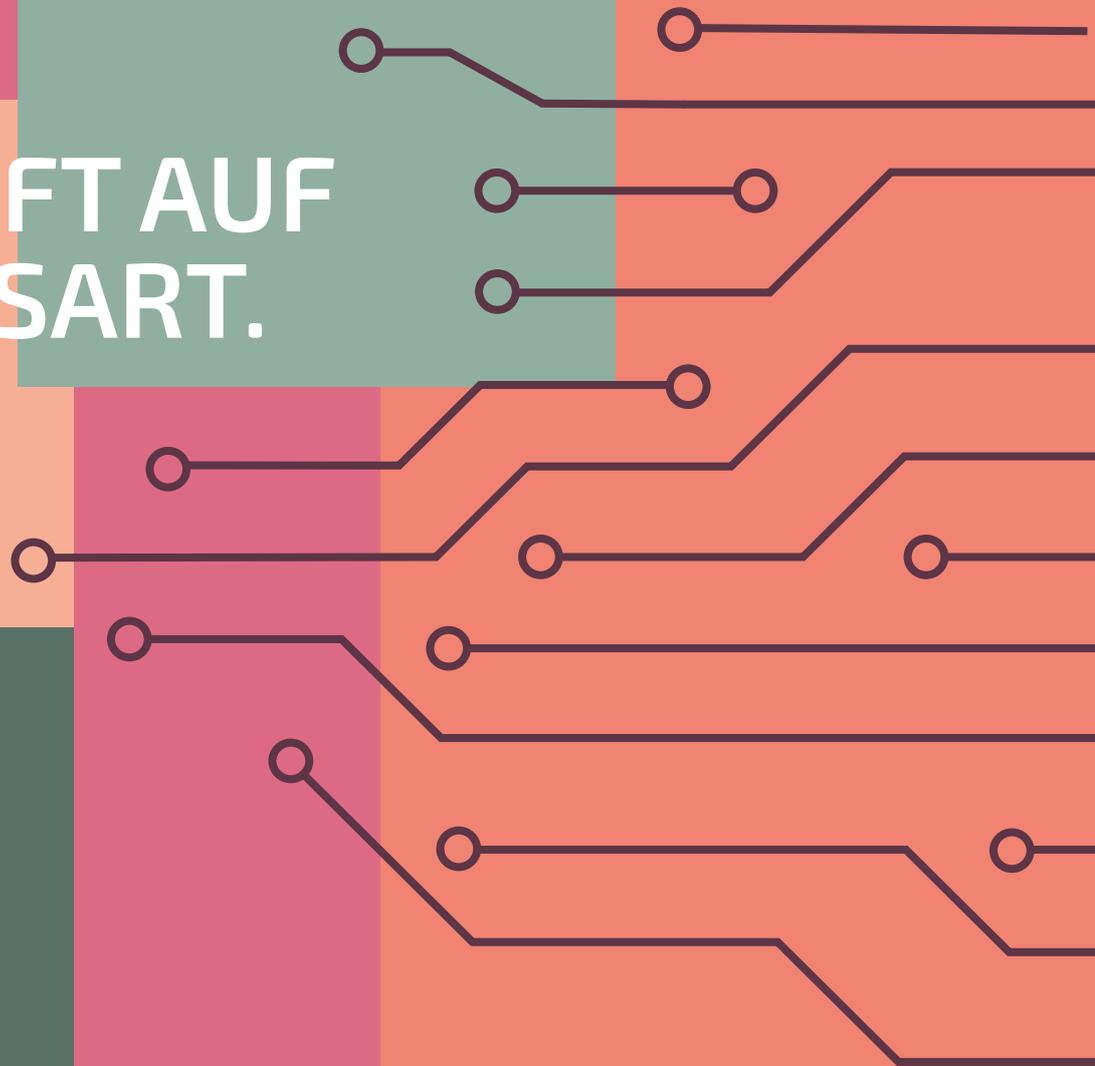


Technologie  
Region  
Karlsruhe



Aussteller  
Information  
2025

# KI TRIFFT AUF LEBENSART.



# KI TRIFFT AUF LEBENSART.

## Zukunft des Bauens am Immobilienstandort

1886 wurde in Maikammer – mitten in der heutigen TechnologieRegion Karlsruhe – der Klappmeter erfunden. Ein einfaches, aber revolutionäres Werkzeug, das das Bauen präziser, effizienter und mobiler machte. Heute stehen wir erneut vor einem Umbruch: Künstliche Intelligenz verändert das Bauwesen grundlegend – und die TRK ist erneut Impulsgeberin.

Mit starken Partnern aus der Wissenschaft wie dem KIT und innovativen Unternehmen entstehen hier Lösungen für die Bauwirtschaft von morgen: KI-gestützte Planung, digitale Zwillinge, automatisierte Sanierungskonzepte und nachhaltige Infrastrukturentwicklung. Die Region verbindet Forschung, Praxis und Unternehmertum – und macht Zukunft konkret.

Nach dem Fokus auf Bioökonomie im letzten Jahr zeigen wir 2025, wie KI das Bauen intelligenter, ressourcenschonender und wirtschaftlicher macht. Besuchen Sie uns auf der EXPO REAL und erleben Sie, wie unsere Partner aus Wissenschaft und Praxis diese Transformation gestalten – mit Einblicken, Anwendungen und Visionen direkt aus der Region.

Willkommen in der TechnologieRegion Karlsruhe – wo Innovation gebaut wird.



Bildquelle: ARTIS – Uli Deck



**Jochen Ehlgötz**  
Geschäftsführer der  
TechnologieRegion  
Karlsruhe GmbH



Luftbild der IT-Achse  
Haid-und-Neu-Straße mit  
Smart Production Park  
und in der Verlängerung  
folgen Tefak, CyberForum,  
FZI bis hin zum TPK.



# KARLSRUHE

## Exzellente Netzwerke und attraktive Gründungsstruktur

Text / Bild

Wirtschaftsförderung Karlsruhe

Init AG, web.de, PTV, BrandMaker – diese Namen stehen für erfolgreiche, international agierende Wirtschaftsunternehmen, die ihre ersten Schritte als Start-up in einem Gründungszentrum in Karlsruhe gemacht haben. Wie kann ein solcher Weg gelingen?

Gerade in der ersten Phase der Unternehmensgründung benötigen Gründungswillige oftmals Starthilfe und Unterstützung. Denn die klare Strategie und optimale Marktpositionierung eines Unternehmens können ein rasantes Wachstum nach sich ziehen. Genau da setzen Gründungszentren an. Durch sie werden geeignete Räumlichkeiten und eine passgenaue Infrastruktur zur Verfügung gestellt, darüber hinaus Serviceleistungen und Networking-Möglichkeiten angeboten.

### Top-Adresse für Gründungen

Dass Karlsruhe ein „Hotspot“ für Gründungswillige ist, belegt das Ranking des startupdetectors 2024: Karlsruhe liegt bei den Neugründungen in Städten mit mindestens 150.000 Einwohnenden deutschlandweit auf Rang 9, vor Stuttgart und Mannheim. Im Ranking der Start-up-Neugründungen in Baden-Württemberg steht Karlsruhe auf Rang 3, direkt hinter Heidelberg und Heilbronn. Der Hamburg Startup Monitor 2025 führt Karlsruhe unter den TOP 10 Städten nach aktiven Startups auf Platz 6 deutschlandweit und Platz 1 in Baden-Württemberg. Diese gute Position gilt es weiter auszubauen. Mit neun Hochschulen und 23 Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen, die alle Treiber für Fortschritt und Innovation sind, bietet Karlsruhe ideale Voraussetzungen. Die dynamische Gründungsszene ist zugleich ein wichtiger Motor der Wirtschaftsförderung. Mit ihr wird es gelingen, den Wirtschaftsstandort Karlsruhe weiter zu stärken und Spitzenkräfte dauerhaft an die Fächerstadt zu binden.



Foto Stadt Karlsruhe / Monika Müller-Gmelin



**Gabriele Luczak-Schwarz**  
Erste Bürgermeisterin  
der Stadt Karlsruhe  
und verantwortlich für  
Wirtschaft, Wissenschaft  
und Finanzen



### Vorbild Technologiefabrik Karlsruhe

Mit der Technologiefabrik Karlsruhe (Tefak) wurde im Jahr 1983 der Grundstein für die erfolgreiche Gründungsförderung in Karlsruhe gelegt. Die Tefak wird durch die IHK Karlsruhe betrieben. Sie ist ein Ort für innovative und kreative Köpfe, die mit eigener Forschung und Entwicklung an neuen Produkten oder Verfahren arbeiten. In der Tefak, die derzeit komplett saniert wird, wurden seit der Gründung etwa 350 Unternehmen betreut und es entstanden rund 6.500 Arbeitsplätze. Zu den Unternehmen, die in der Tefak „groß“ wurden, zählen beispielsweise Init, Palas, Funkinform, Netpioneer und SAC.

### CyberForum vernetzt IT-Branche

Seit 1997 verknüpft der CyberForum e.V. die IT-Branche und ist heute mit über 1.200 Mitgliedern Europas größtes regionales Hightech. Unternehmer-Netzwerk. Das CyberLab des CyberForum, ein Technologie-Accelerator und -Inkubator, hat sich seit 2013 als zentrale Plattform für Start-ups in den Bereichen IT, Softwareentwicklung und Cybersicherheit etabliert. Insgesamt hat das CyberForum in den letzten zehn Jahren rund 8.750 Gründungen, durch die etwa 1.900 Arbeitsplätze geschaffen wurden, begleitet.

### Zukunftsthemen im Fokus

Auf dem Gelände des Alten Schlachthofs steht die Kultur- und Kreativwirtschaft im Fokus. Direkt neben dem Kreativgründerzentrum „Perfekt Futur“ finden Unternehmen, die der Gründungsphase „entwachsen“ sind, im Festigungs- und Expansionszentrum (FUX) der Stadt Karlsruhe passende Räumlichkeiten. Das FUX beherbergt derzeit 24 Unternehmen. In Perfekt Futur und FUX reicht der Branchenmix von Architektur über Musik, Design, Werbung bis hin zu Software Games und Rundfunk.

Bereits 2008 entstand auf dem Campus Nord des KIT der Hightech-Inkubator, der wissenschaftsbasierte Start-ups unterstützt und den Technologietransfer aus der Forschung in die Industrie fördert. Der Pre-Accelerator upCAT der KIT Gründerschmiede will Deep Tech-Start-ups den Weg zur Marktreife ebnen. Und es gibt weitere nichtstädtische Inkubatoren: LaunchPad, der Deutschlands erster studentischer Inkubator ist, KIT GROW, Business Lab by SINGA und VC Ventures Inkubator. Im AXEL, der 2018 durch den Fokus.Energie e.V. initiiert wurde, wird mit Fördermitteln des Landes Baden-Württemberg der Markteintritt von Start-ups aus dem Energiesektor beschleunigt. Das ehemalige Pfaff-Areal in Durlach wurde seit 2001 zur RaumFabrik, in der heute etwa 3.000 Beschäftigte in rund 100 Unternehmen arbeiten, entwickelt.

### Leuchtturmprojekt Smart Production Park

Mit der Eröffnung des Smart Production Parks im Jahr 2022 hat sich Karlsruhe als Gründungsstandort im Bereich der intelligenten und vernetzten Produktion, einem für die Zukunftsfähigkeit Deutschlands zentralen Innovationsfeld, positioniert. Der Smart Production Park mit Accelerator

sowie Wachstums- und Festigungszentrum entstand in der Oststadt auf dem Gelände der Brauerei Hoepfner und wird durch den CyberForum e.V. im Auftrag der Stadt Karlsruhe betrieben. Ziel dieses „Orts der Möglichkeiten“ ist es, Start-ups von der Geschäftsidee bis zum marktfähigen Konzept zu begleiten und Arbeitsplätze an der Schnittstelle zwischen Digitalisierung und Produktion zu schaffen. Erster Mieter in der „Werkstatt 10“, der bereits 2021 in Betrieb genommene Produktionshalle für schwere Maschinen, war die Firma Daedalus, die aufgrund ihres rasanten Wachstums inzwischen in den KarlsPark umgezogen ist.

### Raum für Handwerk und produzierendes Gewerbe

Weil auch das Handwerk ein wichtiger Wirtschaftsfaktor ist, ist es Ziel der Stadt Karlsruhe, ein „Gründungs- und Gewerbezentrum für Handwerk und kleines produzierendes Gewerbe“ zu etablieren. Im Laufe des Jahres 2025 soll in einem Bestandsgebäude auf dem Areal der Michelin Reifenwerke in Zusammenarbeit mit Handwerkskammer Karlsruhe, Kreishandwerkerschaft Region Karlsruhe sowie IHK Karlsruhe ein Feldversuch umgesetzt werden.

### Gründerzentren als Wegbereiter zum Erfolg

Aufgrund ihrer optimalen Rahmenbedingungen sind Gründerzentren ein unverzichtbares Instrument der Wirtschaftsförderung. Sie bieten einen idealen Nährboden, damit Start-ups und junge Unternehmen erfolgreich wachsen können. Langfristig werden qualifizierte Arbeitsplätze geschaffen und erhalten, die Attraktivität des Standorts erhöht und vorhandenes Knowhow in der Stadt Karlsruhe sowie der gesamten TechnologieRegion gebunden.



# DEKARBONISIERUNGS-STRATEGIE – VON DER PORTFOLIOANALYSE ZUR ERFOLGREICHEN UMSETZUNG

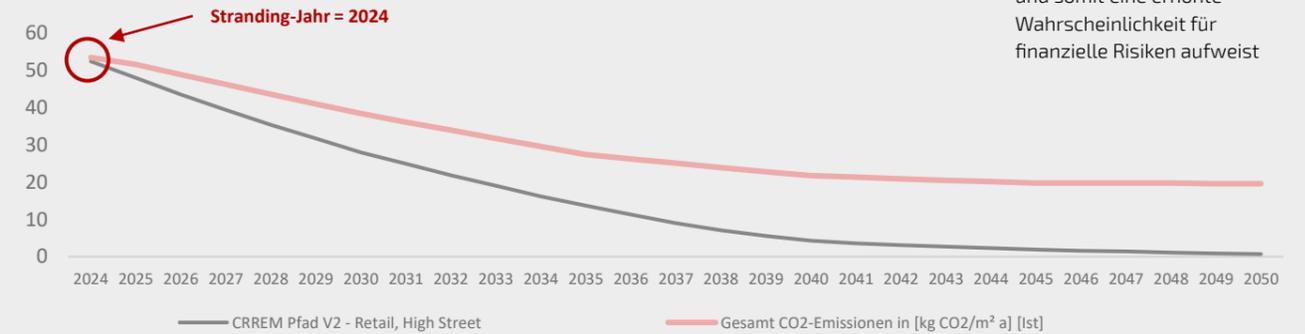


**Bernhard Schochenmaier**  
Nachhaltigkeitsberater bei  
THOST Projektmanagement GmbH

Steigende Energiepreise, strengere regulatorische Vorgaben und zunehmender ESG-Druck machen die Dekarbonisierung von Immobilien zu einer strategischen Kernaufgabe – insbesondere bei großen Immobilienportfolios. Spätestens seit dem deutschen Klimaschutzgesetz, dem europäischen Green Deal und der Neufassung der EU-Gebäuderichtlinie (EPBD, Richtlinie EU 2024/1275) ist klar: Der Gebäudesektor muss liefern. Besonders im Fokus stehen dabei die energetisch schwächsten Bestände. Die EU verlangt, dass bis 2030 mindestens 16 % und bis 2033 mindestens 26 % der energieintensivsten Nichtwohngebäude energetisch verbessert werden – verbindlich geregelt über Mindestenergiestandards (MEPS).

Untätigkeit kann erhebliche wirtschaftliche Risiken nach sich ziehen: von Bewertungsabschlägen und steigenden Betriebskosten bis hin zu höheren CO<sub>2</sub>-Preisen und erschwerten Finanzierungsbedingungen. Vor diesem Hintergrund ist es entscheidend, frühzeitig Transparenz über das eigene Portfolio zu gewinnen und eine zielgerichtete Dekarbonisierungsstrategie zu entwickeln. Der Schlüssel dazu liegt in einer fundierten Portfolioanalyse – die strategische Grundlage jeder zukunftsgerichteten Dekarbonisierungsstrategie.

CRREM-Pfad-Analyse für ein Retail-Objekt, welches bereits im Jahr 2024 strandet und somit eine erhöhte Wahrscheinlichkeit für finanzielle Risiken aufweist



## Ausgangspunkt: Den Bestand verstehen

Viele Eigentümerinnen und Eigentümer stehen vor der Herausforderung, die notwendigen Daten strukturiert zu erfassen und auszuwerten. Oftmals liegen nur aggregierte Verbrauchsdaten vor, ohne Differenzierung nach Gebäudeteilen, Nutzungsarten oder Energiequellen. Technische Dokumentationen sind häufig unvollständig, und durchgeführte Sanierungsmaßnahmen lassen sich kaum lückenlos nachvollziehen.

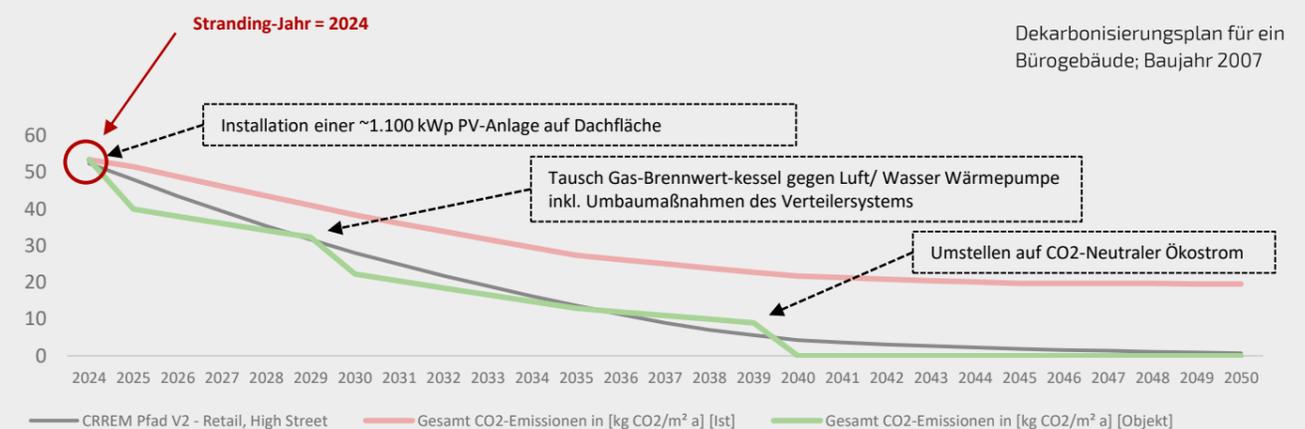
Die Portfolioanalyse bildet die notwendige Datengrundlage, um fundierte, priorisierte Entscheidungen zu ermöglichen. Mithilfe standardisierter Analysewerkzeuge werden zunächst

die energetischen Basisdaten aller Objekte im Bestand erfasst – darunter Größe, Baujahr, Wärme- und Stromversorgung, baulicher Zustand und technische Ausstattung. Im Abgleich mit externen Benchmarks und Emissionsfaktoren lassen sich daraus erste belastbare Aussagen zum CO<sub>2</sub>-Fußabdruck jedes Gebäudes ableiten.

