zivile Konversion aus; die Pläne für Areale, die für eine neue, nicht militärische Nutzung angedacht waren, werden deshalb erstmal auf Eis gelegt. Aktuell betrifft das bundesweit zunächst 187 ehemalige militärische Liegenschaften, die sich im Eigentum der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) befinden. Diese sollen grundsätzlich für eine Nutzung durch die Bundeswehr geeignet sein. In der Metropolregion Rhein-Neckar sind von dieser Entwicklung insbesondere die Standorte Heidelberg, Speyer und Schwetzingen massiv betroffen.

Heidelberg und das Patrick-Henry-Village

Heidelberg verfügt über mehrere Konversionsgebiete. Da ist die Bahnstadt, entstanden durch die Stilllegung des Güter- und ▶

MRN

Lesen Sie in dieser Ausgabe:

Spatenstich für „smartes" Herzzentrum:

„Informatics for Life"

Seite 4

Economy Parc erhält Förderung:

120.000 € für Flächenmanagement

Seite 6

Bautätigkeitsbericht Heidelberg:

Weiter auf Wachstumskurs

Seite 8

Richtfest auf Hospital:

KALEIDOSKOP - nicht nur für Kinder

Seite 9

Das Ende aller Ansprüche:

Die Schwarzgeldabrede

Seite 10

1000 Satellites sichert sich Wachstumskapital für Expansion

Seite 11

Rangierbahnhofs ab 1997. Die beiden Flächen Mark Twain Village (MTV) und Campbell Barracks bilden gemeinsam die *Neue Südstadt*. Es handelt sich um ehemalige Stützpunkte der US-Army und der NATO. Hier mischen sich moderne Bauweise mit dem architektonischen Charme der 1930er und frühen 1950er Jahre. Denn viele historische Gebäude im MTV und den Campbell Barracks stehen unter Denkmalschutz. Während die *Neue Südstadt* fast vollständig fertiggestellt und bezogen ist, stehen auf dem ehemaligen Konversionsgelände *Hospital* im Stadtteil Rohrbach noch die Gerüste, werden auf dem rund zehn Hektar großen Areal rund 600 Wohnungen in verschiedenen Formen und in unterschiedlichen Preissegmenten realisiert.

Die fast 100 Hektar große Konversionsfläche Patrick-Henry-Village (PHV) soll(te) der 16. Heidelberger Stadtteil werden. Eine Presseinformation vom Januar 2024 beschrieb die Situation fast euphorisch: „2024 ist für die Entwicklung des Patrick-Henry-Village ein Meilenstein-Jahr: Heidelberg kann bald die ersten Grundstücke von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) kaufen. Die Gespräche dafür sind auf der Zielgeraden und sollen in diesem Jahr zum Abschluss kommen. Auf PHV sollen rund 10.000 Menschen leben und 5.000 Arbeitsplätze entstehen. Grundlage der Entwicklung ist der dynamische Masterplan, den der Gemeinderat im Juni 2020 beschlossen hat. Er sieht rund 5.350 Wohnungen vor. Baubeginn für die ersten 550 Einheiten soll noch 2024 sein." ▶

Unsere Medienpartner

JLL
Ihr Gewerbe-immobilienpartner
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

MRN

Unterschriftsreife Verträge

Die Verhandlungen mit der BImA über den Verkauf der PHV-Flächen waren weit gediehen. Nach sechs Jahren intensiver Planung, einigen Millionen Euro Kosten in die Konzeption und - aus seiner Sicht - unterschriftsreifen Verträgen mit der BImA hat jetzt Heidelbergs Oberbürgermeister Eckart Würzner nach eigenen Worten „ein Riesenproblem“. Dazu manifestieren sich massive Zweifel, ob das PHV für eine militärische Nutzung geeignet ist, denn es war stets eine reine Wohnsiedlung für US-Militärangehörige, eine 100 Hektar große amerikanische Kleinstadt für militärisches und ziviles Personal im Stadttei Kirchheim.

Die Tompkins Barracks in Schwetzingen

Die die ca. 35,6 Hektar großen Tompkins Baracks wurden im Februar 2013 von den US-Streitkräften an die BImA übergeben. Schon frühzeitig vor der Rückgabe der Flächen hatten die BImA und die Stadt Schwetzingen die Bestandsaufnahmen und Vorplanungen für eine zivile Nutzung der Militärkonversion in Gang gebracht. Anfang 2011 wurde ein fester Arbeitskreis "Konversion" eingerichtet, in dem die Stadt Schwetzingen als Trägerin der Planungshoheit, die BImA als Grundstückseigentümerin und zahlreiche Fachexperten vertreten waren.

Die ehemaligen Tompkins Barracks soll(t)en zu einem gewerblich genutzten Quartier entwickelt werden, in das auch Sondernutzungen des Landes Baden-Württemberg integriert werden. Die Stadt Schwetzingen, die BImA und das Land Baden-Württemberg hatten sich für die Entwicklung auf ein kooperatives Verfahren geeinigt und gemeinsam eine städtebauliche Mehrfachbeauftragung zur Entwicklung eines Nutzungs- und Flächenkonzepts in Auftrag gegeben. Das Ziel war die Entwicklung von attraktiven Wirtschaftsflächen und die Ansiedelung von Gewerbe.

