

Ein Stadtquartier auf dem ehemaligen Gelände der Heidelberger Druckmaschinen: „TIEGEL“ - Brücke zwischen Herkunft und Zukunft

Eppe baut rund 600 Einheiten mit vielfältigen Wohnformen



Auf einer Grundstücksgröße von ca. 2,7 Hektar wird EPPL ca. 600 Wohnungen in sieben Gebäuden realisieren. Dazu kommen 6.500 Quadratmeter Gewerbe- und 7.500 Quadratmeter Freiflächen. Visualisierungen (4) © EPPL GmbH

Im vergangenen Jahr feierte die Heidelberger Druckmaschinen AG ihren 175. Geburtstag. Lange Jahre am Rand der Heidelberger Innenstadt an der Kurfürsteanlage beheimatet, verließ 2020 der letzte Arbeiter den Standort, an dem 125 Jahre die Geschichte der Druckmaschinen geschrieben wurde – vom Tiegel bis zur Speedmaster. Im September 2015 ging das ehemalige Areal der Heidelberger Druckmaschinen AG in den Besitz der EPPL GmbH über; das Unternehmen startete 2016 mit Zwischennutzungen. „Wenn wir wollen, dass die kreativen Köpfe hierbleiben, muss die Stadt die Rahmenbedingungen schaffen“, so Heidelbergs damaliger Dezernent für Kultur, Bürgerservice und Krea-

tivwirtschaft, Bürgermeister Wolfgang Erichson bei der Vorstellung des Zwischennutzungs-Campus. Startups, Selbstständige und Kreative entwickelten auf einer Fläche von insgesamt rund 7.000 Quadratmetern ihre Ideen und Produkte. Zehn Jahre später stellte jetzt die EPPL GmbH das Projekt *TIEGEL Bergheim* vor – ein neues, urbanes Stadtquartier mit rund 600 Wohneinheiten.

Erweiterung des Innenstadtkonzeptes

Die Stadt Heidelberg entwickelt ihre Innenstadt permanent weiter: Unter dem Titel *MITTENDRINNENSTADT* wurde das Stadtzentrum von der Altstadt über Bergheim bis zum Hauptbahnhof bis 2025 mit einem Förderprogramm von fünf Millionen Euro

Heidelberg

Lesen Sie in dieser Ausgabe:

Weisenburger baut 22 Reihenhäuser:
**Dritter Investor für die Heinrich-
 Pesch-Siedlung**

Seite 4

Entwicklung des „Langen Manfred“
 auf dem Emmertsgrund:

Forum 7 als Life-Science-Quartier

Seite 6

ImmobilienRecht

Seite 7

**Jahresauftakt für Engel & Völkers
 Mannheim Commercial**

Seite 8

**Gesundheitszentrum
 Am Sonnengarten**

Seite 8

Campus Hirschberg

Seite 9

Das Projekt Stadttor in Landau

Seite 10



Bild: Suckow

gestärkt. *TIEGEL Bergheim*, nahe des Heidelberger Hauptbahnhofes gelegen, bildet jetzt einen Teil dieser Erweiterung des Innenstadtkonzeptes.

600 Wohneinheiten mitten in Heidelberg

Unter dem Motto: *Wo aus Herkunft Zukunft wird*, schlägt der Name TIEGEL bewusst die Brücke zwischen Herkunft und Zukunft: Er leitet sich von der berühmten Tiegel Druckmaschine ab, die über Jahrzehnte den Erfolg und die Identität des Unternehmens geprägt hat. Gleichzeitig soll Tiegel im übertragenen Sinn für den „Schmelztiegel“ eines lebendigen, vielfältigen und zentralen Stadtquartiers stehen, in dem unterschiedliche Menschen zusammenkommen und gemeinsam Zukunft gestalten.

Unsere Medienpartner

Ich habe den perfekten Standort für Ihr Gewerbe.
 Dominik Vogt
 06221 40 50 372
 Immobilien Sparkasse Heidelberg

JLL
 Ihr Gewerbeimmobilienpartner
 Investment | Vermietung | Beratung
 0621 39998 330
 info.mannheim@eu.jll.com
 www.jll.de

ENGEL & VÖLKERS
 COMMERCIAL
 Ihr Spezialist für Wohn- & Gewerbeinvestments
 +49 621 400 40 70
 mannheimcommercial@engelvoelkers.com

STRATEGPRO
 REAL ESTATE
 Ihr zuverlässiger Partner bei Ihrer Gewerbeimmobiliensuche
 06 21 / 729 265 - 0
 www.strategpro.de

RICH
 IMMOBILIEN
 Gewerbeimmobilien in der Metropolregion Rhein-Neckar
 Tel. 06221 / 750 42 40
 www.rich-immobilien.de

Heidelberg

Gebäude nach Schriftarten benannt

Auf einer Grundstücksgröße von etwa 2,7 Hektar, wovon ein kleiner Teil des Areals zu den Stadtwerke Heidelberg gehörte, entstehen rund 600 Wohneinheiten auf einer Wohnfläche von 42.000 Quadratmetern in sieben Gebäuden. Dazu kommen 6.500 Quadratmeter Gewerbefläche sowie 7.500 Quadratmeter Grünanlagen. Die sieben Gebäudeeinheiten tragen die Namen ALLEGRA, FUTURA, CAROLINA, OPTIMA, ELECTRA, AURORA und Zeilenhaus und verweisen auf Schriftarten.