Besonders hilfreich ist in diesem Zusammenhang der Einsatz von Tools wie dem Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM). Mit seiner Methodik lässt sich für jedes Gebäude präzise abbilden, ob es sich noch auf dem Emissionspfad des Pariser Klimaabkommens befindet – oder ab wann es als sogenanntes „Stranded Asset“ gilt, also regulatorisch und wirtschaftlich unter Druck gerät.

Neben Emissionen und Energieverbrauch spielen weitere Faktoren eine wichtige Rolle bei der Bewertung des Gebäudebestandes. So beeinflussen etwa die Lage des Objekts, seine Marktchancen, die vertraglichen Bindungen der Nutzerinnen und Nutzer, bestehende Instandhaltungsrückstände, mögliche Förderungen und die strategische Bedeutung innerhalb des Gesamtportfolios die Investitionsentscheidung maßgeblich.

Nachdem eine klare Portfolioübersicht erstellt, Zielpfade für die einzelnen Objekte definiert und strategische Überlegungen angestellt wurden, können die Handlungsoptionen weiter konkretisiert werden. Dafür hat sich ein mehrstufiges Vorgehen bewährt.



## Strategie in Schritten

**Schritt 1** besteht darin, die Rahmenbedingungen zu definieren: Welche konkreten Nachhaltigkeitsziele verfolgt das Unternehmen auf Portfolio- und Objektebene? Welche gesetzlichen Anforderungen und Fristen gelten, etwa nach GEG, europäische Gebäuderichtlinie oder EU-Taxonomie? Und welche Emissionsarten sollen berücksichtigt werden? Während sich viele Strategien auf den „Operational Carbon“ konzentrieren – also auf Emissionen aus dem laufenden Betrieb – rücken zunehmend auch „Embodied Carbon“-Emissionen in den Blick: jene, die bei Herstellung, Transport und Entsorgung von Baumaterialien entstehen. Wenn diese Emissionen einbezogen werden sollen, etwa im Rahmen einer Ökobilanzierung, müssen zusätzlich jene Treibhausgase betrachtet werden, die im Zuge von Sanierungsmaßnahmen selbst entstehen. Stehen die Systemgrenzen fest, folgt in der Regel eine technische Bestandsaufnahme, um die energetische Ausgangslage des Gebäudes präzise zu erfassen.

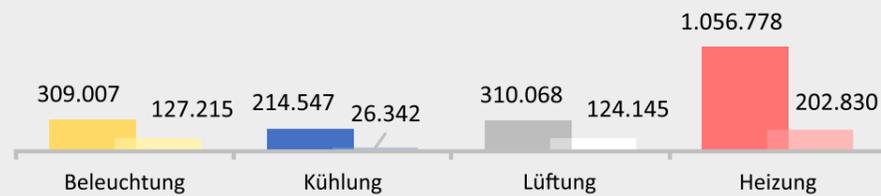
**Schritt 2** stellt die Gebäudeanalyse dar. Hierbei wird mit spezialisierter Software der aktuelle Energiebedarf des Gebäudes abgebildet, basierend auf Geometrie, Bauteilen, Materialeigenschaften und Anlagentechnik. Ergänzt um vorhandene Verbrauchsdaten entsteht ein belastbares Abbild des IST-Zustands. Auf dieser Grundlage können verschiedene Sanierungsmaßnahmen simuliert werden, etwa der Aus-

Amortisationsberechnung der Vorzugsvariante



tausch von Heizungsanlagen, Dämmung von Dach und Fassade oder die Umstellung auf erneuerbare Energien. Das ermöglicht es, CO<sub>2</sub>-Einsparpotenziale konkret zu beziffern – inklusive der Auswirkung auf Kennwerte wie den Endenergiebedarf in kWh/a oder die CO<sub>2</sub>-Emissionen in kg/a.

**Schritt 3** umfasst daher die wirtschaftliche Bewertung der Maßnahmen. Denn nicht jede Maßnahme ist in jedem Gebäude gleich sinnvoll. Während bei energetisch veralteten Gebäuden hohe Einsparungen durch Dämmung, neue Fenster oder moderne Wärmeerzeuger möglich sind, lohnt sich bei anderen Objekten zunächst der Wechsel zu Ökostrom oder die Optimierung der Regelungstechnik. Jede Maßnahme wird hinsichtlich ihrer Investitionskosten, ihrer Wirkung auf Emissionen und ihrer Amortisationszeit betrachtet. Zusätzlich werden mögliche Fördermittel auf Bundes- und Landesebene einbezogen. So lassen sich Maßnahmen verlässlich bewerten und priorisieren.



Reduzierung der Wärmeverluste nach Durchführung der Sanierungsmaßnahmen

## Schritt 4 bildet das Maßnahmen-Ranking.

Dabei werden die vorgeschlagenen Maßnahmen priorisiert – zunächst jene mit besonders hohem Einsparpotenzial und überschaubaren Investitionen, dann mittelfristige und langfristige Maßnahmen, die mit geplanten Instandhaltungszyklen gekoppelt werden können. Die Orientierung an Lebenszyklen der Bauteile ist dabei entscheidend: Der Austausch einer Heizungsanlage etwa sollte idealerweise dann erfolgen, wenn das Gerät ohnehin sein technisches Ende erreicht hat – nicht, wenn es noch effizient läuft und kaum Betriebsjahre hinter sich hat. Diese strategische Taktung macht Dekarbonisierung planbar und vermeidet unnötige „Sunk-costs“.

Solch ein strukturiertes Vorgehen macht Dekarbonisierung nicht nur planbar, sondern auch steuerbar. Von der ersten Zieldefinition über die bauliche Umsetzung bis hin zur Priorisierung im Lebenszyklus der Gebäude schafft die Portfolioanalyse die notwendige Verbindlichkeit. Sie verbindet regulatorische Anforderungen mit technischer Machbarkeit und wirtschaftlicher Tragfähigkeit – und übersetzt den abstrakten Klimapfad in eine konkrete Roadmap.

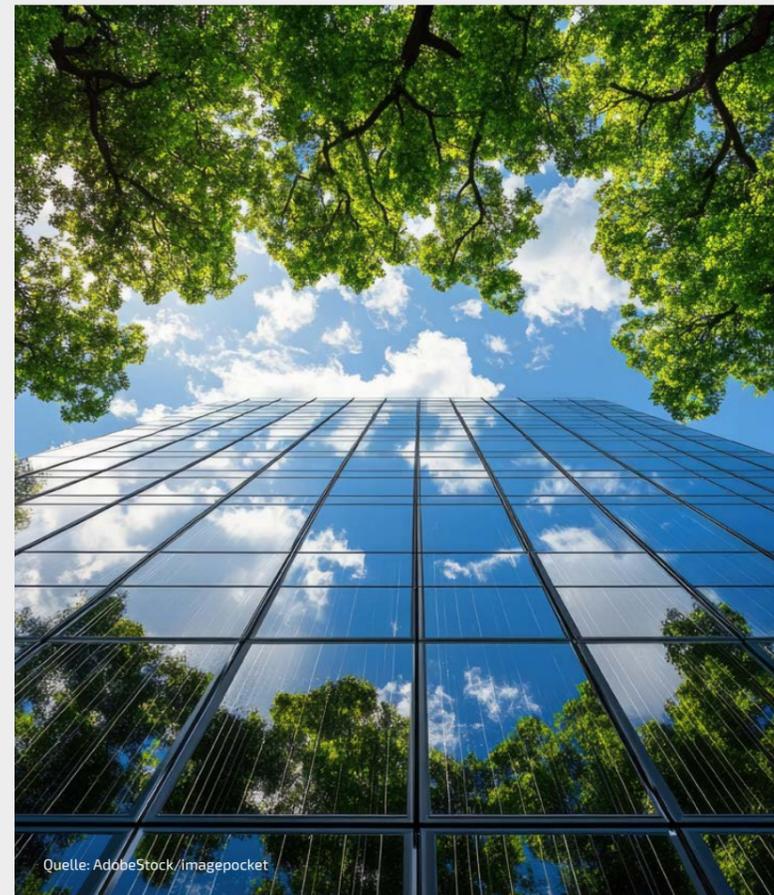
## Umsetzung braucht Zeit – und Strategie

Viele Projektverantwortliche unterschätzen, wie lang der Weg von der ersten Analyse bis zur baulichen Umsetzung tatsächlich ist. Je nach Projektgröße, Genehmigungslage oder Förderprozessen vergehen oft zwei bis drei Jahre pro Gebäude! – auch bei klaren Zielen und guter Vorbereitung. Wer bis 2045 klimaneutral sein will, muss daher jetzt aktiv werden.

Gleichzeitig erfordert Dekarbonisierung eine strategische Abwägung: Nicht jedes Gebäude lässt sich wirtschaftlich sinnvoll sanieren. In manchen Fällen ist es zielführender, in besser entwickelbare Objekte zu investieren oder zeitlich befristet(!) auf Kompensation zu setzen. Wichtig ist, solche Entscheidungen auf einer belastbaren Datenbasis zu treffen – faktenbasiert, langfristig und mit Blick auf das Gesamtportfolio.

## Ohne Strategie keine Zukunft

Dekarbonisierung ist kein Sprint, sondern ein Langstreckenlauf – mit Zwischenetappen, Korrekturschleifen und strategischen Weichenstellungen. Eine fundierte Portfolioanalyse ist dabei mehr als nur ein Einstieg: Sie ist das Fundament, auf dem sich technische, wirtschaftliche und regulatorische Ziele systematisch zusammenführen lassen. Sie schafft Transparenz über den Bestand, ermöglicht belastbare Entscheidungen und macht Komplexität beherrschbar. Wer jetzt handelt, sichert nicht nur den Wertehalt seines Portfolios, sondern verschafft sich auch echte Wettbewerbsvorteile: in der Finanzierung, bei der ESG-Bewertung, im Dialog mit Nutzer\*innen – und nicht zuletzt im gesellschaftlichen Wandel hin zu einem nachhaltigen Gebäudesektor.



Quelle: AdobeStock/Imagepocket

Lesen Sie mehr über THOST auf den Seiten 52 – 55  
THOST Projektmanagement

# ENKELTAUGLICHKEIT IST KEINE FRAGE DES BAUJAHRRS

## Gewerbeimmobilien und öffentliche Gebäude nachhaltig zukunftsfähig gestalten

Text / Bild

Vollack Gruppe

Der Zustand vieler gewerblich und öffentlich genutzter Gebäude in Deutschland ist alarmierend. Jahrzehntealte Bausubstanz, überholte Technik, schlechte CO<sub>2</sub>-Bilanz und mangelnde Anpassungsfähigkeit an heutige Anforderungen machen ein Gebäude für eine zeitgemäße Nutzung untauglich und Investitionen unvermeidbar. Der Handlungsdruck auf Unternehmen und die öffentliche Hand steigt – aus wirtschaftlicher Sicht, im Hinblick auf die Klimaziele, den Komfort für Mitarbeitende und die Zukunftsfähigkeit der Immobilie. Die perfekte Lösung muss nicht immer im Abriss beziehungsweise Rückbau und Neubau liegen. Oft steckt im Bestand mehr Potenzial, als auf den ersten Blick sichtbar ist, und zudem in einer Revitalisierung die ökonomisch und ökologisch sinnvollere Lösung.

Über 60 Prozent der Nichtwohngebäude in Deutschland wurden laut Deutscher Energie-Agentur (dena) vor 1979 und damit vor der ersten Wärmeschutzverordnung gebaut. Die Deutsche Unternehmensinitiative Energieeffizienz kam zum Ergebnis, dass 50 Prozent der gebäudebezogenen CO<sub>2</sub>-Emissionen durch Gewerbeimmobilien verursacht werden. Die schlechte Energiebilanz macht die Notwendigkeit großflächiger Revitalisierungen besonders deutlich. Betroffen sind sowohl zehntausende Büro-, Produktions- und Logistikgebäude als auch Schulen, Rathäuser, Kliniken oder Behördenzentren. Nach Angaben des Zentralverbands Deutsches Baugewerbe (ZDB) und basierend auf Zahlen des KfW-Kommunalpanels ließ sich der Investitionsstau allein in den Kommunen bis 2023 auf rund 180 Milliarden Euro beziffern.

Wer Investitionen nun weiter in die Zukunft schiebt, sieht sich bald mit „Stranded Assets“ konfrontiert – Immobilien, die aufgrund nicht erfüllter Klimaschutzvorgaben oder mangelnder Modernisierung wirtschaftlich gravierend an Wert verlieren. Abreißen und neu bauen ist eine Option, aber nicht immer die beste. Eine Studie der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) kommt sogar zu dem Ergebnis, dass sanierte Bestandsimmobilien im Hinblick auf Nachhaltigkeit deutlich besser abschneiden. So liegen die grauen Emissionen bei Neubauten im Mittel 2,4-mal höher als bei einer Revitalisierung.

### Phase NULL® als Wegweiser in die Zukunft

Doch damit, die Dämmung zu verbessern, Heizungsanlagen auszutauschen und klimafreundliche Technologien wie Wärmepumpen und Photovoltaikanlagen einzubauen, ist es nicht getan. Unsere Erfahrung zeigt, dass Gebäude und damit auch Lebens- und Arbeitswelten ganzheitlich zu betrachten sind, wenn ihre „Bilanz“ stimmen soll. Zudem sind Bauwerke im Idealfall dynamisierende Wirkungsstätten für Nutzende und Erfolgsbeschleuniger des Geschäfts. Damit das gelingt, verbinden wir bei Vollack die Kompetenz aus Generalplanung und Bauausführung: Design + Build. Denn das Know-how und die Erfahrung aus beiden „Welten“ ist in der Verbindung mehr als die Summe der Teile. Am Anfang einer Zusammenarbeit steht deshalb konsequent bei Vollack die Phase NULL®. Im engen Austausch mit öffentlichen oder privatwirtschaftlichen Bauherren wird der „Grundstein“ für die jeweils individuelle Gebäudelösung gelegt – ein echtes und besonders geschätztes Alleinstellungsmerkmal.



Ein Beispiel für eine gelungene Bestandsentwicklung, Nachverdichtung und ein Leuchtturmprojekt für zirkuläres Bauen ist die ehemalige Fahrzeughalle von Berlin Recycling. Das städtische Unternehmen entsorgt Papier und Pappe sowie weitere Wertstoffe und kümmert sich um eine nachhaltige Wiederverwertung. Die Halle aus den 1960er-Jahren wurde revitalisiert und ist heute eine nachhaltige Büroarbeitswelt. Durch die Weiternutzung von Gebäudeteilen konnten über 100 Tonnen CO<sub>2</sub> eingespart werden und während der Gebäudesanierung lief das Geschäft von Berlin Recycling uneingeschränkt weiter.

Bild oben: vorher / Bild unten: nachher



Für Vollack stehen beim Planen und Bauen zum Start nicht etwa Holz oder Beton im Vordergrund, sondern die Zukunftsvision, die Nutzung und die Wirkung von Gebäuden – für die öffentliche Hand oder die Privatwirtschaft. Auch die Wahrnehmung der Institution beziehungsweise Arbeitgebermarke sind wichtige Leitwerte bei der baulichen Konzeption. Bauwerke sollten zudem rentabel betrieben werden können, Prozesse und Abläufe optimieren und positiv auf Menschen zurückwirken – aus der Überzeugung: Zuerst prägt der Mensch den Raum, dann der Raum den Menschen.

Bei Revitalisierungsprojekten kommt als spezifischer Teil in der Phase NULL® ein weiterer Aspekt hinzu: In einer Potenzialanalyse werden die technischen Rahmenbedingungen des Bestands evaluiert. Die Analyse erlaubt es, den aktuellen Zustand im Detail zu erkennen, zukünftige Anforderungen zu definieren und Handlungsempfehlungen abzuleiten. Dabei werden verschiedene Aspekte betrachtet, wie die bauliche Substanz, die Energieeffizienz, Nutzungsanforderungen und die Wirtschaftlichkeit.

Von vielen Gebäuden gibt es nur einen unzureichenden Planstand und wenige Informationen aus der damaligen baulichen Umsetzung. Um alle relevanten Details zusammenzutragen, ist oft Detektivarbeit notwendig. Damit das volle Potenzial im Sinne der Kreislauffähigkeit früh erkannt wird, ist es wichtig, den Zustand einzelner Bauteile zu erfassen. In einer Simulation wird die Grundlage geschaffen, um den Weg hin zu einem klimaneutralen Gebäudebestand zu veranschaulichen. So werden Entwicklungschancen aufgezeigt und Maßnahmen im Klimaschutzfahrplan zeitlich und ökonomisch eingeordnet. Die Ergebnisse der Analyse bilden die Grundlage für die Planung und Umsetzung der Revitalisierungsmaßnahmen.

## Deutschland zwischen Sanierungstau und Klimazielen

Was für private Unternehmen gilt – der Druck zur Dekarbonisierung, die Vermeidung von „Stranded Assets“, die Anpassung der Arbeitswelt an aktuelle Erfordernisse und Abläufe – trifft fast noch mehr auf die öffentliche Hand zu. Bund, Länder und Kommunen stehen nicht nur vor den gleichen technischen und wirtschaftlichen Herausforderungen, sondern haben eine besondere Vorbildfunktion für die gesamte Gesellschaft. Verwaltungsgebäude, Schulen, Krankenhäuser und kulturelle Einrichtungen aus den 1960er- bis 1980er-Jahren prägen das Bild vieler Städte. Diese Bausubstanz muss technisch und energetisch auf den neuesten Stand gebracht und gleichzeitig den sich wandelnden Ansprüchen moderner Verwaltungsarbeit und digitaler Prozesse gerecht werden. Dabei spielt die Wirtschaftlichkeit eine zentrale Rolle. Bei knappen



Der Neubau für das Landratsamt in Kehl überzeugt mit einem konsequent nachhaltig geplanten Energie- und Architekturkonzept und erfüllt die hohen Ansprüche an eine offene, serviceorientierte Verwaltung.

öffentlichen Haushalten ermöglicht die intelligente Bestandsentwicklung oft kosteneffizientere Lösungen als der Neubau. Gleichzeitig können durch den Erhalt gewachsener Strukturen wichtige städtebauliche und soziale Bezüge bewahrt werden.