Speyer: Die Kurpfalz-Kaserne

Auch Speyer wurde von dem Umwandlungsstopp hart und unvermittelt getroffen. Die Stadt hat seit einigen Jahren an der zivilen Konversion der ehemaligen Kurpfalz-Kaserne intensiv gearbeitet und plant(e), das 4,4 Hektar große Areal als Gewerbegebiet zu entwickeln.

„Wir sind uns der Tragweite der Entscheidung sehr bewusst und wissen, dass in vielen Fällen bereits Planungen bestehen, betroffene Flächen zivil zu nutzen. Es ist uns deshalb sehr wichtig, in einem Dialog mit Ländern und Kommunen gute Wege zu finden, um die notwendigen Planungen der Bundeswehr im gemeinsamen Interesse umzusetzen. Wo immer dies möglich ist, werden wir versuchen, auch bestehende zivile Planungen zu berücksichtigen. Der Aufwuchs der Bundeswehr ist dabei aufgrund der Bedrohungslage nicht nur im Rahmen der Landes- und Bündnisverteidigung zwingend, sondern bietet auch strukturpolitisch Chancen für unsere Kommunen und Länder. Das Bundesministerium der Verteidigung begrüßt daher die bereits auf vielen Ebenen konstruktiv geführten Gespräche und sichert zu, diese intensiv fortzuführen“, so das Bundesministerium der Verteidigung zum Thema.

Die Internationale Bauausstellung (IBA) hatte hochfliegende Pläne für das PHV-Gelände, ein Musterquartier für die "Wissensstadt von morgen" sollte hier entstehen: vielfältig, ökologisch, nachhaltig und sozial gerecht.

Heidelberg

Spatenstich für „smartes“ Herzzentrum mit assoziiertem Forschungsinstitut:

Start für „Informatics for Life“

Es war eine vielköpfige und hochkarätige Versammlung: Ministerpräsident Winfried Kretschmann, der Vorstand des Universitätsklinikums Heidelberg (UKHD) sowie die Rektorin der Universität Heidelberg gaben gemeinsam mit Vertreterinnen und Vertretern der Dietmar Hopp Stiftung und der Klaus Tschira Stiftung den symbolischen Startschuss für ein millionenschweres Bauvorhaben: An UKHD und Medizinischer Fakultät Heidelberg entsteht in den kommenden Jahren ein digitales Herzzentrum mit Forschungsinstitut „Informatics for Life“.

Anlaufstelle für Herzerkrankungen aller Art

Auf dem Gelände der ehemaligen Kinderklinik des Universitätsklinikums Heidelberg hat der Bau eines neuen Herzzentrums als zentrale Anlaufstelle für Patientinnen und Patienten jeden Alters und mit Herzerkrankungen aller Art begonnen. Unter einem Dach werden dort zukünftig kardiale Prävention, Diagnostik und Therapie zusammengeführt – von der Notfall- und Intensivmedizin über die Bildgebung bis zu gemeinsamen Behandlungsstrategien bei angeborenen Herzfehlern, Erkrankungen der Herzklappen, Rhythmusstörungen und der Implantation elektrischer Unterstützungssysteme sowie bei der Herztransplantation. Das Herzzentrum ist modellhaft als vollständig digitales Krankenhaus geplant. Zeitgleich wird das angeschlossene Forschungsinstitut „Informatics for Life“ errichtet. Dort werden Wissenschaftlerinnen und Wissenschaftler der Medizinischen Fakultät Heidelberg der Universität Heidelberg zukünftig interdisziplinär und in enger Kooperation mit industriellen Partnern erforschen, wie Gesundheitsdaten rund um die Herzgesundheit schnell die Patientenversorgung weiter verbessern und personalisieren können.

Das zukunftsweisende Bauprojekt ist in finanzieller Hinsicht ein Mammutprojekt, das nur durch das gemeinsame Engagement mehrerer Partner möglich wurde: Das Land Baden-Württemberg steuert rund 283 Millionen Euro bei, Universitätsklinikum und Universität Heidelberg 144 Millionen Euro. Die Dietmar Hopp Stiftung fördert mit ihrer bisher größten Einzelspende von 100 Millionen Euro das Herzzentrum, während die Klaus Tschira Stiftung die Errichtung des Instituts „Informatics for Life“ mit 29 Millionen Euro unterstützt. Insgesamt belaufen sich die Baukosten nach aktuellem Planungsstand auf rund 557 Millionen Euro. Bauherr ist das Universitätsklinikum Heidelberg. Unter optimalen Voraussetzungen könnte das Herzzentrum im Jahr 2029 in Betrieb gehen, 2030 könnten die ersten Patienten behandelt werden.