Das städtebauliche Konzept, das Eigentumswohnungen, Mietwohnungen, gefördertes Wohnen und Servicewohnen für die ältere Generation umfasst und das der Quartiersplanung zugrunde liegt, entstand bei einem Ideenwettbewerb mit den drei Preisträgern *a+r Architekten GmbH* aus Stuttgart, *Fink + Jocher Gesellschaft von Architekten und Stadtplanern mbH* aus München und *Bilger Fellmeth Architekten*, Frankfurt.

Rückbau und Auftakt

Der Rückbau der vorhandenen Gebäude, der Anfang 2026 startete, soll bis Ende des Jahres abgeschlossen sein. Den Auftakt der Quartiersentwicklung machen entlang der Kurfürstenanlage die Gebäude OPTIMA, in dem auch gefördertes Wohnen realisiert wird, und CAROLINA mit dem neuen Servicewohnen für die ältere Generation. Anschließend folgt das Gebäude ALLEGRA, in dem die ersten Eigentumswohnungen des neuen Quartiers entstehen. Damit wächst *TIEGEL Bergheim* von Westen nach Osten und soll hochwertige Wohnangebote mit sozial ausgewogenen Strukturen verbinden. Die Gebäude werden nach dem QNG40Standard errichtet und erfüllen damit hohe ökologische Anforderungen. Zudem bleibt die bestehende dreigeschossige Tiefgarage erhalten, was den Einsatz von neuem Beton deutlich reduziert. Rund 700 PKW Stellplätze und über 1.000 Fahrradstellplätze werden den Mieterinnen und Mietern zur Verfügung stehen.

Bürgermeister Odszuck bringt Baugenehmigungen mit

Bei einer Kick-Off-Veranstaltung, bei der das Quartierskonzept erstmals öffentlich vorgestellt wurde, erläuterte Heidelbergs Erster Bürgermeister Jürgen Odszuck das aktuelle *Konzept Innenstadtnutzung* und konnte Daniela Reich, Vorsitzende der Geschäftsführung der EPPLE GmbH, drei Baugenehmigungen für die Tiefgarage und zwei Wohngebäude persönlich übereichen.



CAROLINA



OPTIMA



ALLEGRA und der Quartiersplatz - Alle Visualisierungen sind noch unverbindliche Projektillustrationen!

Ludwigshafen

Weisenburger baut 22 Eigentums-Einfamilien-Reihenhäuser:

Dritter Investor für die Heinrich-Pesch-Siedlung

Die Heinrich-Pesch-Siedlung (HPS) entsteht in den kommenden Jahren in direkter Nachbarschaft zum Heinrich Pesch Haus im Ludwigshafener Westen. Auf einer Fläche von etwa 15 Hektar wird sie zukünftig in 800 Wohnungen Raum und Heimat für mehr als 2.000 Menschen bieten und ein urbanes Gebiet bilden, in dem Arbeiten, Wohnen, Bildung und Soziales miteinander verzahnt werden. Zentrales Konzept ist eine soziale Durchmischung, in der sich neue Wohnformen und Nachbarschaften entwickeln können. Die Idee und die Konzeption der Siedlung, die bis 2030 fertiggestellt werden soll, stammen vom Heinrich Pesch Haus, der von Jesuiten geleiteten Katholischen Akademie Rhein-Neckar und der Katholischen Gesamtkirchengemeinde der Stadt Ludwigshafen, denen das Gelände gehört.

Bauträger und Projektentwickler aus Karlsruhe

Drei Investoren, die sich in der Heinrich-Pesch-Siedlung engagieren, stehen jetzt fest: *Sahle Wohnen* und *Gateway Real Estate* werden jeweils ca. 200 Wohnungen bauen. Ein dritter und neuer Projektentwickler, der jetzt vorgestellt wurde, ist der Karlsruher Bauträger, die *weisenburger projekt GmbH*, die rund 60 Einfamilienhäuser realisieren wird.

Die *weisenburger projekt GmbH* ist ein Unternehmen der *weisenburger-Gruppe* mit Hauptsitz in Karlsruhe. Gegründet 1955 als mittelständisches Bau- und Bauträgerunternehmen, wird *weisenburger* in dritter Generation familiengeführt. *weisenburger projekt* realisiert mit 25 Mitarbeitenden Vorhaben im Wohnungs- und Gewerbebau. ▶



Visualisierungen (2): Weisenburger

Ludwigshafen

22 Einfamilienhäuser am westlichen Rand

Mit dem ersten Bauabschnitt wird Weisenburger zunächst 22 Reihenhäuser am westlichen Rand der Heinrich Pesch Siedlung auf einer Grundstücksfläche von rund 3.500 Quadratmetern errichten und anschließend zum Verkauf anbieten. Die Gebäude gruppieren sich um einen gemeinschaftlich nutzbaren Innenhof, der als zentraler Begegnungsraum gestaltet wird und Aufenthalts-, Spiel- und Gartenflächen für unterschiedliche Altersgruppen bietet.