## Aus Alt mach Neu oder Neubau mit Weitsicht

Ein Feld oder eine Wiese zu opfern für die neue Logistikhalle oder das moderne Verwaltungsgebäude ist angesichts des fortschreitenden Klimawandels eigentlich nicht mehr zeitgemäß. Denn das bedeutet die zusätzliche Versiegelung von Flächen. Zudem gibt es immer weniger verfügbare Grundstücke in guten Lagen. Gerade auch vor diesem Hintergrund kann die Lösung eine Gebäudesanierung sein, die in vielen Fällen sogar im laufenden Betrieb möglich ist. In einer Machbarkeitsstudie auf Basis des jeweils individuellen baulichen Bestands zeigt Vollack, wie die Abläufe und Prozesse im Rahmen einer Revitalisierung zielführend neu geordnet werden oder ob ein Neubau sich als sinnvoller erweist. Wo eine Revitalisierung an ihre Grenzen stößt, der Bedarf nach grundlegend neuen Funktionen entsteht oder

ein Standortwechsel erforderlich ist, setzen private und öffentliche Bauherren auf nachhaltige Neubauten. Dabei geht es um die Einhaltung energetischer Standards, aber auch um ganzheitliche Konzepte, die Flexibilität und Zukunftsfähigkeit in den Fokus stellen. Eine Vielzahl von Projekten, die Vollack erfolgreich realisiert hat, zeigt, was technisch möglich ist und schafft Vertrauen in innovative Lösungen.

## Nachhaltigkeit als gemeinsamer Nenner

Ob Unternehmensstandort oder öffentlicher Auftrag, ob Bestandsoptimierung oder Neubau – der rote Faden ist Nachhaltigkeit in all ihren Dimensionen. Die Dekarbonisierung des Gebäudebestands ist weit mehr als reiner Klimaschutz: Sie ist eine wirtschaftliche Notwendigkeit mit sozialem Impact und in jeder Hinsicht eine Entscheidung für die Zukunft. Wer jetzt handelt und in einen nachhaltigen Gebäudebestand investiert, beweist Weitblick und schafft echten Mehrwert – ökologisch, wirtschaftlich und sozial.

vbv

Details und Projektbeispiele zu nachhaltigem Planen und Bauen finden Sie unter [www.vollack.de](http://www.vollack.de)



Lesen Sie mehr über Vollack auf den Seiten 66 – 67

Vollack Gruppe



# EINFACH NaiSER SANIEREN

Text / Bild

Karlsruher Institut für Technologie (KIT)

Das Forschungsprojekt NaiS untersucht, wie Bestandsgebäude nachhaltig und intelligent saniert werden können.

In Deutschland besteht ein erheblicher Bedarf an Sanierungsmaßnahmen für Bestandsgebäude, der durch die „Renovation Wave“ in den kommenden Jahren weiter zunehmen wird. Immobilienbestandshalter suchen nach effektiven Strategien zur Umsetzung dieser Maßnahmen. Forschende des Karlsruher Instituts für Technologie (KIT) arbeiten daher mit der DGNB e.V., CAALA GmbH, Concular GmbH und Ed. Züblin AG an einer digitalen Austauschplattform, die quelloffene Standards nutzt, um nachhaltige und intelligente Ansätze für energetische Sanierungen zu entwickeln.

Warum ist das wichtig?

Drei Viertel der Gebäude in Deutschland wurden vor dem Jahr 1978 gebaut - also vor der ersten Wärmeschutzverordnung (dena Gebäudereport 2024). Das bedeutet: Viele dieser Gebäude sind energetisch veraltet und bergen großes Potenzial für CO<sub>2</sub>-Einsparungen. Um dieses Potenzial zu nutzen, braucht es verlässliche Daten. Doch genau da liegt das Problem - zu vielen Gebäuden gibt es nur unvollständige Informationen oder gar keine digitale Grundlage. Das macht die Planung und Umsetzung von Sanierungsmaßnahmen aufwendig und fehleranfällig.

Hier setzt das Forschungsprojekt NaiS (Nachhaltige intelligente Sanierungsmaßnahmen) an. Analoge Informationen von Bestandsgebäuden werden digitalisiert und mit zusätzlichen Daten angereichert -

dafür wird eine Plattform entwickelt, die diesen Prozess mithilfe Künstlicher Intelligenz unterstützt. Konkret bedeutet das: Grundrisse werden von einem KI-Modell erkannt, Bauteile wie Wände, Fenster und Türen automatisch identifiziert und um relevante Informationen, wie z.B. Materialeigenschaften ergänzt. Über eine interaktive Benutzeroberfläche können Nutzer direkt eingreifen und etwa falsch erkannte Bauteile korrigieren. Diese enge Zusammenarbeit von „Mensch und Maschine“ ist zentral im Projekt: Während die KI große Datenmengen effizient verarbeitet, bringt der Mensch sein Fachwissen ein, etwa beim Abgleich mit dem tatsächlichen Zustand vor Ort. So entsteht eine intelligente Arbeitsteilung, bei der sich die jeweiligen Stärken sinnvoll ergänzen. Auf dieser digitalen Basis lassen sich dann Sanierungspotenziale ermitteln, zum Beispiel durch Ökobilanzierungen oder durch einen Sanierungsmaßnahmenkatalog mit hinterlegten Kosten.

Langfristig soll aus dem Forschungsprojekt ein Werkzeug entstehen, mit dem Immobilienbestandshalter schneller und besser über Sanierungsmaßnahmen entscheiden können. Die NaiS-Plattform wird dabei schnittstellenoffen und nutzerfreundlich entwickelt - in einem interdisziplinären Team aus Forschenden, Softwareentwicklern und Nachhaltigkeitsexperten. Die Bedürfnisse der Nutzer wurden bereits früh durch Interviews und Testing Sessions berücksichtigt, sodass am Ende ein Werkzeug entsteht, das nicht nur technisch funktioniert, sondern in der Praxis echten Mehrwert bietet.



**Sie möchten mehr erfahren?  
Sprechen Sie uns an.**

**M** [info@nais.tech](mailto:info@nais.tech)  
[www.nais.tech](http://www.nais.tech)

# STAUDEN- PLATZ

## Mehr Wohnen in der Mitte

Im zentral gelegenen Wohnquartier „Staudenplatz“ in Karlsruhe-Rintheim entstehen insgesamt 106 Mietwohnungen, davon 64 öffentlich gefördert, in attraktiver Umgebung. Vier Gebäude bieten Wohnraum für verschiedene Bedürfnisse und Lebensphasen. Großzügige Vier-Zimmer-Wohnungen und barrierefreie kleinere Einheiten schaffen einen ausgewogenen Wohnungsmix, der ein generationsübergreifendes Zusammenleben ermöglicht.

Ergänzt wird das 1,2 Hektar große Areal durch ein Servicebüro der Volkswohnung und fünf Pflegewohnungen, die gemeinsam mit der AWO Karlsruhe nach dem „Bielefelder Modell“ betrieben werden. Die AWO Karlsruhe ist bereits seit 2012 mit ihrem Quartierstreff und dem Projekt „Gut versorgt daheim – Selbstbestimmt wohnen ohne Betreuungspauschale im Rintheimer Feld“ im Stadtteil aktiv, koordiniert vor Ort Hilfe und Betreuungsangebote und pflegt die Menschen im Quartier, bei Bedarf rund um die Uhr.

Ein besonderer Fokus beim Projekt Staudenplatz liegt auf der Mobilität: Die internen Wegebeziehungen bleiben verkehrsfrei und sind Fuß- und Radverkehr vorbehalten. Das Quartier ist durch mehrere fußläufig erreichbare Haltestellen sehr gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Mit 260 Fahrradstellplätzen – inklusive Fahrradreparaturstation – und einem geplanten Carsharing-Angebot werden die Voraussetzungen für einen zukunftsorientierten und nachhaltigen Mobilitätsmix geschaffen.

Beim Staudenplatz wird viel Wert auf Gemeinschaft und Barrierefreiheit gelegt. Alle Gebäude sind barrierefrei zugänglich und mit Aufzügen ausgestattet. Das Quartier bietet zahlreiche Sitzgelegenheiten und schafft somit gemeinschaftliche Aufenthaltsqualitäten für alle Altersgruppen.

**Die Fertigstellung ist für Ende 2025 vorgesehen.**



Zum Projekt



Quelle: Jens Arbogast für Volkswohnung

**Sie möchten  
mehr erfahren?  
Sprechen Sie uns an.**

**Volkswohnung GmbH**  
Team Gewerbemanagement/Neuvermietung

T 0721 35 06 350  
M [neuvermietung@volkswohnung.de](mailto:neuvermietung@volkswohnung.de)  
[www.volkswohnung.de](http://www.volkswohnung.de)

# AUGUST- KLINGLER- AREAL

## Wohnen mit Spielraum

Zeitgemäß und nachhaltig: Auf dem ehemaligen Sportgelände in Karlsruhe-Daxlanden bauen wir 357 Wohnungen (302 Mietwohnungen, davon 181 öffentlich gefördert, und 55 Eigentumswohnungen). Die sieben Gebäudezeilen sind vier- bis siebengeschossig und gruppieren sich um zwei autofreie Innenhöfe. Der Mix aus Ein- bis Fünf-Zimmer-Wohnungen, einer Tagespflege-Einrichtung, einer fünf-gruppigen Kindertagesstätte, zwei Gewerberäumen und einem Servicebüro der Volkswohnung stellt eine hohe Diversität sicher.

Das 3,5 Hektar große Areal bietet eine gemeinschaftliche Aufenthaltsqualität für Jung und Alt. In dem unter Denkmalschutz stehenden ehemaligen Vereinsheim soll ein neuer gastronomischer Treffpunkt im Quartier entstehen und die Lebensqualität für alle weiter erhöhen.

Mit fast 800 Fahrradstellplätzen, einer Paketbox, zwei Fahrradreparatursäulen, einem Carsharing-Angebot und der Nutzung von Lastenrädern werden die Voraussetzungen geschaffen, dass künftige Bewohner:innen zunehmend auf eigene Autos verzichten können. Ergänzend kommt die sehr gute Anbindung an den ÖPNV mit einer barrierefrei umgebauten Haltestelle hinzu.

Im August-Klingler-Areal entstehen insgesamt 55 Eigentumswohnungen: 10 Zwei-, 22 Drei-, 19 Vier- und 4 Fünf-Zimmer-Wohnungen, im Erdgeschoss mit Gartenanteil, sonst mit Balkon oder Terrasse. Elf Wohnungen sind barrierefrei (§ 35 LBO). Jede Wohnung hat einen eigenen Stellplatz in der Tiefgarage. Aufzüge sorgen für einen komfortablen Zugang bis zur Wohnung. Vorläufiger Endenergiebedarf: 46,6 (EEK: A) bis 52,9 (EEK: B) kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Energieträger: Fernwärme bzw. Nahwärme.

Die Eigentumswohnungen sind fertiggestellt und die Vermarktung hat bereits begonnen – Sie können sofort einziehen!



Zum Projekt



Quelle: Jens Arbogast für Volkswohnung

Sie möchten  
mehr erfahren?  
Sprechen Sie uns an.

Volkswohnung GmbH  
Team Immobilien An-/Verkauf

T 0721 35 06 322  
M [verkauf@volkswohnung.de](mailto:verkauf@volkswohnung.de)  
[www.volkswohnung.de](http://www.volkswohnung.de)

# 70 JAHRE WEISENBURGER

Kontinuität im Wandel  
der Bauwirtschaft

© HfEsch



## Vom regionalen Bauunternehmen zum Komplettanbieter

Seit 1955 gestaltet die weisenburger-Gruppe maßgeblich die Entwicklung des Bauens und Wohnens in Deutschland. Was als regionales Bauunternehmen begann, ist heute ein deutschlandweit agierender Komplettanbieter, der sämtliche Leistungen rund um die Immobilie abdeckt – von Planung und Entwicklung über Bauausführung bis hin zu Sanierung, Investment und Asset Management. Mit mehr als 650 Mitarbeitenden und einer jährlichen Gesamtleistung von rund 500 Millionen Euro realisiert die Gruppe jährlich etwa 3.000 Wohneinheiten und ist auch international aktiv.

## Weichenstellung für die Bauwirtschaft 2025

Im Jubiläumsjahr zieht weisenburger Bilanz über sieben Jahrzehnte Bau- und Immobilienkompetenz und stellt sich zugleich den aktuellen Herausforderungen der Branche. Gestiegene Baukosten, Zinswende, Fachkräftemangel und der gesellschaftliche Druck, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, erfordern innovative Lösungen und konsequente Weiterentwicklung.

„Die Bauwirtschaft steht an einem Wendepunkt. Unser Anspruch ist es, mit Innovationskraft und Verantwortung Antworten auf die drängenden Fragen unserer Zeit zu geben“, betont Nicolai Weisenburger, Geschäftsführer der weisenburger-Gruppe.

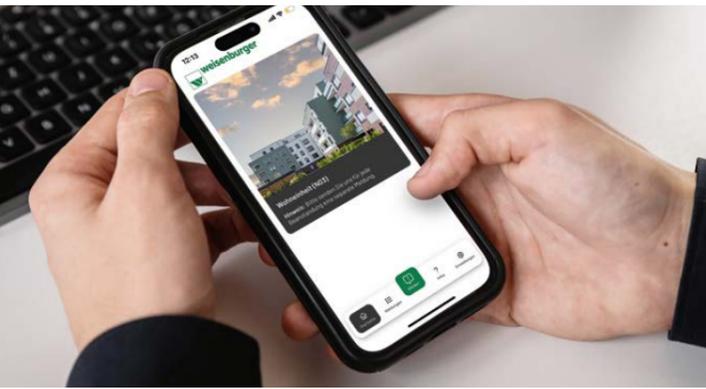
## Bezahlbarer Wohnraum als gesellschaftlicher Auftrag

Seit Mitte der 1990er Jahre verfolgt weisenburger das Ziel, bezahlbaren Wohnraum zu ermöglichen. Um dieses Anliegen nachhaltig umzusetzen, setzt das Unternehmen auf mehrere zentrale Maßnahmen: Dazu zählen kontinuierliche Investitionen in Aus- und Weiterbildung, der Einsatz standardisierter Prozesse und modularer Bauweisen zur Verkürzung von Bauzeiten und Kostensenkung sowie die fortschreitende Digitalisierung und Automatisierung zur Steigerung von Effizienz und Transparenz. Der Anspruch, Wohnraum bezahlbar zu halten, ist fest in der Unternehmensphilosophie verankert und prägt das Handeln der gesamten Gruppe.

## weisenburger bau: Digitalisierung als Motor für Effizienz und Kundennähe

Die weisenburger bau GmbH treibt die Digitalisierung im Bauwesen voran. Ein Beispiel ist die im Jahr 2025 von der hauseigenen Softwareabteilung überarbeitete weisenburger services App. Sie ermöglicht Endkunden eine transparente Kommunikation und die digitale Bearbeitung von Anliegen direkt am Objekt. Kundenfeedback fließt direkt in die Neuentwicklung ein und brachte eine intuitive Bedienoberfläche sowie neue Funktionen wie Bild-Uploads und Statusverfolgung.

Die digitale Kundenkommunikation ist Teil eines umfassenden Digitalisierungskonzepts, das auch interne Prozesse optimiert. So können Bauprojekte effizienter, kostensicherer und nachhaltiger umgesetzt werden.



nahezu wieder auf Vorkrisen-Niveau steigern – ein Ergebnis gezielter strategischer Anpassungen. „Wir haben frühzeitig auf die Veränderungen am Markt reagiert“, erklärt Sven Müller, Geschäftsführer der weisenburger projekt. „Mit kleinteiligeren Projekten und bedarfsgerechten Produkten konnten wir flexibel auf die aktuelle Nachfragesituation eingehen und wichtige Impulse setzen.“

Die realisierten Projekte stoßen auf große Resonanz bei Käuferinnen und Käufern, sowohl im städtischen als auch im suburbanen Raum. Besonders hervorzuheben sind die Projekte in Langen und Köngen, die 2025 fertiggestellt wurden. In Köngen wurden fünf Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 55 Wohnungen im KfW-55-Standard fünf Monate vor dem geplanten Termin übergeben. Auch im LiebigQuartier in Langen werden 18 Reihenhäuser drei bis sechs Monate vor der vertraglich festgelegten Fertigstellung an die Erwerber übergeben – ein Ausdruck effizienter Abläufe und des starken Zusammenspiels aller Projektbeteiligten.

Im laufenden Jahr setzt die weisenburger projekt auf bedarfsgerechte Planung, vorausschauendes Flächenmanagement und enge Abstimmung mit Kommunen und Investoren.

„Wir sehen uns gut aufgestellt, um auch in einem herausfordernden Marktumfeld verlässlich zu liefern – mit Qualität, Augenmaß und einem klaren Fokus auf die Bedürfnisse der Menschen“, so Sven Müller weiter.



### Vorfertigung und serielle Bauweise als Antwort auf den Fachkräftemangel

Zur Sicherung wirtschaftlicher Bauprozesse setzt die weisenburger bau GmbH verstärkt auf Vorfertigung und serielle Bauweise. Diese Ansätze verkürzen Bauzeiten, reduzieren Fehlerquellen und gewährleisten eine konstant hohe Ausführungsqualität. Zudem ermöglichen sie die flexible Umsetzung unterschiedlicher Wohnkonzepte sowie eine zielgerichtete Reaktion auf marktbezogene Anforderungen.

Den praktischen Nutzen dieses Ansatzes verdeutlicht ein aktuelles Projekt in der Ausführung: In der Bexbacher Straße in Ludwigshafen entstehen 46 barrierefreie Wohneinheiten, darunter 22 speziell für seniorengerechtes Wohnen. Durch den hohen Vorfertigungsgrad wird eine frühere Fertigstellung ermöglicht – voraussichtlich zwei bis drei Monate vor dem ursprünglich geplanten Termin.

Auch beim bereits abgeschlossenen Wohnprojekt „Alte Ziegelei“ in Villingen-Schwenningen kam diese Bauweise zum Einsatz. Dort realisierte die weisenburger bau GmbH insgesamt 155 Wohneinheiten in fünf Punkthäusern und zwei Langhäusern. Die Gebäude orientieren sich an den Prinzipien nachhaltiger Planung und bieten modernen Wohnraum mit großzügigen Fensterflächen, barrierefreier Erschließung über Aufzüge sowie privaten Außenbereichen wie Balkonen oder Dachterrassen. Die nachhaltige Energieversorgung erfolgt über ein Blockheizkraftwerk und Photovoltaikanlagen mit Mieterstrommodell.

### Stabilität durch Strategie: weisenburger projekt fast zurück auf Vorkrisen-Niveau

Die weisenburger projekt GmbH hat sich auch im vergangenen Jahr in einem schwierigen Marktumfeld erfolgreich behauptet. Der Bauträger konnte seine Umsätze



### weisenburger invest: Investment und Synergien für nachhaltiges Wachstum

Die weisenburger invest GmbH hat ihre Strategie flexibel an die volatilen Marktbedingungen angepasst. Ein Schwerpunkt liegt auf der frühzeitigen Einbindung von Investoren in die gesamte Wertschöpfungskette. Die verstärkte Zusammenarbeit innerhalb der Unternehmensgruppe, insbesondere mit der sanierungsprofi GmbH, schafft wertvolle Synergien. Dadurch ist die Entwicklung nachhaltiger Sanierungs- und Repositionierungskonzepte für Bestandsimmobilien möglich, die angesichts der steigenden Bedeutung energetischer Sanierung und Klimaschutzauflagen immer wichtiger werden.