Angenehmes Ambiente für Patientinnen und Patienten

Das neue Herzzentrum entsteht gegenüber dem Zentrum für Innere Medizin des UKHD und wird unterirdisch an die Versorgungswege des Heidelberger Klinikrings angeschlossen. ▶

Heidelberg

Auf einer Nutzfläche von mehr als 22.500 Quadratmetern werden acht Operationssäle, davon zwei Hybrid-Säle, acht Katheterlabore, 235 vollstationäre Betten, Ambulanzen, eine Tagesklinik, Einzelzimmer für die Unterbringung von Eltern sowie die Forschungsflächen des neuen Instituts „Informatics for Life“ angesiedelt sein. Dabei wird viel Wert auf ein angenehmes Ambiente für Patientinnen und Patienten, Angehörige und Mitarbeitende gelegt. Einziehen werden die Disziplinen des Universitätsklinikums Kardiologie, Angiologie, Herzchirurgie, pädiatrische Kardiologie, Kinderherzchirurgie und Kardio-Anästhesie. So werden sämtliche herzmedizinischen Kompetenzen am UKHD in einem Gebäude mit optimalen Funktionsabläufen zusammengeführt. Die geplante umfassende digitale Infrastruktur wird es ermöglichen, die erhobenen Versorgungsdaten für Personalisierung und Präzision der Herzmedizin zu nutzen.

Im Institut „Informatics for Life“ wird Tür an Tür erforscht, wie die umfassenden klinischen Datenmengen dazu beitragen können, Abläufe zu optimieren oder mit Hilfe Künstlicher Intelligenz die personalisierte Herzmedizin voranzutreiben. Dazu braucht es Forschende aus unterschiedlichen Disziplinen, die möglichst nah am Patienten, datengetrieben und technologiebasiert arbeiten können. Für einen schnellen Transfer der Forschungsergebnisse in die klinische Praxis ist ein sogenanntes Industry-on-Campus-Konzept vorgesehen. Das bedeutet, dass sich Firmen aus der IT- und Medizintechnikbranche um Innovationspartnerschaften und damit Forschungsfläche vor Ort bewerben können. Dort können sie gemeinsam mit den Wissenschaftlerinnen und Wissenschaftlern der Medizinischen Fakultät Heidelberg neue Therapien und Produkte entwickeln, in die Versorgungspraxis implementieren und bis zur Marktreife führen.

Heidelberg - Leimen

Economy Park Heidelberg-Leimen erhält höchste Förderung vom Land:

120.000 Euro für Flächenmanagement

Mit einer Fläche von rund 100 Hektar ist es das größte interkommunale Gewerbegebiet in Baden-Württemberg: Das interkommunale Gewerbe- und Industriegebiet Heidelberg-Leimen, der Economy Park Heidelberg-Leimen, erhält 120.000 Euro Förderung vom Land. Das ist die höchste Fördersumme, die das baden-württembergische Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen im Zuge des Programms *Flächen gewinnen durch Innenentwicklung* in diesem Jahr vergibt. Der Economy Park Heidelberg-Leimen wird im Bereich der Gemarkungsgrenze beider Städte entwickelt. Dort grenzen die Industrie- und Gewerbegebiete Rohrbach-Süd und Leimen-Nord direkt aneinander.

Schwerpunkt Medizintechnik

Der Economy Park Heidelberg-Leimen hat das Ziel, sich zu einem innovativen, nachhaltigen und resilienten Gewerbe- und Industriegebiet zu entwickeln, dessen Schwerpunkte in der Forschung, Entwicklung und Produktion von Medizintechnik und nachhaltiger innovativer Baustoffe liegen.

Im Zuge der Städtebauförderung, ebenfalls vom baden-württembergischen Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen, erhielt das Projekt 3,2 Millionen Euro im Jahr 2023.

Leerstehende Flächen in neuer Nutzung

Im interkommunalen Gewerbe- und Industriegebiet Heidelberg-Leimen bestehen umfangreiche Flächenpotenziale. Etwa die Hälfte des rund 100 Hektar großen Zweckverbandsgebiets ist zwar bereits baulich genutzt, weist jedoch teils Leerstand, Baulücken und Entwicklungspotenziale in mehrfacher Hinsicht auf. Die Fördersumme dient der Einstellung einer kommunalen Flächenmanagerin oder eines kommunalen Flächenmanagers direkt beim Zweckverband. Wer in diesem Beruf tätig ist, soll die Entwicklung des Economy Parks Heidelberg-Leimen vorantreiben und leerstehende Flächen in eine neue Nutzung bringen. Flächenmanagerinnen und -manager begleiten und fördern diesen Prozess aktiv.

„Wir freuen uns, dass unser Konzept beim Land auf eine so positive Resonanz gestoßen ist. Durch die Förderung werden wir in die Lage versetzt, den Economy Park Heidelberg-Leimen in allen Bereichen zielgerichtet weiterzuentwickeln“, sagt John Ehret, Vorsitzender des Zweckverbands „Interkommunales Gewerbe- und Industriegebiet Heidelberg-Leimen“ und Oberbürgermeister der Stadt Leimen.