Die zweigeschossigen Reihenhäuser verfügen über Wohnflächen zwischen etwa 105 und 120 Quadratmeter; rund die Hälfte der Gebäude erhält ein zurückversetztes Staffelgeschoss.

Erbbaurecht reduziert Einstiegspreis

Ein wesentlicher Bestandteil des Projekts ist die Erbpachtlösung: Der Grund und Boden wird von der *Heinrich Pesch Siedlung GmbH & Co. KG* im Erbbaurecht vergeben. Käuferinnen und Käufer erwerben somit das Haus, zahlen jedoch keinen klassischen Grundstückskaufpreis, sondern einen Erbbauzins. Dadurch reduzieren sich die Einstiegskosten deutlich - ein Modell, das insbesondere Familien den Zugang zu Wohneigentum erleichtern soll. Der angestrebte Einstiegspreis für ein Reihenhäuser mit 105 Quadratmetern liegt bei rund 399.000 Euro. Der Erbbauzins soll laut Ernst Merkel, Geschäftsführer der *Heinrich-Pesch-Siedlung GmbH & Co. KG*, nach vorläufigen Berechnungen bei 200 bis 300 Euro pro Monat liegen.

Bis Juni dieses Jahres soll die Baugenehmigung vorliegen, die Vermarktung der ersten 22 Reihenhäuser könnte noch vor den Sommerferien beginnen, die Bauzeit wird mit 12 bis 15 Monaten veranschlagt.

Erster Spatenstich

Ab 28. April geht's nach dem Abschluss der Erschließungsmaßnahmen endlich los – die *Sahle Wohnen GmbH & Co. KG* will mit dem Ersten Spatenstich mit dem Hochbau beginnen. Das Grevener Unternehmen wird im ersten Bauabschnitt drei Baufelder des Quartiersgeländes bebauen. ■



Durch die Erbpachtlösung erwerben Käuferinnen und Käufer das Haus, zahlen jedoch keinen klassischen Grundstückskaufpreis, sondern einen Erbbauzins. Dadurch reduzieren sich die Einstiegskosten deutlich, der angestrebte Einstiegspreis liegt bei rund 399.000 Euro.

DENKER. PARTNER. MACHER.
FÜR ALLE FÄLLE GERÜSTET.

MELCHERS
RECHTSANWÄLTE
HEIDELBERG · FRANKFURT · MANNHEIM · BERLIN
www.melchers-law.com

Heidelberg

Pläne für Entwicklung des „Langen Manfred“ auf dem Emmertsgrund: Forum 7 als Life-Science-Quartier

Die Pläne zur Entwicklung des Forum 7, auch „Langer Manfred“ genannt und im Heidelberger Stadtteil Emmertsgrund gelegen, sehen einen Nutzungsmix aus Wohnen und Gewerbe, mit Wohnungen für Familien und ältere Menschen sowie Flächen für innovative Start-ups und Angebote im Gesundheitsbereich vor. Geplant ist auch ein Reallabor für Generationen-Wohnen.

Die Projektentwickler, Vasco Kienle, Geschäftsführer der *neroo Development Partners GmbH* und Mike Letzgun vom *Fraunhofer-Institut für Arbeitswirtschaft und Organisation (IAO)*, wollen den im Jahr 1992 erbauten, 17 Stockwerke umfassenden Turm sanieren und um einen neuen Anbau ergänzen. Das Projekt läuft unter dem Arbeitstitel *LSQ² Emmertsgrund – Life-Science-Quartier*.

Generationenübergreifendes Wohnen im neuen Anbau

Im Neubau ist ein breiter Mix aus Familienwohnungen, kleineren Wohneinheiten und betreuten Wohnformen geplant. Ziel ist ein Angebot, das Menschen in verschiedenen Lebensphasen anspricht und das nachbarschaftliche Miteinander im Quartier stärkt. Begleitende Serviceangebote wie ambulante Pflegedienste sollen ein selbstbestimmtes Wohnen auch im Alter ermöglichen.

Gesundheitstechnologien im Bestandstower

Der Bestandstower soll nach der Sanierung als praxisnahes Erprobungszentrum für Gesundheitstechnologien dienen. Neben etablierten Unternehmen soll der Standort gezielt auch Start-ups aus dem Gesundheitsbereich ansprechen, die ihre Lösungen unter realen Bedingungen erproben und weiterentwickeln wollen. Ergänzend ist im Bestandstower ein Zentrum vorgesehen, das die Aus- und Weiterbildung von Gesundheitsfachkräften mit der Erprobung neuer Technologien verknüpft. Geplant sind Trainingsräume und flexible Büroflächen. Ein solches Angebot erweitert die bestehende Infrastruktur für Aus- und Weiterbildung in der Region Rhein-Neckar, von denen auch etablierte Akteure der Heidelberger Gesundheitslandschaft profitieren können.

Bild: Philipp Rothe

Soziale Infrastruktur im Sockelgeschoss

Im gemeinsamen Sockelgeschoss ist Raum für Angebote vorgesehen, die dem gesamten Quartier zugutekommen: Arztpraxen, Therapieangebote und ein Quartiers-Café. Damit soll das Projekt direkt zur Versorgungsqualität im Emmertsgrund beitragen und Angebote schaffen, die allen Bewohnenden offenstehen.