### sanierungsprofi: Bestandsentwicklung mit Fokus auf urbane Räume

Als integraler Bestandteil der weisenburger-Gruppe fokussiert sich die sanierungsprofi GmbH zunehmend auf Großprojekte in urbanen Zentren wie Karlsruhe, Frankfurt und Berlin. Ein aktuelles Beispiel ist die modulare Aufstockung in der Hardtwaldsiedlung in Karlsruhe. Hier setzt sanierungsprofi gezielt auf industrielle Vorfertigung und digitale Planung, um zusätzlichen Wohnraum effizient und ressourcenschonend zu realisieren, ohne neue Flächen zu bebauen. Das 10-jährige Jubiläum im Jahr 2025 und die Verlegung des Firmensitzes nach Karlsruhe markieren weitere wichtige Meilensteine. Mit innovativen Sanierungslösungen und modernsten Technologien ist sanierungsprofi ein verlässlicher Partner für die energetische Optimierung von Bestandsimmobilien und leistet einen entscheidenden Beitrag zur Erreichung der Klimaziele sowie zur langfristigen Wertsteigerung von Immobilien.

### Internationale Expansion trotz herausfordernder Rahmenbedingungen

Die weisenburger-Gruppe baut ihre internationale Präsenz kontinuierlich aus. In Rumänien beschleunigt die weisenburger real estate SRL den Verkaufsprozess für laufende und abgeschlossene Projekte. Parallel dazu ist die weisenburger development sp. z o.o. mit mehreren Projekten in der Region Warschau erfolgreich aktiv. Der Markt entwickelt sich positiv und die Gruppe verfolgt gezielt neue Wachstumschancen in weiteren europäischen Städten.

### Gesellschaftliche Verantwortung und Ausblick

Angesichts wachsender Anforderungen in den Bereichen Klimaschutz, Energieeffizienz und sozialem Wohnraumbedarf steht die Weiterentwicklung wirtschaftlich und ökologisch tragfähiger Baukonzepte im Mittelpunkt. Der Ausbau digitaler Prozesse, serieller Bauweisen und eine enge Zusammenarbeit mit Partnern aus Kommunen, Wirtschaft und Planung bilden das Fundament für zukunftsfähige Projekte.

„Wir sehen uns als aktiven Gestalter der Bauwirtschaft und als verlässlichen Partner für alle, die bezahlbaren Wohnraum schaffen und erhalten wollen“, unterstreicht Nicolai Weisenburger.

**Das Ziel bleibt klar: langfristig bezahlbares und zukunftsfähiges Wohnen ermöglichen und damit einen nachhaltigen Beitrag zur Lebensqualität in Städten und Regionen leisten.**

Weitere Informationen auf [www.weisenburger.de](http://www.weisenburger.de)

# DAS TREIBT DIE BAURECHTSBRANCHE AKTUELL UM

## Abschied von der VOB/B und Technikfalle für Generalunternehmer und Bauträger



Die Baurechtsbranche steht derzeit vor grundlegenden Veränderungen. Zwei Entwicklungen sorgen für Unruhe bei Auftraggebern, Bauunternehmen und Juristen gleichermaßen: Der Bedeutungsverlust der VOB/B durch die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGH) – und eine geplante Neuregelung der Bauvertragsrechts zur Definition des Leistungssolls, die Generalunternehmer und Bauträger in eine gefährliche Zwickmühle bringt.

### Die VOB/B unter Beschuss

Die Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen – Teil B (VOB/B)

galt jahrzehntelang als anerkannter Branchenstandard zur Regelung von Bauverträgen. Doch diese Tradition gerät zunehmend ins Wanken. Der BGH hat in den vergangenen Jahren mehrfach einzelne Klauseln der VOB/B für unwirksam erklärt. Begründung: Viele dieser Regelungen halten einer Inhaltskontrolle nach §§ 305 ff. BGB nicht stand – sie benachteiligen als Allgemeine Geschäftsbedingungen des Verwenders den Vertragspartner unangemessen. Das betraf zuletzt die Kündigungsmöglichkeit des Auftraggebers, wenn der Auftragnehmer die vor Abnahme erkannten Mängel nicht innerhalb einer ihm gesetzten Frist beseitigt (§ 8 Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 7

VOB/B). Der BGH argumentierte, die Klausel sei deshalb unangemessen, weil dem Wortlaut nach selbst bei kleinsten Mängeln der Bauherr das Recht habe, dem Unternehmer die sofortige Beseitigung aufzugeben ohne Rücksicht auf dessen Recht, den Bauablauf in den Grenzen der ihm übertragenen Aufgabe selbst zu bestimmen, und so eine Kündigungssituation zu provozieren. Ob dies in der Praxis tatsächlich vorkommt, ist nicht entscheidend. Maßgeblich bei der AGB-Kontrolle ist allein, ob die ungünstigste Auslegung des Wortlauts den Vertragspartner unangemessen benachteiligen könnte.

Diese Entwicklung birgt ein erhebliches Risiko, denn die Folgen der Unwirksamkeit treffen immer nur den Verwender – also den, auf dessen Betreiben die VOB/B vereinbart wird. Man ist also gut beraten, die VOB/B nicht vorzugeben, wohl aber, die Regelungen der VOB/B ohne Diskussion (kein Verhandeln!) zu akzeptieren, wenn der Vertragspartner sie vorschlägt oder fordert. Dann wird dieser mit dem Risiko der potentiellen Unwirksamkeit einzelner Regeln leben müssen, während man selbst sich jederzeit auf alle Regeln der VOB/B berufen kann.

Wird die VOB/B gar auf Empfehlung des Architekten des Bauherrn einbezogen, droht weiteres Ungemach: Die Empfehlung zur VOB/B ist unerlaubte Rechtsberatung. Als Rechtsberatung gehört sie nicht zum Geschäft des Architekten und Fehler und Versäumnisse in diesem Bereich sind von der Berufshaftpflichtversicherung möglicherweise nicht gedeckt. Dabei können die Schäden erheblich sein – zum Beispiel bei einer unberechtigten Kündigung des Bauvertrages aus wichtigem Grund, bei voreiliger Ersatzvornahme und dem damit einhergehenden Verlust eines Regressanspruchs usw.

### Technikfalle für Generalunternehmer: § 650aBGB soll ergänzt werden

Zeitgleich sorgt ein Gesetzentwurf zur Ergänzung des § 650a BGB und zur Neufassung des § 650o BGB für Kopfschmerzen bei Generalunternehmern und Bauträgern, der in der letzten Legislaturperiode noch eingebracht, dann aber auf Grund der Neuwahlen zum Deutschen Bundestag zunächst auf Eis gelegt wurde. Mit einem Wiederaufgreifen der Initiative wird man aber rechnen müssen. Worum geht es inhaltlich: Die Vorschrift in § 650a BGB, die bisher nur regelt, was ein Bauvertrag ist, soll ergänzt werden. Künftig soll es dem Bauunternehmer unter anderem erlaubt sein, von

den allgemein anerkannten Regeln der Technik abzuweichen, sofern diese nicht sicherheitsrelevant sind (nach dem Wortlaut: „ausschließlich Komfort- und Ausstattungsmerkmale betreffen“). Bei Verbrauchern soll das allerdings nur gelten, wenn diese rechtzeitig vor Vertragsschluss informiert wurden.

Unter Fachunternehmen soll nach dem neuen § 650o BGB allerdings gelten, dass die Abweichung bereits zulässig ist, wenn der ausführende Unternehmer die Abweichung von den anerkannten Regeln der Technik anzeigt und der Besteller nicht unverzüglich widerspricht.

Was zunächst nach mehr Flexibilität klingt, birgt in der Praxis erhebliches Konfliktpotenzial: Zunächst ist nicht geklärt, was Fachunternehmen im Sinne dieser Vorschrift ist. Ist ein Bauhandwerksbetrieb automatisch Fachunternehmen, selbst wenn es nicht sein Gewerk betrifft? Sind Unternehmen Fachunternehmen, wenn sie eine Rechtsabteilung vorhalten? Hier wird es viel zu klären geben durch die Gerichte.

Hinzu kommt: Generalunternehmer und Bauträger, die auf Subunternehmer angewiesen sind, könnten künftig mit abweichenden technischen Lösungen konfrontiert werden, die (noch) nicht dem Stand der allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen – aber auch nicht mangelhaft im juristischen Sinne wären. Wenn sie nicht rechtzeitig dieser Art der Ausführung widersprechen, müssen sie die Leistung als vertragsgemäß akzeptieren. Bei ihren Kunden als Verbrauchern hingegen bleibt die Pflicht zur Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik bestehen, solange der Verbraucher nicht vor Vertragsschluss informiert wurde. Zu diesem Zeitpunkt wusste der Generalunternehmer / Bauträger möglicherweise noch nichts von der Innovationsfreude seiner Subunternehmer. Auch bei Vertragspartnern, die nicht „Fachunternehmen“ im Sinne

des Gesetzes sind, können sie sich ebenfalls nicht ohne weiteres von der Verpflichtung zur Einhaltung bestimmter Standards lösen.

Der Generalunternehmer / Bauträger gerät so zwischen die Fronten: Auf der einen Seite die Subunternehmer, deren Leistungen er akzeptieren muss, wenn er nicht unverzüglich widerspricht. Auf der anderen Seite Verbraucher, denen er rechtskonform Werkleistungen auf dem Stand der Technik schuldet, sofern sie nicht vor Vertragsschluss einer anderen Ausführung zustimmen. Ein gefährlicher Spagat, der nicht nur wirtschaftliche Risiken birgt, sondern auch Fragen der Haftung und Vertragsgestaltung neu aufwirft. Man ist also klug beraten, die hohen Hürden für die Abweichung von den allgemein anerkannten Regeln der Technik in den Verträgen mit seinen Subunternehmern explizit zu übernehmen und die Regelung des § 650o BGB neu ausdrücklich auszuschießen. Bleibt die Frage, ob dies in AGB möglich sein wird ...

### Fazit

Die Baurechtsbranche steht vor einem Umbruch. Die Rechtsprechung des BGH stellt die VOB/B in Frage und zwingt zur Rückbesinnung auf individuell gestaltete Verträge. Gleichzeitig droht mit der geplanten Neuregelung zum Leistungssoll und zur Mangelfreiheit eine technische Grauzone, die besonders für Generalunternehmer und Bauträger riskant ist. Wer heute Bauverträge gestaltet, muss nicht nur juristisch, sondern auch technisch hellwach sein – und bei Verbrauchern ganz besonders sorgfältig.

Lesen Sie mehr über  
Bartsch auf den Seiten 60 – 61

Bartsch Rechtsanwälte

# INTEGRALES LASTMANAGEMENT

Text / Bild

dieBauingenieure

Erneuerbare Energien prägen das Energiesystem und damit auch die Energieversorgung zukünftiger Gebäude. Ein intelligentes Last- und Leistungsmanagement in großen Wohn- und Nichtwohngebäuden ist daher zukünftig von entscheidender Bedeutung. Die Integration von erneuerbaren Energien in Gebäude erfordert innovative Lösungen, um damit die Energieeffizienz zu steigern und vor allem die Energiekosten senken zu können. Der Generalplaner **dieBauingenieure in Karlsruhe und Berlin** bietet umfassende Planung und Beratung rund um nachhaltige und zukunftsfähige Gebäude, und ermöglicht damit eine intelligente Kostenreduktion mit geringem investivem Aufwand für Bestandshalter.



Smart Grid System

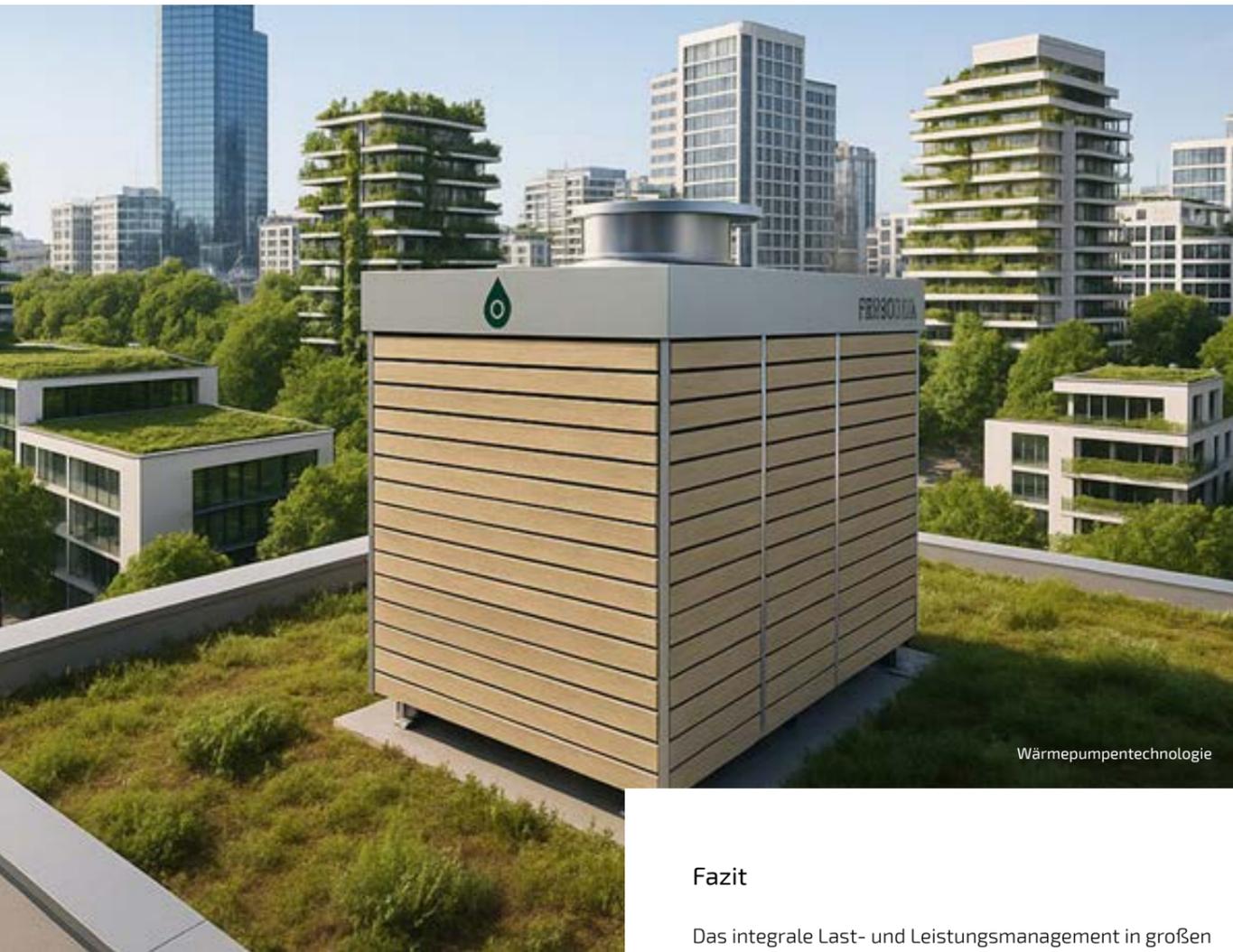
## Integrales Lastmanagement

Ein integrales, ganzheitliches Lastmanagement nutzt verschiedene Stellschrauben wie Wärmepumpen, Batteriespeichersysteme, Photovoltaikanlagen, Elektromobilität und große steuerbare Verbraucher in Gebäuden, um zwei zentrale Vorteile zu erzielen: die Reduktion von Lastspitzen und die Verschiebung des Energieverbrauchs in Zeiten niedriger Strompreise. Dadurch lassen sich erhebliche Kosteneinsparungen erzielen. Essenziell ist dabei das interdisziplinäre Know-how über alle Aspekte der Gebäude, das dieBauingenieure auszeichnet.

Der Leistungspreis für Strom ist ein entscheidender Kostentreiber in großen Gebäuden. Intelligente Lastverschiebung ermöglicht die Reduktion der Maximallast und damit des Leistungspreises durch gezielte Steuerung des Energieverbrauchs. Dies senkt nicht nur die Energiekosten, sondern entlastet auch das Stromnetz. Batteriespeichersysteme spielen eine zentrale Rolle bei der Glättung von Lastspitzen, indem sie überschüssige Energie speichern und bei Bedarf wieder abgeben. In Zeiten dynamischer Stromtarife ergeben sich zukünftig weitere Einsparpotenziale. Die Kombination von Batteriespeichern, intelligenten Lastmanagementsystemen

und Photovoltaikanlagen ermöglicht eine optimale Nutzung des selbst erzeugten Stroms und reduziert die Abhängigkeit vom Netz.

Wärmepumpen sind eine Schlüsseltechnologie für die Energieeffizienz in großen Gebäuden. Sie tragen nicht nur zur Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen bei, sondern stellen, intelligent eingebunden, einen weiteren Hebel zur Lastverschiebung dar. Die Integration von Wärmepumpen in das Last- und Leistungsmanagement kann die Stabilität des Energienetzes verbessern und die Betriebskosten senken.



Wärmepumpentechnologie

## Fazit

Das integrale Last- und Leistungsmanagement in großen Wohn- und Nichtwohngebäuden ist ein zentraler Baustein für die Energieeffizienz und die Stabilität des zukünftigen Energiesystems. Die Integration von Wärmepumpen, intelligenten Lastverschiebungen, Batteriespeichern sowie Photovoltaik und Elektromobilität bietet erhebliche Vorteile in Bezug auf Kostensenkung, Emissionsreduzierung und Netzstabilität.

Die zunehmende Volatilität erneuerbarer Energien erfordert flexible und effiziente Systeme, die durch eine ganzheitliche Planung und Beratung realisiert werden müssen. Die Bedeutung von Last- und Leistungsmanagement wird in den kommenden Jahren weiter steigen, um die Ziele der Energiewende zu erreichen und eine nachhaltige Energieversorgung zu gewährleisten. Die Einsparungen, die durch diese Maßnahmen erzielt werden, kommen sowohl Investoren als auch Bestandshaltern zugute.

**DieBauingenieure und CALEFACTO** bieten umfassende Planung und Beratung, um Ihre Gebäude nachhaltig und zukunftsfähig zu gestalten. Nutzen Sie unsere Expertise, um Ihre Energiekosten zu optimieren und zugleich einen wertvollen Beitrag zum Umweltschutz- und Klimaschutz zu leisten

## Fernwärmemanagement

Auch bei mit Fernwärme versorgten Gebäuden ist der maximale Leistungsbezug entscheidend für die Kosten der Energie. Nach einer Analyse der Versorgungsstruktur des Gebäudes sind darauf aufbauend gezielte hydraulische und regelungstechnische Anpassungen möglich, um Lastspitzen im Fernwärmebezug zu reduzieren und die Effizienz zu steigern. Eine messtechnische Überwachung ermöglicht dann eine präzise Einschätzung der nötigen Leistung, womit der Grundpreis der Fernwärme signifikant reduziert werden kann. DieBauingenieure bieten umfassende Beratung und Planung, um die optimale Dimensionierung und Effizienz Ihrer Fernwärmanlagen zu gewährleisten und Potenziale zur Leistungsreduktion zu nutzen. Durch unseren Partner **CALEFACTO** können Einsparungen auch in Form eines Energiespar-Contractings realisiert werden. Leistungsmanagement kann die Stabilität des Energienetzes verbessern und die Betriebskosten senken.