Leerstehende und versiegelte Flächen im interkommunalen Gewerbegebiet Heidelberg-Leimen sollen bald entwickelt werden – mit Hilfe einer weiteren Landesförderung. Bild: Zweckverband Interkommunales Gewerbe- und Industriegebiet Heidelberg-Leimen

DENKER. PARTNER. MACHER.
FÜR ALLE FÄLLE GERÜSTET.
HOAI
MELCHERS
RECHTSANWÄLTE
HEIDELBERG · FRANKFURT · MANNHEIM · BERLIN
www.melchers-law.com

Heidelberg

Bahnstadt und Südstadt größte Wohnungslieferanten in Heidelberg:

Wohnungsbestand weiter auf Wachstumskurs

Im Jahr 2024 sind 571 neue Wohnungen in 206 Bauprojekten für den Heidelberger Wohnungsmarkt entstanden, was etwa dem Durchschnitt der vergangenen fünf Jahre von rund 600 Wohnungen jährlich entspricht. Wie aus dem aktuellen Bautätigkeitsbericht hervorgeht, liegt trotz der schwierigen Rahmenbedingungen in Heidelberg eine stabile Bautätigkeit vor. Die Gesamtzahl der Wohnungen stieg in auf 80.327, wobei in den vergangenen 15 Jahren etwa jede achte Wohnung neu errichtet wurde. Von den Wohnungen im Bestand sind rund 53.600 Mietwohnungen und 18.700 Eigentumswohnungen.

Besonders positiv zeigt sich die Entwicklung im Bereich des geförderten Wohnraums: 2024 kamen 260 neue geförderte Wohnungen hinzu, sodass Heidelberg nun über insgesamt 3.255 Wohnungen mit Sozialbindung verfügt.

Bahnstadt und Neue Südstadt vorne

2024 wurden insgesamt 206 Bauvorhaben fertiggestellt, dabei sind rund zwei Drittel Wohngebäude. 523 Wohnungen wurden im Neubau errichtet, davon 374 Wohnungen in der Bahnstadt: Der Stadtteil belegte 2024 mit 71,5 Prozent den ersten Platz als Wohnungslieferant. Zurückzuführen ist dies auf die Fertigstellung des Kopernikusquartiers und des Bauprojektes Elf Freunde. Die Südstadt belegt mit 96 Wohnungen den zweiten Platz, wobei 55 Neubauwohnungen in der Südstadt auf die Konversionsfläche Neue Südstadt entfallen.

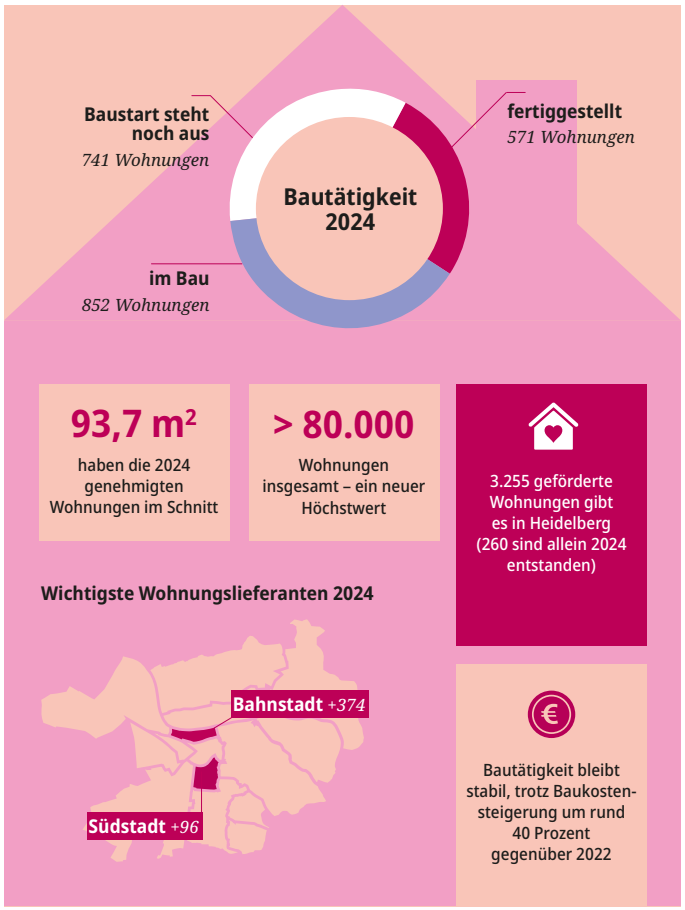
GGH hält 14 Prozent aller Mietwohnungen

Zum geförderten Wohnraum mit Sozialbindung zählen insgesamt 3.255 Wohnungen und damit knapp 6 Prozent aller Heidelberger Mietwohnungen. Die städtische Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz (GGH) hat 7.351 Mietwohnungen in ihrem Bestand, was rund 14 Prozent aller Heidelberger Mietwohnungen entspricht. Rund 65 Prozent der GGH-Wohnungen sind mit einer Nettokaltmiete vermietet, die unter acht Euro pro Quadratmeter liegt. 2.012 Mietwohnungen der GGH haben eine Sozialbindung. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Zahl der geförderten Mietwohnungen der GGH um 98 Wohnungen gestiegen.

Zahl der Bauvorhaben rückläufig

Die im Jahr 2024 genehmigten Bauvorhaben umfassen 261 Wohnungen, davon 213 im Neubau. Die meisten Wohnungen im Neubau wurden mit 111 Einheiten für die Stadtteile Rohrbach, 49 für Ziegelhausen und 22 für Neuenheim genehmigt, wobei in Rohrbach 97 der 111 genehmigten Wohnungen auf die Konversionsfläche *Hospital* entfallen.