Das Projekt befindet sich in einem frühen Planungsstadium. Stadtverwaltung, politische Gremien und der Bezirksbeirat werden in den weiteren Prozess eingebunden. Ziel ist, das Konzept zeitnah zu konkretisieren.



ImmobilienRecht

Kein Abzug „neu für alt“ bei Mangelbeseitigung am Bauwerk – auch nicht bei später Auswirkung des Mangels

Sachverhalt

Ein Landwirt beauftragte im Jahr 2009 ein Bauunternehmen mit der Herstellung eines Fahrsilos. Nach der Fertigstellung im September 2010 zeigten sich großflächige Rissbildungen und Unebenheiten der Betonoberfläche, die die vereinbarten Rissbreiten überschritten. Der Landwirt leitete ein selbständiges Beweisverfahren ein und klagte schließlich auf Zahlung eines Kostenvorschusses in Höhe von 120.000 EUR zur Mangelbeseitigung. Das Landgericht gab der Klage statt. Das Berufungsgericht (OLG Nürnberg) kürzte den Vorschussanspruch jedoch um ein Drittel: Der Landwirt habe das Fahrсило rund fünf Jahre ohne konkrete Beeinträchtigungen nutzen können, weshalb ein Abzug „neu für alt“ im Wege der Vorteilsausgleichung vorzunehmen sei.



Entscheidung

Der BGH (Urt. v. 27.11.2025 – VII ZR 112/24) hob das Berufungsurteil auf. Der Senat entschied nunmehr grundsätzlich für das seit dem 1. Januar 2002 geltende Recht, dass eine Vorteilsausgleichung wegen eines Abzugs „neu für alt“ aufgrund der Beseitigung eines Mangels auch dann nicht in Betracht kommt, wenn der Mangel sich relativ spät auswirkt und der Besteller keine Gebrauchsnachteile hinnehmen musste. Die Regelungen des werkvertraglichen Mängelrechts stünden einem solchen Abzug entgegen: § 635 Abs. 2 BGB verpflichte den Unternehmer, sämtliche zur Mangelbeseitigung notwendigen Aufwendungen zu tragen, ohne eine Einschränkung durch einen Abzug „neu für alt“ vorzusehen. Der Nacherfüllungsanspruch sei die Fortsetzung des Herstellungsanspruchs und stehe im Synallagma zum Vergütungsanspruch. Der Besteller erhalte durch die Mangelbeseitigung erstmals das vertraglich geschuldete Werk. Vorteile, die lediglich daraus entstünden,

dass die Mangelbeseitigung spät erfolge, hätten keinen Bezug zum Äquivalenzverhältnis des Werkvertrags und seien daher nicht als Rechnungseinheit mit den Nacherfüllungskosten verbunden.

Ein Abzug bleibe hingegen weiterhin bei sog. Sowieso-Kosten möglich, also bei Kosten, um die das Werk bei ordnungsgemäßer Herstellung von vornherein teurer gewesen wäre.

Praxishinweis

Die Entscheidung schafft Klarheit für Bauherren und Immobilieneigentümer: Wer einen Mangel am Bauwerk erst nach Jahren entdeckt, muss sich die bisherige störungsfreie Nutzung nicht mehr als „Vorteil“ anrechnen lassen. Der volle Kostenvorschuss- bzw. Aufwendungsersatzanspruch bleibt erhalten. Für Bauunternehmer bedeutet dies umgekehrt, dass eine mangelbehaftete Werkleistung auch dann vollständig auf eigene Kosten zu beseitigen ist, wenn der Besteller das Werk über Jahre ohne spürbare Einschränkungen nutzen konnte.

Die bisherige Rechtsprechung, die einen Abzug „neu für alt“ jedenfalls ausnahmsweise für möglich hielt, ist damit für das aktuelle Werkvertragsrecht überholt. Lediglich bei Sowieso-Kosten bleibt ein Vorteilsausgleich anerkannt.

Bauherren sollten gleichwohl Mängel zügig rügen und deren Beseitigung nicht bewusst hinauszuzögern. Andernfalls können durch den Zeitablauf deutlich höhere Mangelbeseitigungskosten entstehen. Der BGH ließ offen, ob in einem solchen Fall eine Kürzung unter dem Gesichtspunkt des Mitverschuldens in Betracht kommen könnte.

*Stjepan Sirovina
Rechtsanwalt / Lehrbeauftragter*

ImmoNews

Deals & News

Mannheim: Engel & Völkers Mannheim Commercial hat zum Jahresauftakt fünf Anlageimmobilien in Ludwigshafen am Rhein, Haßloch und Speyer mit einem Gesamtvolumen von rund acht Millionen Euro vermittelt. Bei allen Transaktionen waren die Immobilienmakler **Philipp Herrmann** und **Max Kilian** sowohl auf Käufer- als auch auf Verkäuferseite beratend tätig.