# WÄRME AUS DER STECKDOSE

## Wie Energieliefer-Contracting das Sanierungsdilemma löst



**Gunnar Clemenz**  
Geschäftsführer von  
dieBauingenieure  
und CALEFACTO

In Deutschlands Städten stehen Millionen Quadratmeter Wohnfläche, beheizt mit alter Technik, fossilen Brennstoffen und entsprechend hoher CO<sub>2</sub>-Bilanz. Die Frage, wie sich diese Bestände wirtschaftlich modernisieren lassen, beschäftigt Eigentümer, Investoren und Kommunen gleichermaßen. Auf der EXPO REAL 2025 in München zeigen zwei Unternehmen aus der TechnologieRegion Karlsruhe, wie es auch ohne eigenes Investitionskapital gehen kann – und das mit rechtlicher Sicherheit.

### Die stille Wende im Heizungskeller

Viele Eigentümer kennen das Problem: Ein alter Gasheizkessel liefert zuverlässig Wärme, aber verursacht hohe Emissionen, und künftig auch hohe Kosten durch CO<sub>2</sub>-Bepreisung. Der Austausch durch klimafreundliche Technik wäre sinnvoll, scheitert jedoch oft an fehlendem Budget, technischen Hürden oder rechtlichen Unsicherheiten im Mietverhältnis.

Genau hier setzt das sogenannte Energieliefer-Contracting an, ein Modell, das vor allem im Gewerbebau bereits etabliert ist, im Wohnbestand aber noch wenig bekannt. Die Idee: Ein externer Contractor übernimmt nicht nur Planung und Betrieb einer neuen Anlage, sondern auch deren Finanzierung. Die Eigentümer erhalten Wärme, Kälte oder Strom als Dienstleistung – ohne Investition, aber mit langfristigem Nutzen.



WACHSTUM DES MARKTS IN DEUTSCHLAND: VON 57 AUF 70 MRD. € BIS 2030

## „Keine Investition, kein Risiko – aber volle Wirkung“

CALEFACTO, ein Energiedienstleister aus der Region Karlsruhe, hat sich auf genau solche Modelle spezialisiert. „Unser Ansatz: Wir errichten moderne Energieanlagen wie zentrale Wärmepumpen oder PV-Systeme auf eigene Kosten und liefern darüber für 10 bis 20 Jahre Energie an die Immobilie“, erklärt Geschäftsführer Gunnar Clemenz. Wartung, Monitoring, sogar die Energiepreisbeschaffung, all das bleibt in der Hand des Contractors.

Und wie profitieren die Eigentümer? „Sie senken ihre CO<sub>2</sub>-Emissionen sofort, ohne CAPEX, also ohne eigenes Investitionskapital. Gleichzeitig wird die Immobilie attraktiver und ESG-konformer“, so Clemenz.

## Ein juristischer Kniff mit großer Wirkung

Doch wie lässt sich ein solches Modell im vermieteten Wohnbestand umsetzen? Hier kommen die Bauingenieure ins Spiel. Der Karlsruher Generalplaner hat sich auf Umbauten im Bestand spezialisiert, technisch wie rechtlich. Besonders interessant: Bei der Umstellung von dezentraler Wärmeversorgung, etwa Gasetagenheizungen, auf ein zentrales System mit Contractor entfällt laut aktueller Rechtsprechung der Nachweis der Kostenneutralität zwischen gewerblicher Wärmelieferung und Eigenversorgung nach § 556c BGB.

Stattdessen gelten die Kosten der neuen Wärmelieferung als umlage-

fähige Betriebskosten. Und bei baulichen Veränderungen greift sogar das Modernisierungsrecht: Mieter müssen dulden, und eine moderate Mietanpassung ist möglich. Eigentümer profitieren somit doppelt, rechtlich abgesichert und finanziell entlastet.

## Mehr als nur Technik: ein neues Verständnis von Energie

Was auf den ersten Blick wie ein Nischenmodell wirkt, könnte sich zum Schlüssel für die Wärmewende im Bestand entwickeln. Denn der größte Hebel liegt nicht im Neubau, sondern in der Sanierung bestehender Gebäude, besonders im Geschosswohnungsbau.

Contracting bietet hier eine Brücke zwischen ökologischer Notwendigkeit und ökonomischer Realität. Ohne eigene Investition lassen sich CO<sub>2</sub>-Ziele erreichen, Förderungen nutzen und Gebäude zukunftssicher machen. Das Modell rechnet sich für alle Beteiligten.

## Blick nach vorn: TechnologieRegion Karlsruhe zeigt Lösungen

CALEFACTO und die Bauingenieure präsentieren ihr gemeinsames Modell auf der EXPO REAL 2025 in München, als Teil der TechnologieRegion Karlsruhe. Die Botschaft: Wer bestehende Gebäude klimafreundlich und wirtschaftlich betreiben will, braucht keine neuen Gesetze, sondern kluge Partnerschaften.

Für Eigentümer ist es eine Einladung, über den Tellerrand klassischer Sanierungslogik hinauszudenken. Denn die Zukunft der Dekarbonisierung liegt nicht in der Hülle, sondern in der Anlagentechnik und deren Betrieb.

Lesen Sie mehr über das Unternehmen auf den Seiten 46 – 47

# HANF

## Das Erdöl des 21. Jahrhunderts

Zum Hanf-Info-Tag versammelten sich rund 80 Teilnehmer im Ihringer Hof in Renningen bei Stuttgart. Aber dieses Mal ging es nicht ums Kiffen oder etwa den privaten Anbau von ein paar Hanf-Pflanzen. Eingeladen hatte die Allianz Faserbasierte Werkstoffe Baden-Württemberg (AFBW). Das Thema: der Anbau über die Ernte und die Verarbeitung bis zur Herstellung innovativer Produkte von Nutzhanf. Das Auditorium: Agrarwissenschaftler, Bioökonominnen und Unternehmer unter anderem aus der Textilbranche, der Baubranche, Landwirte und Hanf-Experten.

Angesichts der schon heute drastischen Auswirkungen des Klimawandels gewinnen Naturfasern wie Hanf als umweltschonende, effiziente Ressource immer mehr an Bedeutung. Insbesondere die Baubranche steht vor grundlegenden Transformationen weg von einer CO<sub>2</sub>-basierten Produktion. Bei der Herstellung einer Tonne Beton wird eine halbe Tonne CO<sub>2</sub> freigesetzt. Die Betonindustrie allein ist für 8 Prozent der weltweiten CO<sub>2</sub>-Emissionen verantwortlich.

Heinz Hanen ist Architekt, Städteplaner und Geschäftsführer der evohaus GmbH. Der Karlsruher Unternehmer baut seit fast drei Jahrzehnten Wohnquartiere, die ihre Energieversorgung CO<sub>2</sub>-frei mit einem KI-basierten Energiemanagementsystem organisieren. Allein dadurch profitieren die Bewohner seiner evohaus-Quartiere, denn ihre Energiekosten reduzieren sich um bis zu 80 Prozent im Vergleich zu herkömmlichen Gebäuden. „Wir sind auf einem sehr guten Weg bei der Energieversorgung, doch das reicht nicht, denn wir müssen auch bei der Verwendung von Bau-

materialien darauf achten, dass wir künftig nur die nutzen, die CO<sub>2</sub>-frei hergestellt werden“, sagt Hanen.

Für die Bauwende sei „vor allem der Einsatz von nachwachsenden Rohstoffen (Nawaros) im Wohnungsbau notwendig“, sagt evohaus-Gründer Hanen. Außer Holz und den jedermann bekannten Naturfasern Baumwolle, Flachs und Hanf gehören weitere Nawaros dazu, u.a. Hopfen, Lavendel, Brennessel, Silphie, Hirse, Stroh, Miscanthus (Elefantengras) oder Schilf. Sie alle bieten ein großes Potenzial, um die Verwendung fossiler Brennstoffe für die Fasererzeugung zu reduzieren und sie haben noch einen weiteren Vorteil: alle Nawaros reduzieren CO<sub>2</sub> aus der Atmosphäre. Ohne eine signifikante Senkung des Kohlenstoffanteils in der Atmosphäre neben einer emissionsfreien Wirtschaft wird eine nachhaltige, lebenswerte Zukunft nicht gelingen.

Die mehr als 10.000 Jahre alte Kulturpflanze Hanf wirkt dabei multifunktional. Der interdisziplinäre Hanfsachverständige Christoph Roßner des Schweizer Unternehmens Green Chance AG sieht in der Pflanze sogar „das Erdöl des 21. Jahrhunderts“, die nahezu überall Verwendung finden kann, denn aus ihr könne man so gut wie alles herstellen. Roßner erwartet eine Hanf-Renaissance, weil Hanf als nachhaltiger Rohstoff in über 50 Branchen einsetzbar sei, etwa in der Textilindustrie, auf dem Bau, in der Medizin, als Lebensmittel oder in der Kosmetik.

Tatsächlich kann Hanf gerade auch für ökologisches, zukunftsfähiges Bauen eine Schlüsselfunktion übernehmen. „Hanf ist ein Baustoff der Zukunft“, sagt Dr. Lisa Lesser vom baden-württembergischen Ministerium für Ernährung, Ländlichen Raum und Verbraucherschutz. „Die Anwendungen beim Bau für Hanf sind vielfältig“, sagt die Agrarwissenschaft-

lerin. Das haben nur viele vergessen, weil die auf fossilen Rohstoffen basierende Chemie in der Vergangenheit die Bedeutung der Naturfasern in den Hintergrund gedrängt hatte.

Hanf als Dämmstoff ist auf dem Bau mittlerweile zugelassen. Doch auch Hanfbeton, eine Mischung aus Hanfschäben, Kalk und Wasser, eignet sich hervorragend für Wände und Dämmelemente. Hier sind allerdings in Deutschland noch rechtliche Anpassungen notwendig. Andere Länder wie China, USA, Kanada, Australien, Indien, aber auch Frankreich und Belgien sind da wesentlich weiter.

Hanf wächst schnell, passt sich jedem Boden und Klima an, wächst bis zu vier Meter hoch in rund 100 Tagen und ist extrem vielseitig. Diffusionsoffen, schimmelresistent, atmungsaktiv, feuchtigkeitsregulierend, kaum entflammbar, dämmt den Schall, speichert Wärme, eignet sich für die Altbaumodernisierung und Neubauten. „Die eierlegende Wollmilchsau ist im Bau eine Pflanze“, sagt Hanf-Experte Roßner.

Lesen Sie mehr zum Thema auf den Seiten 48 – 51

evohaus



# GRÜN-BLAUE INFRASTRUKTUR QUARTIER ÖTIGHEIM

Text / Bild

evohaus

Das Ergebnis war deutlicher als gedacht. Einstimmig votierten die Gemeinderäte für das Konzept des neuen Quartiers. „Wir müssen weg von der fossilen Verbrennung. Ganz wichtig sind dezentrale Lösungen, denn diese sorgen für Unabhängigkeit, Sicherheit und niedrige Preise“, sagt Frank Kiefer.

Für den Bürgermeister der 5100-Einwohner-Gemeinde Ötigheim in der oberrheinischen Tiefebene zwischen Rastatt und Karlsruhe und seine Verwaltung ist die Aufgabe, bezahlbaren und klimaneutralen Wohnraum schaffen wie für jede andere Kommune eine absolute Herausforderung. „Uns fehlt Wohnraum für alle Generation und wir wollten ein energieautarkes Quartier, das seinesgleichen sucht“, so der Kommunalpolitiker.

Ötigheim und Kiefer waren erfolgreich. Die Karlsruher evohaus GmbH und die HANEN Architekten werden das Quartier „Am Federbach“ in Ötigheim zu einem nachhaltigen, ökologischen CO<sub>2</sub>-freien Leuchtturmprojekt entwickeln. „Das neue Wohngebiet passt sich über die Dachlandschaft und die Geschossigkeit lückenlos in den Ort ein und wir schaffen eine grün-blaue Infrastruktur“, sagt Heinz Hanen, Architekt und evohaus-Geschäftsführer.

Dazu gehört unter anderem ein konstruktiver Hochwasserschutz, die Ausbildung von Biotopen am Ufersaum und die Versickerung allen anfallenden Regenwassers. So wird eine deutliche Verbesserung des Mikro-Klimas erreicht.

So werden in großem Maßstab Holz und anderen nachwachsende Rohstoffe (Nawaros) im neuen

Quartier verbaut und der Einsatz von Stahlbeton aufs Nötigste reduziert. Für die Bewohner hat diese Bauweise große Vorteile. Die Massivholzbauweise erhöht die thermische Behaglichkeit in Innenräumen und verbessert den sommerlichen Wärmeschutz. Ein großer Teil des Dämmmaterials besteht aus Hanffasern oder Miscanthus.

„Wir setzen vor allem gesundheits- und umweltverträgliche Baustoffe ein“, begründet Hanen den Einsatz der schnell wachsenden Nawaros, die viele Vorteile mitbringen. Bei ihrer Verarbeitung zu Baumaterialien fällt so gut wie kein CO<sub>2</sub> an und es kommt noch besser: jede Pflanze entzieht der Atmosphäre Kohlendioxid. Wissenschaftler haben ausgerechnet, dass der CO<sub>2</sub>-Anteil in der Atmosphäre aktuell mehr als 425 ppm beträgt, Tendenz steigend.

Für das Überleben der Menschen darf auf Dauer die Kohlendioxid-Konzentration von 350 ppm in der Erdatmosphäre nicht überschritten werden, haben Wissenschaftler des Potsdamer Instituts für Klimaforschung (PIK) berechnet. Sie kamen zu dem Schluss, dass 350 ppm CO<sub>2</sub> der Höchstwert ist, um die Erde vor gefährlichen Klimaveränderungen zu schützen und die Erderwärmung auf einem Niveau zu halten, das mit den bisherigen Klimabedingungen der Menschheitsgeschichte vergleichbar ist. Diesen Maximalwert haben wir heute bereits um 21,4 Prozent überschritten. „Mit dem massenweisen Einsatz von Nawaros könne auch die Bauwirtschaft zur Senkung der Kohlendioxid-Konzentration einen wichtigen Beitrag leisten“, fordert Architekt Heinz Hanen.





Dr. Petra Jung-Erceg  
Strategieentwicklung  
TechnologieRegion Karlsruhe

## DREI FRAGEN AN DR. PETRA JUNG-ERCEG

Frau Dr. Jung-Erceg, warum rückt die TechnologieRegion Karlsruhe das Thema KI im Bauwesen in den Fokus?

*Dr. Petra Jung-Erceg:* Weil wir überzeugt sind, dass Künstliche Intelligenz einer der Schlüssel ist, um die großen Herausforderungen der Bauwirtschaft zu bewältigen: Klimaschutz, Fachkräftemangel, Ressourceneffizienz. In der TechnologieRegion Karlsruhe treffen exzellente Forschung, innovative Unternehmen und kommunale Praxis aufeinander – das schafft ideale Bedingungen, um KI nicht nur zu denken, sondern konkret anzuwenden. Und genau das zeigen wir auf der EXPO REAL.

Was erwartet Besucher:innen am Stand der TechnologieRegion Karlsruhe

*Dr. Petra Jung-Erceg:* Einblicke in eine Region, in der KI bereits heute das Bauen verändert. Unsere Partner präsentieren Anwendungen entlang des gesamten Lebenszyklus von Immobilien – von der Planung über die Ausführung bis zur Sanierung. Ob digitale Zwillinge, automatisierte Prozesse oder intelligente Gebäudebewirtschaftung: Bei uns erleben Sie, wie Zukunft gebaut wird – praxisnah, skalierbar und mit Blick auf Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit.

Warum lohnt sich ein Besuch für Projektentwickler:innen und Investor:innen?

*Dr. Petra Jung-Erceg:* Weil die TRK nicht nur Ideen liefert, sondern Umsetzung. Wir bringen die richtigen Akteure zusammen, beschleunigen Innovationstransfer und schaffen Sichtbarkeit. Wer mit uns arbeitet, profitiert von einem starken Netzwerk, kurzen Wegen und einer klaren Ausrichtung auf Zukunftsthemen wie KI, Digitalisierung und Kreislaufwirtschaft. Unser Stand auf der EXPO REAL ist der ideale Ort, um neue Impulse zu gewinnen – und starke Partner zu finden.

# DREI HISTORISCHE LUXUS-HOTELS KEHREN IN BADEN-BADEN ZURÜCK UND ERÖFFNEN 2025 NEU

Der Sommer und Herbst 2025 markieren ein neues Kapitel in der Hotellandschaft Baden-Badens. Nach umfangreichen Sanierungs-, Renovierungs- und Modernisierungsarbeiten sind gleich drei legendäre Häuser nun wieder bereit, Gäste aus aller Welt willkommen zu heißen – und bieten eine perfekte Mischung aus Tradition, Eleganz und zeitgemäßem Komfort. Die Rückkehr dieser drei historischen Luxushotels markiert einen neuen Abschnitt in der Geschichte Baden-Badens als weltweit bekanntes Reiseziel für Wellness, Kultur, Entspannung und Luxusreisen. Mit ihrer Wiedereröffnung bieten sie anspruchsvollen Gästen die Möglichkeit, die Schönheit Baden-Badens in unvergleichlichem Stil neu zu entdecken.



## Steigenberger Icon Europäischer Hof

Nur wenige Schritte vom weltberühmten Casino und der eleganten Lichtentaler Allee entfernt, kehrt das Steigenberger Icon Europäischer Hof als Leuchtturm der Grand-Hotel-Tradition zurück. Das Hotel, das diesen August wieder die Türen für seine Gäste geöffnet hat, wurde sorgfältig restauriert, um seinen Charme aus dem 19. Jahrhundert hervorzuheben und gleichzeitig luxuriöse moderne Annehmlichkeiten wie raffinierte Suiten, luxuriöse Wellness-Einrichtungen und gehobene Gastronomie zu bieten.

### Highlights

- **Erstklassige Lage:** Das Hotel liegt im Herzen von Baden-Baden, direkt gegenüber dem berühmten Casino, und bietet seinen Gästen einen unvergleichlichen Zugang zu Kultur- und Freizeitaktivitäten.
- **Luxuriöse Unterkunft:** 126 exquisit gestaltete Zimmer, Suiten und Residenzen, die klassischen Charme mit modernen Annehmlichkeiten verbinden.
- **Exzellente kulinarische Genüsse:** Das Restaurant Café de l'Europe lockt mit europäischer und französischer Küche, gepaart mit außergewöhnlichen Weinen. Raffinierte Drinks gibt es in der Auerhuhn Bar & Lounge und die Rooftop Bar LUIZA bietet Panoramablick auf die Stadt und den Schwarzwald.
- **Wellness-Oase:** Das Vault Spa, ein 1.300 m<sup>2</sup> großer Rückzugsort in den historischen Mauern eines ehemaligen Banktresors, verfügt über Saunen, Hammams, Whirlpools, private Spa-Suiten und einen Herrenfriseur.
- **Veranstaltungsräume:** Fünf hochmoderne Tagungsräume für bis zu 50 Gäste, ideal für exklusive Veranstaltungen und Geschäftstreffen.