Gegenüber dem Vorjahr, in dem 814 Wohnungen genehmigt wurden, beträgt der Rückgang der Baugenehmigungen für Neubauwohnungen rund 74 Prozent. Der Bauüberhang umfasst 1.539 genehmigte Wohnungen, die zum Jahresende 2024 nicht fertiggestellt sind. Das sind 17,7 Prozent oder 342 Wohnungen weniger als im Vorjahr. 852 Wohnungen befinden sich bereits im Bau und stehen dem Wohnungsmarkt in den kommenden Jahren zur Verfügung.



Heidelberg

Richtfest auf dem Konversionsareal Hospital:

KALEIDOSKOP – nicht nur für Kinder

Das Kaleidoskop ist ein optisches Gerät, das häufig als Kinderspielzeug verwendet wird. Als Erfinder des Kaleidoskops gilt der schottische Physiker David Brewster. Für die Heidelberger KRAUSGRUPPE ist der Name Kaleidoskop gleichzeitig auch gestalterisches Programm. Denn lebendig-bunt, wie der Blick in ein Kaleidoskop, kommt die abwechslungsreiche Architektur des Quartiers *KALEIDOSKOP – ZUHAUSE. NEU GEDACHT* daher, mit insgesamt 83 Wohnungen und einer individuellen Fassadengestaltung mit verschiedenen Materialien wie Ziegel, Beton, Holz und Kalksandstein.

Häuser in jeder Himmelsrichtung

Die Heidelberger KRAUSGRUPPE errichtet auf dem Konversionsareal Hospital ein vielfältiges Quartier mit unterschiedlichen Wohnungen in einem breiten Mix für Familien, Einzelpersonen und Paare sowie zwei Gewerbeeinheiten. Bis Mitte 2026 werden zwölf Häuser, gruppiert zu je drei Häusern in jede Himmelsrichtung, bezugsfertig sein.

Die Idee der Wohnbebauung der Konversionsfläche geht auf eine Initiative der Stadt Heidelberg zurück. Die städtische Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz bildete gemeinsam mit fünf Heidelberger Bauträgern die *Arbeitsgemeinschaft Hospital*, um insgesamt 600 Wohnungen auf dem Areal zu realisieren – rund um einen Quartierspark, der die grüne Mitte des Areals darstellt.

Jedes der zwölf Häuser umfasst drei bis zwölf Wohneinheiten in ruhiger Lage – insgesamt 75 klassische Wohnungen sowie weitere acht Atelier-Wohnungen zum Selbstausbau. Hinzu kommen zwei Gewerbeeinheiten. Der breite Wohnungsmix reicht von der Ein-Zimmer-Wohnung mit etwa 25 Quadratmetern bis zur Vier-Zimmer- Wohnung sowie Stadthäusern mit rund 140 Quadratmetern. KALEIDOSKOP verfügt zudem über eine eigene große Tiefgarage mit 82 Stellplätzen, davon zehn barrierefrei in Überbreite.

Optimale Infrastruktur

Einzelhändler und Wochenmarkt befinden sich im direkten Umfeld, ebenso wie Einrichtungen zur Kinderbetreuung und Schulen. Darüber hinaus besteht eine gute Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr. Die vielfältigen Wohneinheiten dürften durch das aktuell günstigere Zinsniveau sowohl Eigennutzer als auch Kapitalanleger interessieren – nicht zuletzt auch wegen der degressiven Abschreibungsmöglichen .

Visualisierungen: KRAUSGRUPPE

ImmobilienRecht

Das Ende aller bauvertraglichen Ansprüche: DIE SCHWARZGELDABREDE

Die Vielzahl an Rechtsprechung zu „Schwarzgeldabreden“ im Baurecht zeigt, dass die strafrechtlichen Verbote ihre präventive Wirkung wohl verfehlen. Zugleich scheinen die Beteiligten jedoch auch die weitreichenden zivilrechtlichen Folgen zu ignorieren: der vollständige Verlust aller vertraglichen Ansprüche.

Sachverhalt (angelehnt an zahlreiche gerichtliche Entscheidungen, bspw. OLG München, Beschluss vom 21.03.2024 – 20 U 5903/22):

MELCHERS
RECHTSANWÄLTE

Das Angebot des Auftragnehmers (AN) enthielt neben der Lieferung von Fenstern auch eine Position „Montage“. Der Auftrag des Auftraggebers (AG) bezog sich letztlich jedoch nur auf die Lieferung der Fenster. Der AN lieferte die Fenster und baute diese auch ein. Seitens des AG wurden die gestellten Abschlagsrechnungen für die Lieferung der Fenster beglichen. Die Montageleistung wurde hingegen erst zwei Jahre später in Rechnung gestellt. Der AG machte sodann Schadensersatzansprüche wegen Mängeln an den Fenstern geltend (u.a. Risse, Kratzer und Montagemängel – es drohe zudem „Lebensgefahr“) und berief sich darauf, dass die Montage vertraglich geschuldet war. Der AN hielt entgegen, die Montage sei „ohne Rechnung“ vereinbart worden, weshalb er die Rechnung erst nach Beginn der (außergerichtlichen) Streitigkeit gestellt habe. Da AG dies bestreitet, wendet er sich im Berufungsverfahren gegen das klageabweisende Urteil des Landgerichts Landshut. Zu Recht?