In **Ludwigshafen-Süd** erwarb ein Investor aus Mitteldeutschland eine Wohnanlage mit 23 Einheiten. Das Objekt befand sich viele Jahre in Familienbesitz und überzeugte durch seinen gepflegten Gesamtzustand. Der Käufer plant eine nachhaltige Bestandsentwicklung unter sozialverträglichen Gesichtspunkten. Derselbe Erwerber sicherte sich ein Sechsfamilienhaus im Stadtteil Edigheim. Das 1985 errichtete Objekt befindet sich in einem repräsentativen Wohnviertel in Feldrandlage und verfügt über acht Stellplätze. Verkäufer war eine GbR aus drei regionalen Bestandshaltern, die das Objekt bereits 2018 über Engel & Völkers erworben hatte und nun erneut auf die Expertise der Mannheimer Makler vertraute. Es wurde ein Quadratmeterpreis von rund 2.000 Euro erzielt.

In **Haßloch** wechselten zwei Anlageimmobilien mit insgesamt 28 Wohneinheiten für rund vier Millionen Euro den Eigentümer. Verkauft wurde die Liegenschaft von einem ortsansässigen Investor. In einer diskreten Vermarktung konnte ein ebenfalls in der Pfalz ansässiger Käufer gewonnen werden, der die sehr gut bewirtschafteten Immobilien übernahm. Nach kleineren Sanierungsmaßnahmen sollen die 28 Einheiten in Eigentumswohnungen mit je einem Stellplatz umgewandelt werden.

In der Domstadt **Speyer** vermittelte Engel & Völkers Mannheim Commercial im Auftrag einer Erbgemeinschaft ein zentral gelegenes Wohn- und Geschäftshaus. Das Objekt umfasst fünf Wohneinheiten mit Grundrissen zwischen ca. 40 und 100 Quadratmetern sowie zwei Gewerbeflächen, von denen eine langfristig vermietet ist. Drei Wohneinheiten und die zweite Gewerbefläche waren zum Zeitpunkt des Verkaufs nicht vermietet. Erworben wurde das Objekt von einer ortsansässigen Familie, die einen Kaufpreis von gut 2.000 Euro/m² zahlte. Der Kaufpreisfaktor lag leerstandsbedingt beim etwa 18-Fachen der angesetzten Sollmiete.

Mannheim: Das Real Estate Investment Management Team von **Hauck Aufhäuser Lampe Privatbank (HAL REIM)** hat das Gesundheitszentrum *Am Sonnengarten* im Mannheimer Stadtteil Feudenheim für den Immobilien-Spezialfonds *HAL Soziale Infrastruktur Deutschland II* erworben. Die vollvermietete Immobilie in der Hauptstraße 161 wurde ursprünglich im Jahr 2002 als Bürogebäude errichtet und in den vergangenen Jahren von **TBR Immobilien** modernisiert und zu einem Gesundheitszentrum umgewandelt. Die Immobilie verfügt über eine PV-Anlage sowie über eine BREEAM-Zertifizierung „Gut“. Die Wärmeversorgung erfolgt über Fernwärme, die in Mannheim bis 2030 klimaneutral erzeugt werden soll.



Bild: Suckow

Das dreigeschossige Objekt verfügt über eine Tiefgarage mit 53 Stellplätzen sowie 14 Außenstellplätze. Die Mietfläche beträgt 3.427 Quadratmeter, die zu etwa 70 Prozent an Nutzer aus dem gesundheitsaffinen Bereich vermietet sind. Dazu zählen Praxen für Orthopädie, Zahnheilkunde, Physiotherapie, Urologie, Psychotherapie und Kieferorthopädie sowie ein Sanitätshaus. Die übrigen Flächen werden derzeit als Büroflächen genutzt. Der Standort profitiert von seiner Lage innerhalb der Metropolregion Rhein-Neckar mit rund 2,4 Millionen Einwohnern. Das Objekt grenzt an das Gelände der Bundesgartenschau 2023, auf dem derzeit das Modellquartier *Spinelli* für rund 4.000 Bewohner entsteht.



ImmoNews

Heidelberg: Die **Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH Heidelberg** (GGH) hat zum Jahresende 2025 die ersten 191 geförderten Wohnungen im **Hospital-Areal** fertiggestellt. Die GGH war als Erschließungsträgerin für die Baureifmachung der Flächen verantwortlich und entwickelte das Gesamtkonzept sowie den Gestaltungsleitfaden für das Quartier. Dort entstehen durch öffentliche und private Bauträger insgesamt rund 600 Wohnungen in verschiedenen Formen und Preissegmenten.

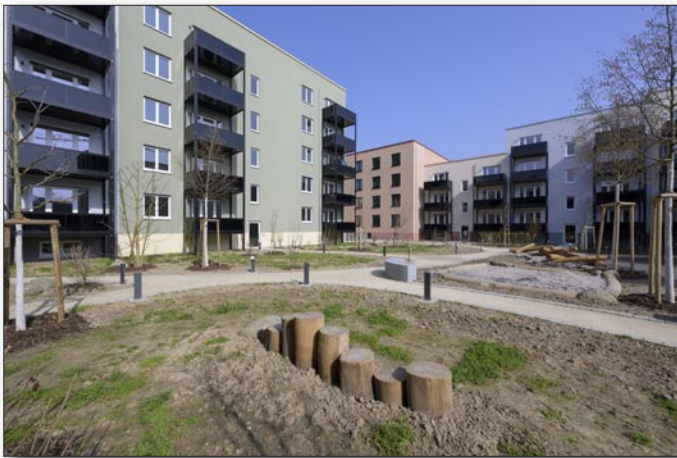


Bild: Rothe

Das Wohnzielgruppenkonzept für das Hospital-Quartier sichert eine ausgewogene Durchmischung der Bewohnerinnen und Bewohner bei dauerhaft tragbaren Wohnkosten. Für 40 Prozent der rund 600 neuen Wohnungen ist die Warmmiete auf maximal 30 Prozent des verfügbaren Einkommens begrenzt. Möglich wird dies durch Mittel aus der Landeswohnraumförderung sowie durch eine einkommensorientierte Zusatzförderung, die von den Bauträgern finanziert wird.