## Brenners Park-Hotel & Spa

Der Herbst markiert die Rückkehr des Brenners Park-Hotel & Spa, einem Eckpfeiler der europäischen Gastfreundschaft und Teil der renommierten Oetker Collection. Eingebettet in einen privaten Park entlang des Flüsschens Oos bietet das Hotel ein außergewöhnliches Spa- und Wellnesserlebnis, Gourmetküche und ruhigen Luxus. Gäste können sich auf die Rückkehr des legendären Restaurants Fritz & Felix freuen, zusätzlich zu neuen Wellnessangeboten und komplett renovierten Innenräumen.

### Highlights

- **Erstklassige Lage:** Das Hotel liegt an der malerischen Lichtentaler Allee, der bezauberndsten Promenade Baden-Badens, die sich mit jeder Jahreszeit auf wunderschöne Weise verwandelt.
- **Luxuriöse Unterkunft:** 106 individuell gestaltete Zimmer und Suiten, darunter 79 neu renovierte Zimmer im Hauptgebäude, die sich jeweils durch ein einzigartiges Designkonzept auszeichnen.
- **Exzellente kulinarische Genüsse:** Eine Vielzahl von gastronomischen Angeboten, darunter das renommierte Restaurant Fritz & Felix, der elegante Wintergarten und die stilvolle Oleander Bar, bieten außergewöhnliche kulinarische Erlebnisse.
- **Wellness-Oase:** Das preisgekrönte Villa Stéphanie Spa & Wellbeing und Brenners Medical Care bieten einen ganzheitlichen Ansatz für Wellness und Gesundheit.
- **Veranstaltungsräume:** Modernste Tagungs- und Veranstaltungsräume, ideal für exklusive Zusammenkünfte und Geschäftsveranstaltungen.



## Badischer Hof Baden-Baden – Leonardo Limited Edition

Der Badische Hof, ursprünglich ein Kapuzinerkloster und später das Deutschlands erstes Palace Hotel, öffnet 2025 nach einer umfassenden Renovierung nach dem Brand im Jahr 2021 unter dem Namen Leonardo Limited Edition seine Türen. Mit seinem parkähnlichen Garten, 153 Zimmern und Suiten, Innen- und Außen-Thermalbecken, Spa, Bar, Restaurant und Tagungsräumen lässt er ein geschichtsträchtiges Wahrzeichen der Gastfreundschaft Baden-Badens wieder aufleben.

### Highlights

- **Erstklassige Lage:** Nur wenige Minuten vom kulturellen Zentrum Baden-Badens entfernt, direkt an der Kaiserallee und umgeben von einem ruhigen, parkähnlichen Garten.
- **Luxuriöse Unterkunft:** 153 elegant gestaltete Zimmer und Suiten, die von Andreas Neudahm kuratiert wurden und klassischen Charme mit moderner Ausstattung verbinden.
- **Exzellente kulinarische Genüsse:** Ein elegantes À-la-carte-Restaurant und eine stilvolle Bar mit einer weitläufigen Gartenterrasse bieten außergewöhnliche kulinarische Erlebnisse.
- **Wellness-Oase:** Ein großzügiger Wellnessbereich mit Innen- und Außen-Thermalbecken, Saunen, einem Salzwasserraum, Fitness- und Entspannungsbereichen sowie drei Behandlungsräumen. Besonders: Das einzige Hotel in Baden-Baden mit Thermalwasser-Pools.
- **Veranstaltungsräume:** Vier exzellent ausgestattete Konferenzräume – ideal für private Abendessen oder exklusive Geschäftstreffen.



Entdecken Sie mehr über Baden-Baden



## DIE AUSSTELLER

42 TechnologieRegion Karlsruhe

46 dieBauingenieure

48 evohaus

52 THOST

56 weisenburger

60 Bartsch Rechtsanwälte & Steuerberater

62 Karlsruher Institut für Technologie (KIT)

64 Volkswohnung

66 Vollack Gruppe

68 Wirtschaftsförderung Karlsruhe

70 Wirtschaftsstandort Baden-Baden

72 HUST Immobilien



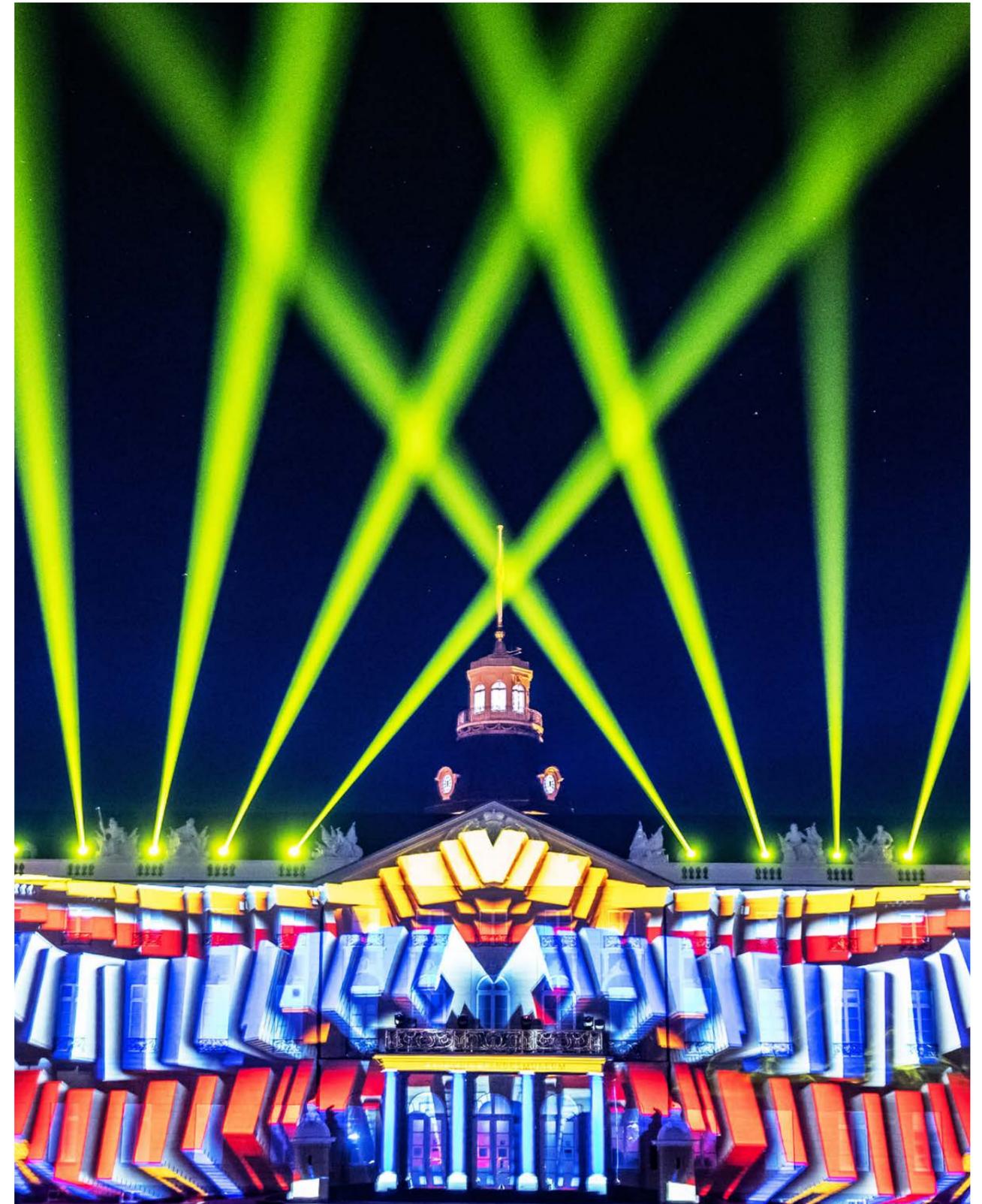
## Die TechnologieRegion Karlsruhe – erfolgreicher Wirtschafts- und Innovationsstandort mit KI-Power

Die TechnologieRegion Karlsruhe: Der 6.000 km<sup>2</sup> große Raum erstreckt sich über die Bundesländer Baden-Württemberg und Rheinland-Pfalz sowie die Collectivité européenne d'Alsace in Frankreich. Er ist ein Hotspot für Ideen und Modellregion für innovative Produkte, Dienstleistungen und praxisnahe Konzepte. In und um das Oberzentrum Karlsruhe fließen Spitzenforschung, Anwendungserfahrung der Wirtschaft und die Umsetzungskraft der öffentlichen Hand zusammen – immer öfter mit KI als verbindendem Element.

Gemeinsam denken, testen, umsetzen – dafür haben sich 36 Gesellschafter aus Wirtschaft, Wissenschaft und Kommunen zur TechnologieRegion Karlsruhe GmbH (TRK)

zusammengeschlossen. Ihr Ziel: Motor für Zukunftsthemen wie Digitalisierung, Mobilität, Energie und Bioökonomie zu sein, um Prozesse von der Idee bis zur Realisierung zu beschleunigen.

Die TRK initiiert Kooperationsprojekte, bietet Plattformen für Austausch, steuert Akteure, beteiligt sich an der Co-Finanzierung und macht Ergebnisse national wie international sichtbar. Durch die strategische Verbindung von Partnern aus Wirtschaft, Wissenschaft, Kammern und öffentlicher Hand entstehen außergewöhnliche Projekte – aktuell etwa der Einsatz von KI-gestützten Verfahren in der Bauwirtschaft, von der automatisierten Planung bis zur nachhaltigen Baustellenlogistik.





## Region mit Innovationsgeist

Als Heimat des Fahrraderfinders Karl Drais, des Autopioniers Carl Benz und der ältesten technischen Hochschule Deutschlands hat die TechnologieRegion Karlsruhe langjährige Erfahrung mit Innovation. Vom ältesten Parlamentsgebäude Deutschlands bis zur ersten in Deutschland empfangenen E-Mail am KIT: Die Region ist ein Ort, an dem Ideen Geschichte schreiben.

Heute gehört die TRK zu den führenden Wirtschafts- und Innovationsregionen Europas. Neben internationalen Konzernen und exzellenten Forschungseinrichtungen prägen Mittelständler und Start-ups das Bild – viele davon Pioniere in der KI-Entwicklung und -Anwendung. Die Zusammenarbeit von Wirtschaft, Wissenschaft und Kommunen ist in unserer DNA verankert und wird zunehmend durch KI-Expertise weiter vertieft und ausgebaut.

## Fokusthema Künstliche Intelligenz in der Bauwirtschaft

Die Bauwirtschaft erlebt in der TRK eine digitale Transformation: KI-gestützte Systeme optimieren Planung, Simulation und Ressourcensteuerung. Forschungseinrichtungen wie das KIT und das FZI entwickeln Algorithmen für energieeffiziente Gebäude, automatisierte Schadensanalyse und smarte Baustellen. Unternehmen setzen Machine Learning ein, um Bauprozesse zu beschleunigen, Materialeinsatz zu reduzieren und CO<sub>2</sub>-Bilanzen zu verbessern.

In Modellprojekten werden KI und Robotik kombiniert, um auf Baustellen präziser, sicherer und nachhaltiger zu arbeiten. Digitale Zwillinge, Drohnenvermessung und prädiktive Wartung sind keine Zukunftsmusik mehr, sondern Realität in Pilotvorhaben der Region.

## Die TechnologieRegion Karlsruhe in Zahlen

- / Rund 1,7 Millionen Einwohner auf 6.000 km<sup>2</sup>
- / Wirtschaftsleistung seit Jahren über dem Bundesdurchschnitt
- / Bruttoinlandsprodukt zuletzt knapp 55 Mrd. Euro
- / Über 1 Mio. sozialversicherungspflichtig Beschäftigte
- / Rund ein Drittel der Erwerbstätigen in technologieintensiven Branchen
- / Kaufkraft 2023 pro Kopf: 29.000 Euro  
insgesamt rund 41 Mrd. Euro

## Die Gesellschafter der TechnologieRegion Karlsruhe

### Kommunen

Baden-Baden / Bretten / Bruchsal / Bühl / Collectivité européenne d'Alsace / Ettlingen  
Gaggenau / Karlsruhe / Landau / Rastatt / Rheinstetten / Stutensee / Waghäusel  
Landkreis Germersheim / Landkreis Karlsruhe / Landkreis Rastatt  
Landkreis Südliche Weinstraße / Verband Region Karlsruhe

### Wirtschaft

4L Vision GmbH / BGV Badische Versicherungen / Bechtle GmbH IT-Systemhaus Karlsruhe-Offenburg  
EnBW Kommunale Beteiligungen GmbH / evohaus GmbH / GRENKE AG / Handwerkskammer Karlsruhe  
Industrie- und Handelskammer Karlsruhe (IHK) / init SE / Karlsruher Sport-Club GmbH & Co. KGaA  
MiRO – Mineraloelraffinerie Oberrhein GmbH & Co. KG / Nussbaum Medien GmbH & Co. KG  
SEW-EURODRIVE GmbH & Co KG / Sparkassen der Region  
versicherungscheck24.de Vergleichsportal GmbH / Vulcan Energie Ressourcen GmbH

### Wissenschaft

FZI Forschungszentrum Informatik / Karlsruher Institut für Technologie (KIT)



## Starke Partnerschaft für eine nachhaltige Zukunft des Bauens

Die Dekarbonisierung des Gebäudesektors erfordert vernetztes Denken, fachübergreifende Kompetenz und verlässliche Partnerschaften. Gemeinsam mit **dieBauingenieure** (Generalplanung, Bauphysik, Zertifizierung und Consulting) und **CALEFACTO** (Energiecontracting und Energiemanagement) begleiten wir die nachhaltige Transformation von Bestandsimmobilien und Neubauten aus einer Hand, mit einem gemeinsamen Anspruch: zukunftssichere, wirtschaftliche und ESG-konforme Gebäude.

Mit einem Team von über **80 Architekt\*innen, Ingenieur\*innen und Immobilienprofs** an den Standorten **Karlsruhe und Berlin** bündeln wir unsere Expertise entlang des gesamten Gebäudelebenszyklus – von der Beratung über die integrale Planung bis zur Realisierung und dem klimaneutralen Betrieb.

### Bestand weiterdenken. Neubau neu denken.

Wir planen Gebäude, die nicht nur den heutigen Anforderungen entsprechen, sondern auf kommende regulatorische, ökologische und digitale Entwicklungen vorbereitet sind. Dabei setzen wir auf nachhaltige Baustoffe, zirkuläre Prinzipien und Gebäudezertifizierungen, die den Anforderungen der **EU-Taxonomie** und **ESG-Kriterien** gerecht werden.

### Digital. Integriert. Effizient.

Unsere Arbeitsweise basiert auf durchgängig digitalen Prozessen und einer engen, interdisziplinären Zusammenarbeit. So entstehen Lösungen, die ökologisch und ökonomisch überzeugen – in der Planung, im Bau und im Betrieb.

### Was uns verbindet

Wir sind überzeugt, nur im starken Verbund lassen sich komplexe Herausforderungen wie Klimaschutz, Ressourcenschonung und Energieeffizienz im Gebäudesektor wirtschaftlich bewältigen. Deshalb arbeiten wir nicht nebeneinander, sondern miteinander, mit klarer Verantwortung, transparenten Schnittstellen und einem gemeinsamen Ziel: **eine gebaute Umwelt, die mehr zurückgibt, als sie verbraucht.**

### IM FOKUS

- ✓ Klimaschutzgesetz KSG
- ✓ Wachstumschancengesetz
- ✓ Brennstoffemissionshandelsgesetz NEHG
- ✓ Gebäudeenergiegesetz GEG
- ✓ EU-Taxonomie
- ✓ F-Gas und REACH-Verordnung
- ✓ Dekarbonisierung
- ✓ Effizienzsteigerung

### UNSERE LÖSUNGEN



#### ESG-Management

Beratung und Optimierung Ihres Portfolios hinsichtlich ESG und EU-Taxonomie mit verschiedenen Tools wie CRREM, Klimaschutzfahrplan und Klimaschutzroadmap.



#### Gebäudezertifizierung

Wir beraten und begleiten Sie bei der Green-Building-Zertifizierung aller bekannten Systeme wie auch der ergänzenden Nachweisführung nach QNG. Auch sämtliche erforderlichen Nebenleistungen wie z. B. die Ökobilanzierung für KfN erbringen wir in unserem Haus.



#### Energieberatung

Unser Portfolio umfasst u. a. Bestandsaufnahmen, Maßnahmenkataloge, Sanierungsfahrpläne, Effizienzhausnachweise, Energieausweise sowie die Unterstützung bei Fördermittelanträgen.



#### Energiecontracting

Sparen Sie Baukosten mit innovativen Lösungen für die Wärme- und Kälteversorgung durch Energiecontracting sowie Mieterstrommodelle mit PV-Anlagen, Ladeinfrastruktur und Lastmanagement.



#### Generalplanung

Neben der Objektplanung inkl. Entwurf, Bauantrag und Ausführungsplanung erbringen wir auch die TGA-Planung und die Bauphysik in unserem Haus. Hierbei steht ein zukunftsfähiges Energiekonzept sowohl für den Neubau, als auch den Bestand im Vordergrund.



## Wie Klima retten beim Bauen die Kosten senkt

Die Unternehmen evohaus und enocoo bauen qualitativ hochwertige klimaneutrale Quartiere mit Baumaterialien aus nachwachsenden Rohstoffen und mit einer intelligenten durch KI gesteuerten Energieversorgung aus regenerativen Quellen zu Preisen, die sich auch Menschen mit mittleren und kleineren Einkommen leisten können.

„Mieter müssen wirksam vor Überforderung durch immer höhere Mieten geschützt werden.“ So steht es in der neuen Koalitionsvereinbarung von CDU/CSU und SPD auf Seite 22 im Kapitel Bauen und Wohnen.



Für Städteplaner und Architekt Heinz Hanen ist dieser Satz eine Selbstverständlichkeit. „Architekten haben eine große soziale Verantwortung für die Menschen und für die Umwelt, denn die Häuser, die wir bauen, stehen mindestens ein, zwei Jahrhunderte oder länger“, sagt der Geschäftsführer des Karlsruher Unternehmens evohaus GmbH.

Seit fast drei Jahrzehnten realisiert Hanen Wohnquartiere in Deutschland und von Anfang an setzt er mit einem eigenen Konzept bei der Energieversorgung der Immobilien ausschließlich auf regenerative Energiequellen. Gemeinsam mit internationalen Top-Wissenschaftlern von Forschungsinstituten wie dem KIT (Karlsruher Institut für Technologie), der Fraunhofer-Gesellschaft, dem Institut für ökologische Wirtschaftsforschung (ÖW), dem Europäischen Institut für Innovation und Technologie (EIT) und der Niederländischen Organisation für Angewandte Naturwissenschaftliche Forschung (TNO) entwickelt er seine Idee kontinuierlich weiter. Mehrere Forschungsprojekte wurden durch das Bundesministerium für Bildung und Forschung und die Europäische Union gefördert.