Entscheidung:
Die Berufung bleibt erfolglos. Nach der Überzeugung des Gericht ergibt sich aus den Gesamtumständen, dass eine Schwarzgeldabrede vorgelegen habe. Das Gericht stützt sich bei seiner Entscheidung auf Indizien wie das Fehlen einer Position für die Montage (obwohl diese erfolgte), die auffallend späte Rechnungsstellung sowie weitere Umstände des Einzelfalls. Dem stünde nicht entgegen, dass der AN sich erst nach mehrjähriger Prozessdauer auf die Nichtigkeit des Vertrages gem. § 134 BGB i.V.m. § 1 Abs. 2 Nr. 1 SchwarzArbG berufen habe. Da der Vertrag nichtig sei, könne der AG trotz behaupteter gravierende Mängel („Lebensgefahr“) keine vertraglichen Ansprüche gegen den AN geltend machen.

Praxishinweis:
Wer gegen § 1 Abs. 2 Nr. 1 SchwarzArbG verstößt, ist auf sich allein gestellt. Zum einen ist der gesamte Vertrag nichtig. Eine Teil(un)wirksamkeit kommt– wenn überhaupt – nur in Betracht, wenn die Parteien den zzgl. Umsatzsteuer vereinbarten Teilwerklohn konkreten Einzelleistungen zugeordnet haben. Zum anderen trifft die Nichtigkeit des Vertrages den Auftragnehmer und den Auftraggeber gleichermaßen. Der Auftragnehmer hat keine Anspruch auf Zahlung der Vergütung – auch bei vollständiger und mangelfreier Erbringung der vereinbarten Leistungen. Der Auftraggeber hat keine Mängelansprüche und kann zudem etwaig geleistete Zahlungen nicht zurückverlangen.

Unberührt dessen setzen sich die Vertragsparteien natürlich auch noch strafrechtlichen Ermittlungen aus, die weitere empfindliche Konsequenzen mit sich bringen können.

Debora Maier
Rechtsanwältin,
Melchers Rechtsanwälte Partnerschaftsgesellschaft mbB

ImmoWirtschaft

1000 Satellites sichert sich Wachstumskapital für strategische Expansion

1000 Satellites, 2021 aus der BASF-Innovationsschmiede Chemovator hervorgegangen, will in seinen regionalen Satellitenbüro-Netzwerken eine moderne Antwort auf die neue Art des Arbeitens bieten. Bei 1000 Satellites werden Büroflächen, flexible Arbeitsplätze sowie Event- und Meetingräume von Unternehmen, Angestellten und Selbständigen flexibel genutzt. Das Unternehmen beschäftigt heute rund 60 Mitarbeitende an Standorten in den Metropolregionen Rhein-Neckar, Hamburg und München.

Der Flex-Office-Anbieter mit einem prognostiziertem Jahresumsatz von ca. zehn Millionen Euro in 2025 hat eine Finanzierungsrunde über 1,6 Millionen Euro abgeschlossen. Mit diesem Kapital verstärkt das Unternehmen die Umsetzung neuer, strategischer Standortprojekte. Angeführt wird die Kapitalerhöhung von der CMAC Unternehmensbeteiligungs GmbH aus Wien, begleitet von mehreren Bestandsinvestoren.

Das neue Kapital fließt gezielt in die Finanzierung großer Standortprojekte. 1000 Satellites übernimmt dabei unterausgelastete Büroflächen von Unternehmen und wandelt sie in professionell betriebene Flex-Office-Standorte um. Dadurch können Unternehmen ihre Immobilienkosten optimieren und gleichzeitig die Flächenauslastung verbessern.

Neben dem eigenen Standortnetzwerk entwickelt 1000 Satellites zunehmend Dienstleistungen für professionelles Flächenmanagement. Für 2026 plant das Unternehmen, die drei Regionen München, Hamburg und Rhein-Neckar weiter mit Satellitenbüros zu verdichten und deutlich zu wachsen.

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

Heidelberg: Das letzte Grundstück in der Neuen Südstadt ist durch die städtische Entwicklungsgesellschaft **Campbell Barracks mbH** verkauft worden. Das 1936/37 erbaute Gebäude wird zukünftig die Heimat des gemeinschaftlichen Wohnprojektes **paraSol** sein.

Das an den Paradeplatz angrenzende Grundstück hat eine Größe von 3.341 Quadratmetern mit einem großen Außenbereich. Das Gebäude umfasst in vier Geschossen insgesamt rund 3.000 Quadratmeter Nutzfläche. Das gemeinnützige Wohnprojekt hat ehrgeizige Ziele: Das Konzept sieht vor, dass etwa die Hälfte der Fläche für nicht-wohnliche Nutzungen vorgesehen ist, die eine besondere Strahlkraft in das umliegende Quartier entwickeln sollen.

©: Entwicklungsgesellschaft Campbell Barracks mbH

Neben Wohnraum für etwa 30 bis 35 Erwachsene und 10 bis 20 Kinder in unterschiedlichen Wohnformen – darunter Familienwohnungen, Wohngemeinschaften und sogenannte Clusterwohnungen, bei denen mehrere kleine Wohneinheiten mit eigenem Bad eine große gemeinschaftliche Wohnküche teilen – entstehen vielfältige Räume für soziale, kulturelle und wirtschaftliche Aktivitäten. Die bestehenden Gebäudestrukturen eignen sich, um Ateliers sowie Clusterwohnungen oder WG-Zimmer mit einer Größe zwischen 18 und 36 Quadratmetern zu realisieren.