Wesentliche Bausteine des Quartierskonzept sind ein Mobilitäts- und Energiekonzept sowie ein städtebauliches und sozial ausgewogenes Wohnzielgruppenkonzept. Mehrere Baufelder wurden an private Bauträger veräußert und entsprechend den gemeinsam festgelegten Qualitätsstandards umgesetzt. Ziel ist es, soziale, ökologische und ökonomische Anforderungen miteinander in Einklang zu bringen.

Hirschberg: Nachhaltig, wirtschaftlich und maximal flexibel – bei einer hohen Aufenthaltsqualität: Dieses Ziel haben sich die Verantwortlichen für den **Campus Hirschberg** gesetzt. Das neue Gewerbegebiet an der Bergstraße bietet bei insgesamt 84.500 Quadratmetern bebaubarer Fläche noch freie Grundstücke. Bürgermeister Ralf Gänshirt: „Mit dem Bebauplan ist ein guter



Bild: Rhein-Neckar-Kreis

Ausgleich zwischen wirtschaftlichen, privaten und öffentlichen Interessen gefunden worden.“ Unmittelbar an der A5 gelegen und gleichzeitig mit dem bestehenden Gewerbegebiet verbunden, ist das Gebiet bestens vernetzt. 18 Bauplätze mit Grundstücksgrößen von 1.500 bis 20.000 Quadratmetern stehen zur Vermarktung und sollen für Vielfalt sorgen: von klassischen Büros und wissensorientiertem Gewerbe über Life-Science und Light-Industrial bis hin zu modernen Hotel- und Gastronomieangeboten. Hier können sich zum einen lokale Betriebe erweitern, zum anderen gibt es aber auch ausreichend Raum für Neuansiedlungen.

Das Ziel aller Projektbeteiligten besteht darin, ein innovatives Gewerbegebiet zu entwickeln, das als Vorbild für den Rhein-Neckar-Kreis dient. Dabei sollen Maßstäbe hinsichtlich Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit gesetzt werden, verbunden mit dem Anspruch, die Vernetzung der dort tätigen Menschen gezielt zu fördern und einen Ort des Austausches zu schaffen.

Heidelberg: Das **Sofienquartier** in der Heidelberger Innenstadt ist ein vielseitiges, gemischt genutztes Gebäudeensemble mit einer Gesamtmietfläche von etwa 27.000 Quadratmetern. 2024 von **Gloram Real Estate** erworben, umfasst die Immobilie rund 100 Wohnungen, Büroflächen, Arztpraxen, Schulen, Einzelhandelsgeschäfte und ein Parkhaus. **CSL Plasma** hat jetzt langfristig rund 1.300 Quadratmeter angemietet und errichtet dort ein Plasma-Spendezentrum. Mit dieser Vermietung sind die ehemals von **Saturn** genutzten Flächen vollständig und nachhaltig neu positioniert. Neben dem Pharmaunternehmen **CSL Behring** zählen künftig auch **Rewe**, **H&M**, **dm**, **Q-Park** sowie das Premium-Fitnessstudio **FITSEVENELEVEN** zu den Ankermietern. Die Vermietung wurde durch **Cushman & Wakefield** vermittelt.

ImmoNews

Landau: Die **Sparkasse Südpfalz** hat das ehemalige Immobilienprojekt *Stadttor* gegenüber dem Landauer Haupt- und Busbahnhof gekauft. Verkäufer des Baugrundstücks ist die **Ehret+Klein AG**. Damit sind alle Voraussetzungen für die Errichtung des neuen Dienstleistungszentrums der Sparkasse Südpfalz geschaffen. Jetzt beginnt die Einrichtung der Baustelle. An der Ecke Ostbahnstraße/Maximilianstraße entsteht auf dem rund 5.000 Quadratmeter großen Grundstück eine multifunktionale Immobilie. Ziele des neuen Standortes der Sparkasse Südpfalz sind die Bündelung der beiden großen Standorte in Landau, die effizientere Nutzung der Gebäudeflächen sowie die Stärkung der Präsenz im Zentrum der Region. Das Gebäude wird der neue Hauptsitz der Sparkasse Südpfalz und Arbeitsplatz für 400 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sein. Zudem entsteht hier ein hochmoderner Kundenbereich.



Visualisierung: Sparkasse Südpfalz

Des Weiteren ist auch ein gastronomisches Angebot im Gebäude geplant, welches um ein Event-Top für kulturelle und gesellschaftliche Veranstaltungen ergänzt wird. In Teilen werden die beiden Angebote auch der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen. Unter dem Neubau wird eine doppelgeschossige Tiefgarage realisiert. Zur Optimierung der verfügbaren Parkplätze sondiert die Sparkasse Südpfalz in Ergänzung zur Tiefgarage die Möglichkeiten eines Parkdecks in unmittelbarer Nähe.