Doch heute geht es nicht nur um eine CO<sub>2</sub>-freie Energieversorgung der Wohnquartiere, sondern längst muss die Bauwirtschaft verstärkt den Einsatz ökologischer Baumaterialien nutzen. Der Hintergrund: Wenn die weltweite Zementindustrie ein Staat wäre, dann läge sie nach China und den USA mit ihren 2,7 Milliarden Tonnen CO<sub>2</sub>-Produktion an dritter Stelle. Die Produktion einer Tonne Beton erzeugt eine halbe Tonne

CO<sub>2</sub>. Global ist der Bausektor für etwa 37 % der energie- und prozessbedingten CO<sub>2</sub>-Emissionen verantwortlich. 2022 stiegen die Emissionen aus Gebäuden wieder um etwa ein Prozent im Vergleich zu 2021 auf knapp unter zehn Gigatonnen CO<sub>2</sub>.

In Deutschland sind etwa 30 % der CO<sub>2</sub>-Emissionen auf den Bau und die Nutzung von Gebäuden zurückzuführen. Im Jahr 2023 wurden im Gebäudesektor 107.442 Millionen Tonnen CO<sub>2</sub>-Äquivalente emittiert, eine Überschreitung des im Klimaschutzgesetz festgelegten Jahresziels um 4,286 Millionen Tonnen.

Die Suche nach Alternativen zur energieintensiven Beton- und Stahlbauweise läuft deshalb auf Hochtouren, denn „für die Erreichung der Klimaziele ist der Gebäudesektor zentral“, heißt es im Koalitionsvertrag der neuen Bundesregierung. Sie will deshalb einen „Aktionsplan biobasierter Baustoffe“ erstellen und auch die „verstärkte Nutzung von Recycling-Baustoffen“ ermöglichen.

### Geringere Baukosten durch nachwachsende Rohstoffe

Auf einem rund zwei Hektar großen Areal im badischen Ötigheim bei Rastatt entsteht derzeit das jüngste evohaus-Projekt. Für das „Quartier am Federbach“ mit seinen 144 Wohnungen verwendet das Unternehmen sogenannte pflanzenbasierte Baumaterialien, besser bekannt als Materialien



Hanfalkstein | © Schönthaler Bausteinwerk GmbH



Ötigheimer „Quartier am Federbach“ | © HANEN ARCHITEKTEN, bloomimages red

aus nachwachsenden Rohstoffen (NaWaRos). In Ötigheim setzten evohaus und die HANEN Architekten unter anderem Miscanthus- und Hanfkalksteine zur Dämmung ein. Diese bestehen aus den schnell nachwachsenden Fasern der Miscanthus- und Hanfpflanzen, Mineralien, Naturkalk und Wasser. Durch die „Versteinerung“ beim Herstellungsprozess entsteht ein sehr robuster Baustoff mit einer Lebensdauer weit über 100 Jahre.

Zudem weist Hanfstein eine überragende Ökobilanz auf, gemäß EN 15804 ist das Produkt mit minus 90 % CO<sub>2</sub>-negativ und entlastet so die Umwelt als CO<sub>2</sub>-Speicher. 100 kg Hanfkalkstein beispielsweise speichern rund 75 kg CO<sub>2</sub>. Außerdem kann er zu 100 % kompostiert oder wiederverwendet werden. Ein Meilenstein für die Bauindustrie auf ihrem Weg zu einer Kreislauf-Wirtschaft.

Die Pflanze ist längst ein bedeutender Rohstofflieferant, gedeiht auf nahezu jedem Boden, bei jedem Klima. Sie wächst schnell, benötigt keine Pflege und verbessert die Bodenqualität. Die

Fasern des Hanfs können so universell genutzt werden wie keine andere Pflanze auf diesem Planeten.

Deshalb können Hanfkalksteine in der Bauwirtschaft zu einem wichtigen Helfer werden. Sie haben zahlreiche Vorteile gegenüber anderen Materialien. Sie sind feuchtigkeits- und temperaturregulierend, schimmelresistent, diffusionsoffen, schallabsorbierend, schwer entflammbar und leicht zu verarbeiten.

Nachwachsende Rohstoffe (NaWaRos) gewinnen in der Bauwirtschaft zunehmend an Bedeutung, besonders im Kontext von Nachhaltigkeit, Klimaschutz und Ressourcenschonung. „Wichtig ist, dass bei der Produktion von Baumaterial möglichst kein CO<sub>2</sub> freigesetzt wird“, fordert Städteplaner Hanen. Und noch einen entscheidenden Vorteil haben die NaWaRos: Sie sind in der Produktion wesentlich preiswerter als Beton und Stahl und reduzieren die Baukosten.

## Wenn Häuser ihren Energiebedarf schlau steuern können

Mit einem Dreiklang aus biologisch, nachwachsenden Rohstoffen, dem gemeinsamen ausschließlichen Einsatz regenerativer Energiequellen und dem KI-basierten Energiemanagement erzielt die evohaus GmbH im Kampf gegen den Klimawandel für die Menschen genau die großen Fortschritte, die dringend benötigt werden. „Bei uns kostet Umweltschutz nicht mehr, sondern wir senken damit die Kosten“, sagt Hanen.

Das Herzstück ist das selbstlernende Energiemanagementsystem (EMS) der Firma enocoo GmbH, das zu jedem evohaus-Quartier gehört. Für jede Wohnung wird ein Energieprofil erstellt. Ändern sich die Bedarfe in den Wohnungen, lernt enocoo mit. „Bei der Umsetzung hilft uns die Künstliche Intelligenz“, sagt Hanen, dessen Spezialisten dieses System Jahr für Jahr weiterentwickeln. So können die Quartiere ihren eigenen Energiebedarf schlau steuern.

Das KI-basierte System teilt das gesamte Jahr in 35.040 Zeiträume. Alle 15 Minuten wird neu festgelegt, wie viel der gerade benötigten Energie durch die zur Verfügung stehende selbstproduzierte Energiemenge gedeckt wird. Steht zu wenig PV-Strom zur Verfügung, verschiebt das selbstlernende System Energieverbräuche – soweit dies möglich ist – in die Zukunft. Zur Optimierung der Berechnungen sind die Wetter-

informationen für die nächsten 72 Stunden integriert, um auch die Informationen über die künftig zu erwartenden Energiemengen, für das Profil der Energieproduktion berücksichtigen zu können.

Heizen und Kühlen sind zwar in der Regel längst automatisiert, allerdings werden Umwelteinflüsse und individuelle Bedürfnisse von herkömmlichen Systemen nur bedingt berücksichtigt. KI-Systeme sind im Vergleich viel flexibler und lernen selbstständig aus dem Nutzerverhalten.

Neben der Überwachung von Technik, Material, der Alarmierung bei Systemstörungen oder bei Gefahren optimiert enocoo das Facility Management vor allem bei der Energieeffizienz. Das evohaus-Konzept arbeitet bei der Energiegewinnung regelmäßig mit einer Kombination aus Photovoltaik und Geothermie. Über eine Wärmepumpe wird im Winter das verhältnismäßig geringe Temperaturniveau des Erdreichs, oder des Grundwassers angehoben, um das Gebäude zu heizen oder mittels Prozessumkehr im Sommer zu kühlen.

So einfach funktioniert Nachhaltigkeit. Den Strom zum Betrieb der Erdwärmeheizung gewinnt das Quartier durch die Photovoltaikanlage. Mithilfe der KI stellt das System alle 15 Minuten fest, ob mehr oder weniger Bedarf besteht und reagiert sofort. Je nachdem wird dann die entsprechend notwendige Menge Wasser aus der Tiefe gewonnen. So arbeitet eine geothermische Anlage besonders nachhaltig.



## Eigene Preisbremse Für Energiekosten

Das Ergebnis des KI-basierten enocoo-Systems: konkurrenzlos niedrige Energiekosten. Über 80 % der selbst erzeugten Energie verwenden die evohaus-Quartiere selbst. Erst wenn der letzte Speicher voll ist, wird ins Netz abgegeben. Nach Angaben des Vergleichsportals Verivox sind die Heizkosten seit 2021 durchschnittlich um rund 61 % gestiegen, die Stromkosten schossen ebenfalls steil nach oben.

In allen evohaus-Projekten in Deutschland waren derart nachwachsende Nebenkosten absolut kein Thema, denn die Steigerung dort betrug nur wenige Prozentpunkte. Für eine 92 m<sup>2</sup> große evohaus-Wohnung bezahlt man heute für Heizung, Warmwasser und Haushaltsstrom nur rund 500 – 600 Euro pro Jahr statt üblicherweise durchschnittlich 3.800 – 4.500 Euro. Und alles ohne CO<sub>2</sub>-Emissionen.

In jedem evohaus-Quartier sind die Stellplätze mit Wallboxen für Elektro-Fahrzeuge ausgestattet. Bequemer geht es kaum. Abends das Ladekabel mit dem Auto verbinden. Strom tanken im Schlaf zum Vorzugspreis, konkurrenzlos günstig zwischen 7 und 17 Cent pro KW/h.

Für ihr innovatives Konzept für Wohnquartiere zeichnete die Landesregierung in Nordrhein-Westfalen die enocoo GmbH, die HANEN Architekten und die evohaus GmbH in diesem Jahr mit dem Award „KlimaQuartier.NRW – Umsetzung plus“ aus. „Wir können die Menschen nur mitnehmen und begeistern, wenn Klima retten Spaß macht. Dann haben wir gute Chancen“, sagt Städteplaner Hanen. Verbote oder Zwang durch maximale Preissteigerungen mag niemand und damit überzeugt man auch nicht. „Statt die Menschen fürs Festhalten an Altem zu bestrafen, muss es positive Anreize für Neues geben“, fordert Heinz Hanen.

# THOST.

PROJEKTMANAGEMENT

THOST Projektmanagement mit Hauptsitz in Pforzheim ist eines der führenden deutschen Unternehmen im Projektmanagement. Seit fast 40 Jahren steuert der unabhängige Familienbetrieb komplexe Projekte in verschiedenen Branchen wie Immobilien, Energie, Mobilität, Infrastruktur, Automotive, Chemie, Pharma, Rohstoffe und Digitalisierung. Besonderes Augenmerk legt das Unternehmen auf vielfältige Leistungen rund um ESG-Management und -Beratung. Mit einem breiten Spektrum an Dienstleistungen unterstützt THOST nationale und internationale Industriekunden sowie öffentliche und private Investoren bei der Umsetzung anspruchsvoller Projekte und Prozesse.

## Von Pforzheim in die Welt

Schon bei der Gründung 1987 durch Burkhard Thost stand der Leitsatz „Visionen werden Wirklichkeit“ im Fokus des Schaffens. Dieses Versprechen an Kund\*innen und Mitarbeitende ermöglichte es dem Ein-Mann-Betrieb, sich zu einem der Branchenführer zu entwickeln. Heute zählt das Unternehmen rund 800 Mitarbeitende an 29 Standorten weltweit.

Das Familienunternehmen schätzt die Nähe zu seinen Kund\*innen und Mitarbeitenden. Neben dem Hauptsitz in Pforzheim ist THOST Projektmanagement deutschlandweit an 20 Standorten präsent. International liegt der Fokus auf Europa und der Region mittlerer Osten. In Polen, Spanien, den Niederlanden und in Abu Dhabi unterhält das Unternehmen Tochtergesellschaften.



## Verantwortung für Mensch, Gesellschaft und Umwelt

Nachhaltigkeit und verantwortungsvolle Unternehmensführung sind bei THOST schon lange fest verankert. Die Unternehmensvision „Wir übernehmen Verantwortung für Mensch, Gesellschaft und Umwelt“ spiegelt das starke Engagement des Unternehmens für soziale und ökologische Belange wider: In Übereinstimmung mit dieser Vision richtet THOST sein Leistungsportfolio an ESG-Kriterien aus und engagiert sich aktiv in Projekten, die Zukunftstechnologien wie Wasserstoff, E-Mobilität und Dekarbonisierung vorantreiben. Weiterhin entwickelt das Unternehmen stetig neue Kompetenzen und Leistungsbilder, beispielsweise mit Blick auf die energetische Sanierung von Bestandsimmobilien, Nachhaltigkeitsberatung und Fördermittelmanagement.

Ein eigenes Ethik-Gremium prüft kritische Anfragen vor Projektannahme vorab auf die Einhaltung von ESG-Kriterien. Mit diesem klaren Bekenntnis zur Nachhaltigkeit stärkt THOST seine Position als Vorreiter in einer zunehmend globalisierten Welt durch verantwortungsvolles Handeln.



## Mehrwert durch Projektmanagement schaffen

THOST verfolgt in Projekten das Ziel, echten Mehrwert zu schaffen: durch Klarheit hinsichtlich der Bedarfe und Erwartungshaltungen der Auftraggeber, durch Transparenz, klare Schnittstellen sowie Verbindlichkeit und Verlässlichkeit. Das sichert die Entscheidungsfähigkeit, reduziert Risiken, ermöglicht realistische Projektziele – und erhöht die Chance, diese auch einzuhalten. Mit hoher fachlicher Kompetenz, langjähriger Erfahrung, engagierten Teams und einer ausgeprägten Bereitschaft, Verantwortung zu übernehmen, schafft THOST die Basis für eine vertrauensvolle Projektkultur und bildet damit die Grundlage für planbare, erfolgreiche Projektverläufe.

## Vielfältige Kundenbasis und Projekte

THOST Projektmanagement ist jährlich an durchschnittlich 400 Projekten weltweit beteiligt. Die Kundenbasis umfasst mehr als die Hälfte der DAX-Konzerne, viele mittelständische Unternehmen sowie

lokale Akteure wie beispielsweise die Städte Karlsruhe und Ettlingen, die Sparkasse Karlsruhe oder die Großraffinerie MiRO. Die langjährige Zusammenarbeit mit vielen renommierten Kund\*innen unterstreicht das nachhaltige Vertrauen in die Fachkompetenz und Zuverlässigkeit von THOST.

## Großprojekte kompetent gesteuert

Besonders bemerkenswert ist das Großprojekt um den High-Tech-Standort von ZEISS in Jena: Im März 2022 begann die Realisierung des Standortes mit über 100.000 Quadratmetern Brutto-Grundfläche, die sowohl wesentliche Teile der Verwaltung als auch der Forschung und Fertigung des Technologiekonzerns beheimatet. Der Standort ist mit seiner modularen Bauweise und seinem langfristigen Flächenmanagement mit Perspektivflächen auf das Wachstum von ZEISS eingestellt. THOST kommt bei diesem Projekt als Projektsteuerer eine wichtige Rolle zu: Mehr als 60 Unternehmen und circa 20 Planungsteams müssen gezielt koordiniert werden, um die festgesteckten Ziele hinsichtlich Kosten, Terminen und Qualität einzuhalten.



Quelle: PowerCo Spain

## Auch international im Einsatz

Ein Beispiel für die internationale Projektarbeit von THOST ist der Neubau einer Batteriezellenfabrik der PowerCo SE – einer Tochtergesellschaft der Volkswagen AG – im spanischen Sagunto bei Valencia. Dort entsteht bis 2026 eine Gigafactory mit einer geplanten Produktionskapazität von 60 GWh pro Jahr. Über 3.000 neue Arbeitsplätze sollen geschaffen werden, um den Wandel der spanischen Automobilindustrie hin zur Elektromobilität voranzutreiben.

THOST wurde für dieses Projekt mit umfassenden Leistungen im Projekt- und Construction Management beauftragt – darunter Standortkoordination, Terminplanung und Kostenkontrolle, Mitwirkung bei Ausschreibungsverfahren sowie die Rolle des Director de Obra. Die Leistungen erfolgen in enger Zusammenarbeit mit der technischen Abteilung von PowerCo. Das Projekt unterstreicht den Anspruch, auch international als verlässlicher Partner für komplexe Großvorhaben aufzutreten – mit lokalem Verständnis, methodischer Stärke und klarer Struktur.

## Kompetente Teams, die Verantwortung übernehmen

Ein erfolgreiches Projektmanagement hängt maßgeblich von den Menschen ab, die es gestalten. Bei THOST treffen Kunden auf engagierte, gut ausgebildete Teams mit hoher Verbindlichkeit. Qualität und Kontinuität entstehen dort, wo Mitarbeitende gefördert, geschätzt und individuell entwickelt werden. Die THOST Akademie sorgt dafür, dass Fachwissen kontinuierlich ausgebaut wird – von methodischem Projektmanagement über branchenspezifisches Know-how bis zur Persönlichkeitsentwicklung.

Durch moderne Arbeitsbedingungen, flexible Modelle und eine familienfreundliche Kultur, die auch Führungsverantwortung in Teilzeit ermöglicht, halten wir die Motivation und Stabilität der Projektteams hoch. Zahlreiche Auszeichnungen – etwa als LEADING EMPLOYER oder „top4women“-Arbeitgeber – bestätigen diesen Anspruch. Das Unternehmen fördert so starke Teams, die Verantwortung übernehmen und langfristig für den Erfolg von Projekten einstehen.



## Gemeinsam Zukunft gestalten

In der Welt des Sports ist Teamgeist oft der entscheidende Faktor für den Erfolg. Genauso verhält es sich bei THOST: Teamgeist bildet das Herzstück und macht einen großen Teil des Erfolgs aus. Dies zeigt sich sowohl in der engen Zusammenarbeit zwischen den Mitarbeitenden als auch in der Partnerschaft mit Kund\*innen und Geschäftspartnern. Als Familienunternehmen schafft THOST eine Atmosphäre des Vertrauens und der Zusammenarbeit, die nicht nur das Unternehmenswachstum fördert, sondern auch eine nachhaltige Zukunft für alle ermöglicht. Diese Mission bekräftigt THOST auch mit zahlreichen Partnerschaften – unter anderem als Forschungspartner der Fraunhofer-Gesellschaft und als Mitglied des Netzwerks UN Global Compact.

In Summe sind es neben den fachlichen Kompetenzen insbesondere die gelebten Werte und die Unternehmenskultur des Miteinanders, die THOST Projektmanagement zu einem Vorreiter in der Branche machen. Als Familienunternehmen treibt THOST die Zukunft des Projektmanagements voran und zeigt, dass echter Erfolg durch gemeinsame Anstrengungen, nachhaltige Werte und Innovationsgeist erreicht werden kann. Gemeinsam werden Visionen Wirklichkeit.



## Projektentwicklung mit weisenburger

„Wir bauen Zukunft.“ – Unter diesem Slogan entwickelt sich weisenburger kontinuierlich weiter: 1955 als Baufirma gegründet, umfasst die weisenburger-Gruppe leistungsstarke Unternehmen, die die komplette Wertschöpfungskette der Bau- und Immobilienbranche abdecken. Als professioneller Dienstleister entwickelt und realisiert das Unternehmen Projekte unterschiedlicher Größenordnung im Wohnungs- und Gewerbebau sowie Handels- und Sozialimmobilien. Die Unternehmensgruppe versteht sich dabei als Komplettanbieter rund um die Immobilie. Dies umfasst die

Grundstücksakquisition, die Projektentwicklung, die Planung und Kalkulation, über die Ausführung und Vermarktung bis hin zur schlüsselfertigen Übergabe. In enger Zusammenarbeit mit den Partner werden klare Ziele definiert und strategische Konzepte entwickelt und umgesetzt. Nachhaltige energetische Lösungen, ein passgenaues Nutzungskonzept und eine ansprechende Architektur zeichnen die daraus resultierenden Immobilienprojekte aus. weisenburger schafft dadurch einen dauerhaften Mehrwert für Nutzer und Investoren sowie eine wertstabile Anlage mit einer attraktiven Rendite.