Gemeinschaftliches Wohnen wird in Heidelberg immer beliebter. Aktuell gibt es elf Wohnprojekte, in denen mehr als 400 Erwachsene und Kinder zusammenleben. Die meisten dieser Projekte befinden sich in der Südstadt.

Mannheim: Das Mannheimer Energieunternehmen **MVV** will die Dekarbonisierung der Fernwärmeversorgung in der Region Rhein-Neckar weiter vorantreiben. Gemeinsam mit Partnern investiert das Unternehmen rund 200 Millionen Euro in eine zweite Flusswärmepumpe auf dem Gelände des **Großkraftwerkes Mannheim** (GKM).

Der Auftrag für Planung und Bau ging an die **Strabag Umwelttechnik GmbH**. Die neue Anlage soll im Winter 2028 in Betrieb gehen und bis zu 165 Megawatt thermische Leistung liefern. Sie wäre damit die größte Flusswärmepumpe der Welt, heißt es in der Unternehmensmitteilung. Die Anlage wird mit Rheinwasser und dem Kältemittel Isobutan Fernwärme mit bis zu 130 Grad Celsius erzeugen. Zwei Module mit jeweils 82,5 MW bilden das Herzstück.

Gefördert wird das Projekt über die **Bundesförderung für effiziente Wärmenetze** (BEW). Die Generalplanung stammt von **INP Deutschland**. Auch ein neuer Fernwärmenachheizer ist geplant. Die Betriebsführung übernimmt das GKM.

Mannheim: Die **alstria office AG** hat einen Mietvertrag mit der **Baader Konzept GmbH**, einem überregional tätigen Umweltplanungsbüro, für die Immobilie **CARL RISE** am Carl-Reiß-Platz 1 geschlossen. Der Vertrag wurde von der **SCHOLL Real Estate Solutions GmbH** vermittelt.

Damit verzeichnet alstria den ersten Vermietungserfolg in dem vollständig revitalisierten CARL RISE-Gebäude nach seiner umfassenden Modernisierung. Die Sanierung umfasste substanzielle Verbesserungen der technischen Infrastruktur und der Energieeffizienz des Gebäudes, wodurch die Immobilie den aktuellen Standards für nachhaltige und zukunftsorientierte Arbeitsräume entspricht. CARL RISE verfügt nun über einen Grundriss mit flexiblen Büroaufteilungen und einer effizienten Raumnutzung. Ein neu gestalteter Eingangsbereich, großzügige Fensterfronten und eine hochwertige Innenausstattung tragen zu einer hellen, offenen Arbeitsumgebung bei.

CARL RISE spiegelt die Strategie von alstria wider, Kernimmobilien durch gezielte Investitionen neu zu positionieren. Diese Transaktion unterstreicht das Engagement von alstria, nachhaltige, hochwertige Büroflächen in erstklassigen städtischen Lagen anzubieten und die langfristige Performance des Portfolios zu stärken. ▶

ImmoNews

Mannheim: **ADLER Immobilien Investment** vermietet seit November rund 350 Quadratmetern Bürofläche inklusive Dachterrassen in der Mallaustraße an die die **INTEGRTR GmbH**, ein wachstumsorientiertes Unternehmen, das bisher in Hockenheim ansässig war. Mit dem Einzug ist die Immobilie wieder vollständig vermietet.

Die nach den Wünschen des Mieters angepasste Fläche bietet Großraumbüros sowie zwei Dachterrassen für Meetings, Pausen und kreatives Arbeiten. Der über fünf Jahre geschlossene Mietvertrag unterstreicht die Attraktivität des Standorts Mannheim für innovative Unternehmen.

INTEGRTR ist ein spezialisiertes Softwareunternehmen mit Fokus auf SAP-Integration, Cloud-Technologien und digitale HR-Transformationsprozesse. Mit einem Mix aus technologischem Know-how, Innovationskraft und klarer Kundenorientierung unterstützt INTEGRTR Unternehmen weltweit dabei, komplexe IT-Landschaften effizient und zukunftssicher zu verbinden.

Karlsruhe: Der Berliner **Architekt Max Dudler** und **BIERBAUM.AICHELE.landschaftsarchitekten PartGmbB** aus Frankfurt am Main sind die Sieger des von der **Unmüssig Bauträgergesellschaft Baden mbH** ausgelobten Architekturwettbewerbs für das Grundstück des ehemaligen Postgiroamtes, künftige Bezeichnung *Palais Garten*, in Karlsruhe. Das Preisgericht entschied sich einstimmig für den Entwurf, der künftig die architektonische und städtebauliche Entwicklung des bedeutenden Areals an der Kriegsstraße prägen wird.

Visualisierungen: Max Dudler, Berlin

Der Wettbewerb wurde von Unmüssig in Zusammenarbeit mit der Stadt Karlsruhe durchgeführt und durch das Büro **THIELE³ Architekten und Ingenieure** betreut. Ziel des Wettbewerbs war die Entwicklung eines städtebaulich und architektonisch überzeugenden Konzept für ein gemischt genutztes Gebäudeensemble, das Wohnen, Arbeiten, Nahversorgung, Gastronomie sowie Freizeit- und Kulturangebote vereint. Das neue Quartier soll die südliche Innenstadt um ein lebendiges urbanes Umfeld bereichern.