Die Ehret+Klein AG hatte das damalige Kaufhof-Gebäude im Jahr 2018 erworben. In den darauffolgenden Monaten entstand ein neues Konzept für den Standort. Kurz nach dem Auszug des Kaufhofs wurde aufgrund des maroden Zustands mit dem Abriss und der vollständigen Vorbereitung der Baugrube begonnen. Darauf aufbauend wurde in enger Abstimmung mit der Stadt Landau das Baurecht geschaffen. Ursprünglich war auf dem ehemaligen Galeria-Kaufhof-Areal ein mit der Stadt abgestimmter

Nutzungsmix aus Wohnen, Pflege, Gewerbe, Gastronomie und Handel vorgesehen. Die Ehret+Klein AG übergibt ein Projekt, das bis zur Baurechtschaffung erfolgreich entwickelt wurde und jetzt zeitnah realisiert wird.

Eppelheim: **GSK Stockmann** hat die **Arsipa Gruppe** bei dem Erwerb der **Dr. med. Wörner Medizin-Diagnostik-Sicherheit GmbH** (MDS Wörner) beraten. MDS Wörner schließt sich mit der **ascatu GmbH** zusammen, die Teil der Arsipa Gruppe ist. Damit sichert ascatu die Nachfolge einer etablierten Arbeits- und Betriebsmedizinpraxis in der Metropolregion Rhein-Neckar und übernimmt die Betreuung eines gewachsenen Kundenstamms aus Industrie, Gewerbe und Dienstleistung.

MDS Wörner wurde vor fast 20 Jahren in Eppelheim gegründet und bietet ein breites arbeitsmedizinisches Leistungsspektrum in Heidelberg und Umgebung. Das Team aus erfahrenen Fachärzten und medizinischen Fachangestellten wird vollständig in die ascatu GmbH überführt.

Schifferstadt: Der Makler für Gewerbeimmobilien **Colliers** hat bekanntgegeben, dass **Marq Logistics**, ein weltweit führendes Unternehmen in der Entwicklung und dem Betrieb moderner Logistikanlagen, ehemals **GLP Europe**, die letzten verfügbaren Quadratmeter am Standort Schifferstadt an die **V&V Dabelstein Group** mit Sitz im nahegelegenen Kronau vermietet hat. Mit der Anmietung von ca. 27.000 Quadratmetern ist das Objekt nun vollständig vermietet.

Die V&V Dabelstein Group wird die Flächen mit ihrer Logistikpartie **V&V LOGISTICS** für einen langjährigen Kunden im Rahmen einer Ausweitung der Zusammenarbeit betreiben. Dieser Abschluss unterstreicht die positive Vermietungsdynamik moderner Logistikimmobilien in der Rhein-Neckar-Region.



Bild: Marq Logistics

ImmoNews

Mannheim: Die **SCHOLL Real Estate Solutions** hat den Verkauf einer 4.600 Quadratmeter großen Lager- und Bürohalle im Mannheimer Stadtteil Schwetzingen-Stadt erfolgreich betreut. Sowohl die Verkäufer- als auch die Käuferseite wurde im Rahmen des Transaktionsprozesses durch die SCHOLL Real Estate Solutions beraten. Bei dem Objekt handelt es sich um eine kombinierte Lager-/Büroimmobilie auf einem rund 5.600 Quadratmeter großen Grundstück. Der neue Eigentümer plant, den Standort zukünftig einer neuen, innovativen Nutzung zuzuführen. Über den Kaufpreis sowie weitere Vertragsdetails wurde Stillschweigen vereinbart.

Karlsruhe | Mannheim: Im Karlsruher Stadtteil Oberreut entsteht eine neue Kindertagesstätte. Den Bau übernimmt die Mannheimer **DIRINGER & SCHEIDEL Bauunternehmung** als Generalunternehmer im Auftrag der **Volkswohnung GmbH**. Betreiber wird ab April 2027 die **AWO Karlsruhe** sein.

Mit dem Neubau entstehen insgesamt 82 Betreuungsplätze, darunter 18 für Kinder unter drei Jahren sowie 64 für Kinder über drei Jahren. Sozialbürgermeisterin **Yvette Melchien** bezeichnete das Projekt als „wichtigen Beitrag zur sozialen Infrastruktur“ der Stadt. „Das ist ein starkes Zeichen für die Stadt Karlsruhe und vor allem für Familien mit Kindern“, sagte sie anlässlich des Spatenstichs. Angesichts der hohen Nachfrage nach Betreuungsplätzen – insbesondere für Kleinkinder – sei die neue Einrichtung dringend erforderlich. Zudem befindet sich in unmittelbarer Nähe ein neues Wohnquartier mit mehr als 170 Wohnungen, wodurch zusätzlicher Bedarf an Kinderbetreuung entstanden sei.



Bild: Diringer & Scheidel

Geplant sind vier altersgemischte Gruppen sowie eine Krippengruppe für die jüngsten Kinder. Die Einrichtung wird über helle Gruppenräume, einen rund 80 Quadratmeter großen Mehrzweckraum, eine Küche sowie Personalbereiche verfügen.

Nach seiner Fertigstellung bettet sich das Gebäude in einen großzügigen Außenbereich mit Baumbestand ein und wird den Kindern vielfältige Spiel- und Bewegungsmöglichkeiten bieten. Neben der funktionalen Gestaltung legen die Projektbeteiligten besonderen Wert auf eine hochwertige Bauausführung und energieeffiziente Standards. Die Eröffnung der neuen Kindertagesstätte ist für April 2027 vorgesehen. Trotz dieses ambitionierten Zeitplans zeigen sich die Projektverantwortlichen zuversichtlich, diesen gemeinsam mit den beteiligten Partnern einhalten zu können.



Bild: Suckow

Mannheim | Berlin: Zum Schluss wird's blumig: Das eigene Obst und Gemüse anbauen, sich über Blumen freuen, die Sonne genießen – die vielen Vorteile am städtischen Gärtnern erkennen nicht nur die Bewohner und Bewohnerinnen auf **FRANKLIN**: Die FRANKLIN Nutzgärten wurden mit den **Tilia Awards** in der Kategorie *Pflanzen & Räume – Quartiere* in Berlin prämiert – von und für Menschen, die Pflanzen lieben. Auf den 88 Parzellen der FRANKLIN Nutzgärten wachsen neben Obst, Gemüse, Blumen und Kräutern auch das Wissen um Natur, Artenvielfalt und Lebensmittel sowie die nachbarschaftliche Gemeinschaft. In den vergangenen Jahren ist auf den drei Nutzgartenflächen im Stadtteil eine gärtnernde, generationsübergreifende Community entstanden, die sich bei Anzucht, Pflege und Ernte kennenlernt und gegenseitig unterstützt.

kurz & fündig

Heidelberg: **Cushman & Wakefield** hat im Auftrag eines institutionellen Immobilienunternehmens erfolgreich den Verkaufsprozess eines Wohnkomplexes im Heidelberger Stadtteil Kirchheim begleitet. Käufer des Objekts ist die **Koehler Group**. Das im Jahr 1989 errichtete Objekt umfasst 44 Wohneinheiten und eine Gesamtfläche von ca. 3.400 Quadratmetern. Der Komplex befindet sich im südlichen Stadtteil Kirchheim und ist bis Mitte 2034 an die Stadt Heidelberg vermietet.



Bild: Cushman & Wakefield

Cushman & Wakefield hat den Verkaufsprozess im Rahmen eines strukturierten Bieterverfahrens gesteuert und die Verkäuferseite umfassend beraten. Die Koehler Group ist ein Family Office aus Stuttgart. Der Investmentfokus im Residential-Bereich liegt auf nachhaltigen und renditestarken Wohn- und Geschäftshäusern. Darüber hinaus investiert die Gesellschaft in gewerbliche Immobilien wie in Büro- und Spezialimmobilien sowie Logistikzentren und Lagerhäuser.

Ludwigshafen: Im April beginnen Stadtverwaltung und Bauprojektgesellschaft (BPG) damit, die Großbaustelle rund um den Nordbrückenkopf der Hochstraße Nord vorzubereiten und den Bau der **Helmut-Kohl-Allee** voranzubringen. Die ersten Arbeiten zum Rückbau des Nordbrückenkopfes, dem verbindenden Verkehrskno-

tenpunkt zwischen Hochstraße Nord und der Kurt-Schumacher-Brücke, beginnen Anfang April 2026 mit vorbereitenden Maßnahmen zum Abriss des Würfelbunkers.



Bild: Suckow

Mannheim: Der Immobilienfonds **ImmoChance Deutschland 12 Renovation Plus** (kurz: ICD 12 R+) von **Primus Valor** hat im März eine reguläre Auszahlung von 3,5 Prozent ausgezahlt. Die ursprünglich für August 2026 geplante Auszahlung erfolgte somit deutlich früher. Die vorzeitige Auszahlung des ICD 12 R+ basiert auf mehreren Faktoren. Entscheidend war der gezielte, antizyklische Ankauf von Wohnimmobilien zu attraktiven Konditionen. Viele Objekte konnten dabei deutlich unter ihrem jeweiligen Gutachterwert erworben werden. Dieser Ansatz hat sich insbesondere in der derzeitigen Marktphase als wertstiftend erwiesen. Weitere zentrale Erfolgsfaktoren sind die vorteilhafte Finanzierungsstruktur mit einem durchschnittlichen Kreditzins von unter 3,7 Prozent, eine regionale Diversifikation des Portfolios sowie kontinuierliche Mietsteigerungen in den Bestandsliegenschaften. Für Anleger, die eine Reinvestition erwägen, führt der Nachfolger-Fonds ICD 14 R+ die Anlagestrategie fort und profitiert ebenfalls von günstigen Einstiegspreisen. Das Fondsportfolio umfasst aktuell 339 Wohneinheiten mit einer Investitionssumme von rund 40 Millionen Euro und soll zeitnah erweitert werden. Der Fokus liegt weiterhin auf dem Segment *bezahlbares Wohnen* mit attraktivem Wertsteigerungspotenzial.

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 7. Mai 2026.