Der Siegerentwurf von Max Dudler überzeugte durch städtebauliche Setzung und ausgewogene Volumenverteilung. Mit einer klaren Gliederung und einer vertikal strukturierten Hochhausfassade entsteht ein nachhaltiges Stadtquartier mit Gewerbe-, Wohn- und Büroflächen.

Anzeige

ENNOVEX
ENERGIEVERWALTUNG

Mannheim: Der Immobilienentwickler und **AVENTOS** hat im Gewerbequartier **VAREAL** 1.650 Quadratmeter an die **cleancaro GmbH** vermietet. Das 2003 gegründete Familienunternehmen übernimmt etwa 1.240 Quadratmeter Hallen- und 410 Quadratmeter Mezzaninefläche, welche als Bürofläche ausgebaut wird. Cleancaro wird die Neubaueinheit als Lager, Abholmarkt und Reparaturwerkstatt für Reinigungsbedarf sowie als Büro nutzen.

Der neue Hallenbau im VAREAL in Mannheim-Friedrichsfeld strebt das DGNB-Vorzertifikat in Platin an. Damit wird das starke Nachhaltigkeitsengagement von AVENTOS unterstrichen – von hoher Energieeffizienz bis zum Einsatz ressourcenschonender Materialien.

Mit den laufenden Bauarbeiten entwickelt sich das VAREAL zu einem modernen Gewerbepark mit rund 40.000 Quadratmeter Fläche. Der historische Charme des über 150 Jahre alten Areals bleibt erhalten, während höchste Ansprüche an Nachhaltigkeit, Funktionalität und Flexibilität erfüllt werden.

Die Frankfurter Niederlassung des Maklerhauses **Realogis** war bei der Vermietung vermittelnd tätig. Zudem hat **Greenberg Traurig** AVENTOS rechtlich beraten.

kurz & fündig

Mannheim: Das Bau- und Gebäudemanagementunternehmen **DK ONE GmbH** verlegt seinen Firmensitz innerhalb Mannheims in die Traitteurstraße. Mit der neuen, 105 Quadratmeter großen Bürofläche baut das Unternehmen seine Kapazitäten aus, schafft moderne Arbeitsräume für sein Team und unterstreicht damit seinen erfolgreichen Wachstumskurs sowie die strategische Ausrichtung auf zukunftsorientierte Projekte. Die **aam2core Holding AG**, die für das Asset Management der Immobilie verantwortlich ist, hat diese Vermietung betreut.

DK ONE GmbH ist auf Baudienstleistungen, Sanierungen und Gebäudemanagement spezialisiert. Unter der Leitung von Daniel Kolthoff realisiert das Unternehmen Bau- und Sanierungsprojekte schlüsselfertig und übernimmt darüber hinaus das ganzheitliche Gebäudemanagement im laufenden Betrieb – zuverlässig, effizient und kundenorientiert.

Die aam2core ist ein Immobilien-Investment-Manager. Die aam2core Service GmbH erwirbt und verwaltet Büroimmobilien für (semi-) professionelle Anleger in Direktmandaten und sieben Spezialfondslösungen. Die **SCHOLL Real Estate Solutions Gmb**H war für Vermieter und Mieter vermittelnd tätig.

Heidelberg: Seit November 2025 vertritt **Sebastian Streckel** die **Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH Heidelberg** (GGH) in der Geschäftsführung der **Mark Twain Village GmbH & Co. KG** (MTV). Der Diplom-Ingenieur und Architekt ist Abteilungsleiter im Bereich Baumanagement bei der GGH und bringt eine langjährige Expertise im Bau- und Projektmanagement mit.

Sebastian Streckel löst den bisherigen Geschäftsführer **Jochen Groß** ab und übernimmt die Aufgabe gemeinsam mit **Holger Meid** von der **Baugenossenschaft Familienheim Heidelberg e.G.**, der bereits seit April 2022 weiterer Geschäftsführer der MTV ist. Jochen Groß hat das Unternehmen verlassen, um sich neuen beruflichen Herausforderungen zu stellen.

Mannheim: **Niels Fischer** wird seine Aufgaben als Geschäftsführer der **TREUREAL Property Management GmbH** (TRP) zum 31. Dezember 2025 beenden. Anfang 2024 hatte er in der Geschäftsführung u.a. den Auftrag übernommen, die strategische Neuausrichtung des Unternehmens einzuleiten. Dieser Richtungswechsel konnte während der vergangenen zwei Jahre erfolgreich begonnen werden.

„Mit Fokus auf Kundenorientierung und Marktbedürfnisse wurde die TRP von einem regional organisierten Unternehmen zu einer bundesweit geschäftsfeldfokussierten Einheit transformiert. Die Führungsmannschaft wurde neu aufgestellt und interne Teams entlang der Kundenbedürfnisse ausgerichtet. Die eingeleitete Transformation bildet eine stabile Grundlage für die nächsten Entwicklungsschritte des Unternehmens“, sagt **Thomas Glatte**, Co-Geschäftsführer der TRP und Vorstandsvorsitzender der **Immobiliengruppe Rhein-Neckar**.

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 18. Dezember 2025.