Mit mehr als 650 Mitarbeitenden erreicht die weisenburger-Unternehmensgruppe dabei jährlich eine Gesamtleistung von ca. 500 Mio. Euro.

Die Projektbetreuung erfolgt vom Hauptsitz Karlsruhe sowie von den Geschäftsstellen Berlin, Darmstadt, Düsseldorf, Frankfurt, Freiburg, Heilbronn, Leonberg, Nürnberg, Rottweil, Stuttgart und Ulm.

## Aktuelle Projektentwicklungen für den Endkunden

„EbenGärten“ – nachhaltiges Wohnen mit Zukunft. In zentraler Lage, auf dem ehemaligen Landesschaugelände in Landau entsteht ein modernes Wohnquartier mit 64 Eigentumswohnungen in fünf Mehrfamilienhäusern in Holz-Hybridbauweise. Versorgt werden die Gebäude über Fernwärme und sind ausgezeichnet mit dem Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude. Zudem entspricht es den Anforderungskriterien der KfW-Bank eines Klimafreundlichen Wohngebäudes mit QNG (KfWG-Q). Ein starkes Preis-Leistungs-Verhältnis und hohe Ausführungsqualität gefällt Eigennutzern wie auch Kapitalanlegern.



Im LiebigQuartier entsteht moderner Wohnraum mit durchdachtem Konzept. In einem weiteren Bauabschnitt werden insgesamt 19 Reihenhäuser realisiert, die ein durchgängiges Ausstattungskonzept und eine hohe Alltagstauglichkeit vereinen. Die Einheiten überzeugen mit einem großzügigen Raumangebot, direktem Zugang von der Tiefgarage sowie privaten Gärten mit Sichtschutz. Auch Details wie Zäune, Außenbeleuchtung, Briefkästen und Hausnummern sind bereits im Leistungsumfang enthalten.



## Aus einer Hand

Die weisenburger-Unternehmensgruppe steht für Expertise im Bau und in der Entwicklung von Immobilienobjekten. Kunden und Partner profitieren von der knapp 70-jährigen Erfahrung und der Verlässlichkeit eines innovativen, inhabergeführten Unternehmens. Als führender mittelständischer Generalunternehmer im Süden und Westen Deutschlands und leistungsstarker Projektentwickler setzt weisenburger Maßstäbe.

Passend zur Vision, die treibende Kraft für bezahlbares Bauen in Deutschland zu sein, ist weisenburger Kostenführer im Reihenhausbau. Das Leistungsspektrum umfasst darüber hinaus die Planung und den Bau von Wohnungen, Hotels, Pflegeeinrichtungen sowie Büro- und Gewerbegebäuden. Von der Projektierung bis zur Schlüsselübergabe setzt weisenburger anspruchsvolle Bauvorhaben mit Begeisterung um. Dabei baut und wirtschaftet die Unternehmensgruppe nachhaltig. Energetisch effiziente Neubauten erfüllen die Vorgaben für staatliche Förderungen und berücksichtigen Umweltaspekte. Fachgerecht und budgetorientiert werden die Vorstellungen der Kunden umgesetzt.

weisenburger realisiert mit 270 Ingenieuren und Projektentwicklern überregional ca. 1.600 Wohneinheiten und 700 Reihenhäuser und modernisiert 700 Wohnungen im Jahr.

## Projekte als Generalunternehmer



### Weinheim | "Unsr Townhouse"

34 Reihenhäuser, 1 Zweifamilienhaus

Im ersten Bauabschnitt des Projekts „Unsr Townhouse“ realisierte die weisenburger bau 34 Reihenhäuser und ein Zweifamilienhaus mit Keller, ausgeführt als BEG-Effizienzhaus 55 EE nach GEG 2020. Technisch ausgestattet mit zentraler Heizungsanlage, Fußbodenheizung und Anbindung an ein Nahwärmenetz, bieten die Gebäude großzügige Grünflächen sowie teils Dachterrassen. Die extensiv begrünten Flachdächer ergänzen das nachhaltige Quartierskonzept.



### Brühl | Wohnviertel Bonnstraße

12 Mehrfamilienhäuser, 284 Wohneinheiten

Zwölf Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 284 Wohneinheiten und zwei Tiefgaragen prägen das neue Wohnquartier an der Bonnstraße in Brühl. Sämtliche Gebäude wurden im BEG-Effizienzhausstandard 55 nach EnEV errichtet. Zu den Ausstattungsmerkmalen zählen private Balkone oder Terrassen, ein begrünter Innenhof mit Spielplatz und eine nachhaltige Wärmeversorgung über das lokale Fernwärmenetz. Die Lage ist ruhig, mit kurzer Anbindung an das Stadtzentrum.



### Müllheim | Am langen Rain

38 Wohneinheiten, 1 Kindertagesstätte

In Müllheim entstand ein Mehrgenerationenquartier bestehend aus 38 barrierefreien Wohnungen und einer fünfgruppigen Kindertagesstätte mit rund 900 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Beide Gebäude (mit Tiefgarage und Spielhof) wurden als Effizienzhaus 40 EE (BEG) ausgeführt und verfügen über moderne, umweltfreundliche Haustechnik. Die KiTa bietet Mensa, Gruppenräume und direkten Zugang zu den Außenanlagen. Das Projekt steht für generationenübergreifendes Wohnen in naturnaher Umgebung.

## Projektentwicklungen für Investoren



### Freiburg

129 Wohnungen, davon 70 sozial geförderte Mietwohnungen, 7 Gewerbeeinheiten

Auf rund 7.750 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 1.400 m<sup>2</sup> Gewerbefläche entsteht ein durchmischtes Quartier, das nicht nur sozial, sondern auch ökologisch überzeugt: Das Projekt erfüllt den KfW-40-Standard mit QNG-Zertifizierung. Die regenerative Energieversorgung erfolgt über Grundwasser-Wärmepumpen und eine Photovoltaikanlage.



### Saarbrücken

198 Apartments

Auf einem rund 6.970 m<sup>2</sup> großen Grundstück entsteht ein zukunftsorientiertes Wohnprojekt, bestehend aus einem 6-geschossigen Bestandsgebäude (KfW-55-EE-Standard) sowie einem sechsgeschossigen Neubau mit Tiefgarage (57 Stellplätze, KfW-70-EE-Standard). Das Gesamtkonzept umfasst 190 vollmöblierte Apartments sowie acht Wohngemeinschaften und richtet sich gezielt an Studierende und Young Professionals.



### Bad Nauheim

27 Wohnungen mit Tiefgarage

Das Wohnobjekt Hermelinweg in Bad Nauheim. Der moderne drei- bis viergeschossige Neubau wurde als U-förmiges Hofhaus konzipiert und umfasst 27 Wohneinheiten von der 2- bis zur 5-Zimmer-Wohnung mit Loggien, Terrassen oder Dachterrassen. Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 2.000 m<sup>2</sup>.

## Erfolg sichern – durch Fachkompetenz und strategisches Know-how

Bartsch Rechtsanwälte und Bartsch Steuerberater beraten Sie mit über 50 Spezialisten „rund um Ihre Immobilie“. Mit unserem Beratungsansatz entlang der Wertschöpfungskette unterstützen wir Sie bei der Bewältigung komplexer, immobilienwirtschaftlicher Fragestellungen und immobilienbezogener Steuerberatung. Wir begleiten Immobilieninvestoren, institutionelle Anleger, Fonds, Bestandshalter, Projektentwickler, Architekten, Asset- und Property-Manager, Makler, Bauträger und Bauunternehmen.

### Bartsch Rechtsanwälte PartG mbB

Recht, Wirtschaft und Technik. Als Wirtschaftskanzlei bieten wir Lösungen für alle Fragestellungen des technologiegetriebenen Mittelstands und der öffentlichen Hand.

#### Wir begleiten Sie:

- / bei Projektentwicklungen & im Bauträgerrecht
- / bei der baubegleitenden Rechtsberatung
- / bei Immobilientransaktionen & -finanzierungen
- / im gewerblichen Mietrecht & in der immobilienrechtlichen Bestandsberatung
- / bei der Lösung von Konflikten

### Was uns ausmacht?

#### Juristische Exzellenz.

Unsere Beratung steht für höchste Qualität und kreative Lösungsansätze. Unsere umfangreiche Lehrtätigkeit und die zahlreichen Veröffentlichungen unterstreichen diesen Anspruch an unsere Arbeit.

#### Wirtschaftliches Verständnis.

Auch wenn etwas rechtlich möglich ist, so heißt das noch nicht, dass es wirtschaftlich sinnvoll ist. Die Grundlage für unsere klaren Handlungsempfehlungen ist daher immer ein Zusammenspiel von juristischer Expertise und wirtschaftlicher Folgebetrachtung.

#### Technische Kompetenz.

Vor allem im Baurecht reicht juristisches Fachwissen allein nicht aus, um Sie umfassend zu beraten. Unser Anwaltsteam für Bau- und Immobilienrecht verfügt über ein grundlegendes Verständnis der technischen Zusammenhänge am Bau, insbesondere über Bauverfahren, Bauprodukte und Bauabläufe. In der TechnologieRegion Karlsruhe gelten wir als erster Ansprechpartner für Unternehmen und Unternehmer des Mittelstands. Darüber hinaus sind wir überregional mit Standorten in München und Frankfurt a. M. präsent.

### Bleiben Sie informiert.

Das Bau- und Immobilienrecht ist stetig im Wandel. Sowohl die Gesetzgebung als auch die Rechtsprechung setzen immer wieder neue Akzente, die es in der täglichen Beratungspraxis zu berücksichtigen gilt. Damit auch Sie immer auf dem aktuellen Stand sind, haben wir unseren Blog ins Leben gerufen.

#### „Baurecht 2.0“ – [baurechtweinnull.de](http://baurechtweinnull.de)

Dort informieren wir Sie über aktuelle Entwicklungen in der Rechtsprechung und über Gesetzgebungsverfahren, die die Bau- & Immobilienbranche bewegen.

### RPS Steuerberater

Immobilienbezogene Steuerberatung: Die RPS Steuerberatungs GmbH ist eine Steuerberatungsboutique für Unternehmen und Unternehmer der Immobilienwirtschaft und des Mittelstandes.

Die Qualität unserer Leistungen resultiert aus der Spezialisierung auf die für unsere Mandanten wichtigen Beratungsgebiete. Seit vielen Jahren beraten wir Immobilieninvestoren, Architekten, Makler, Bauträger und Immobiliengesellschaften in allen Bereichen, die mit dem Erwerb, der Verwaltung und dem Verkauf von Immobilien im Zusammenhang stehen.

Als Partner von Ocorian profitieren wir von der Zusammenarbeit mit einem weltweit führenden Anbieter für Fondsverwaltung, Kapitalmärkte, Unternehmensdienstleistungen und Compliance. Recht, Wirtschaft und Technik. Als Wirtschaftskanzlei bieten wir Lösungen für alle Fragestellungen des technologiegetriebenen Mittelstands und der öffentlichen Hand.

#### Unsere Leistungen beinhalten u. a.:

- / Steuerberatung zur optimalen Strukturierung und Entwicklung Ihres Immobilienbestandes
- / Steuerliche Beratung bei Immobilienerwerben und – Veräußerungen sowie bei Investitionen in andere Anlageobjekte mit komplexen Investitions- und Finanzierungsstrukturen wie etwa Fondsanlagen
- / Steuerliche Gestaltungen zur Optimierung der Erbschafts- Schenkungssteuerlast sowie bei steuerlichen Sonderfragen (z. B. Denkmal-Abschreibung, Investitionen in Sanierungsgebiete)
- / Liquiditäts-, Vermögens-, und Rentabilitätsberechnungen / Durchsicht von Planungsrechnungen
- / Steuerberatung zur Vermeidung von sog. Spekulationsgeschäften und des gewerblichen Grundstückshandels
- / Erstellung der Steuererklärung und der Jahresabschlüsse für in- und ausländische Investment- und Immobilienfonds

Wir haben Standorte in Karlsruhe und Baden-Baden. Außerdem verfügen wir über ein internationales Netzwerk zu global führenden Wirtschaftsprüfungsunternehmen und Anwaltskanzleien.

Als bewusst spezialisierte und lösungsorientierte Kanzlei stehen wir unseren Mandanten mit dem bestmöglichen Einsatz an Kompetenz, Erfahrungswissen und Engagement pragmatisch zur Seite.

Bei Rechtsstreitigkeiten und Auseinandersetzungen verfolgen wir stets das Ziel, die Lösung von Problemen einer Konfrontation vorzuziehen. Dabei mobilisieren wir alle unsere Kräfte und richten unsere volle Konzentration auf Ihr Mandat, bis wir die bestmögliche Lösung für Sie erreicht haben. Der sich ständig wandelnde Markt und die ständig neuen Gesetze, Regulierungen und Rechtsprechungen erfordern ein hohes Maß an Kenntnis des Marktes. Dieser Anforderung werden wir durch unsere Spezialisierung und die damit einhergehenden umfangreichen Erfahrung unserer Mitarbeiter gerecht.

### Vertrauen ist der Anfang von allem.

Dieses Vertrauen haben wir uns in der Vergangenheit bei allen unseren Mandanten durch stetigen Einsatz erarbeitet und verdient. Gerne verdienen wir uns auch Ihr Vertrauen und heißen Sie jederzeit zu einem persönlichen Kennenlernen herzlich willkommen.

#### Wir nehmen uns Zeit und hören Ihnen zu!

Schauen Sie  
mal vorbei.



## Professur für Facility Management am KIT



### Anwendungsorientiert.

Mit unserem Know-how entwickeln wir für unsere Projektpartner maßgeschneiderte strategische, organisatorische und prozessuale Lösungen, sodass diese sich auf die Kernprozesse konzentrieren können. Außer beratenden und gutachterlichen Tätigkeiten sowie einer Vielzahl an Forschungsarbeiten umfasst das Leistungsspektrum der Professur für Facility Management auch den Wissenstransfer. Durch die theoretisch fundierte und gleichzeitig praxisorientierte Ausbildung unserer Studierenden wird von Beginn an das ganzheitliche Verständnis für das interdisziplinäre Aufgabenspektrum im Facility Management geschult.

Die Kombination aus Wissenschaft und Praxis, die interdisziplinäre Zusammensetzung unseres Teams aus Architektur, Bauingenieurwesen, Mechatronik, Umweltingenieurwesen und Wirtschaftswissenschaften, internationale Projekte und Kooperationen mit weltweit führenden Universitäten sichern die hohe Qualität in Lehre, Forschung und Beratung.



### Innovativ.

Schon die Gründung unseres Fachbereichs im Jahr 2000 war ein Schritt hin zu etwas Neuem, nämlich der ersten Professur für Facility Management an einer Universität in Deutschland. Dieser Einstellung sind wir treu geblieben und treiben auch heute immer wieder neue Forschungsthemen voran wie zum Beispiel mit der Entwicklung von Nachhaltigkeits- und Digitalisierungsstrategien für Immobilien sowie Facility Management für Gesundheitsimmobilien. Weitere Themen sind Strategien zur Transformation der Städte durch Ideen wie Vertical Farming, die Umnutzung obsoleter Gebäudetypologien wie zum Beispiel Kaufhäuser oder Prozessanalysen und -optimierung mit Process Mining und KI. Dabei setzen wir auf die Weiterentwicklung von schon bekannten Ansätzen, aber auch auf frische und kreative Ideen.

### Exzellent.

Im Fachbereich Facility Management am Institut für Technologie und Management im Baubetrieb arbeiten und forschen seit mehr als zwei Jahrzehnten kompetente Wissenschaftlerinnen und Wissenschaftler unterschiedlicher Disziplinen rund um relevante und aktuelle Themen des Facility Managements. Wir pflegen enge Kontakte zu unseren Partnern aus der Industrie, der öffentlichen Hand und kirchlichen Institutionen. Unsere Projekt- und Forschungsthemen haben Relevanz und Zukunft – nicht zuletzt deswegen arbeiten wir mit Herzblut und Zielstrebigkeit in den folgenden Tätigkeitsschwerpunkten:

- / Facility Management und Immobilienmanagement
- / Nachhaltigkeits- und Digitalisierungsstrategien für Immobilien
- / Instandhaltungs- und Bewirtschaftungsstrategien für Immobilienportfolios
- / Lebenszyklusmanagement von Immobilien
- / Bauen im Bestand und energetische Sanierung
- / Facility Management für Gesundheitsimmobilien
- / Transformationsprozesse in der gebauten Umwelt

### Living the Change.

Das KIT ist „Die Forschungsuniversität in der Helmholtz-Gemeinschaft“. Als eine der größten Wissenschaftseinrichtungen Europas verbindet die einzige deutsche Exzellenzuniversität mit nationaler Großforschung lange universitäre Tradition mit programmorientierter Spitzenforschung. Die Universitätswelt, deren Wurzeln bis ins Jahr 1825 zurückreichen, steht dabei für die Breite der Disziplinen und des Wissens, während sich die Helmholtz-Welt traditionell an den großen und drängenden Fragen von Gesellschaft, Wissenschaft und Wirtschaft ausrichtet. Ziel des KIT ist es, mit exzellenter Lehre, Spitzenforschung und Innovation, die ebenfalls zu seinen zentralen Aufgaben zählen, zum Gelingen großer Projekte der Gesellschaft beizutragen. Dazu gehören die zukünftige Energieversorgung, eine nachhaltige Mobilität sowie intelligente und sichere Technologie für das Informationszeitalter. So schafft und vermittelt das KIT nicht nur Wissen für Gesellschaft und Umwelt, sondern entwickelt daraus auch Anwendungen für die Wirtschaft.

# Volkswohnung



Quelle: Gustavo Alábiso für Volkswohnung

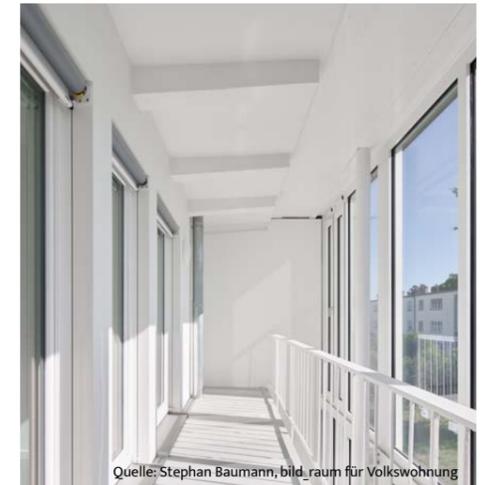
## Volkswohnung – das Wohnungsunternehmen der TechnologieRegion Karlsruhe

Seit über 100 Jahren haben wir den Anspruch, bezahlbaren und hochwertigen Wohnraum bereitzustellen. Inzwischen leben mehr als 30.000 Menschen in unseren rund 13.800 Wohnungen. Wir gestalten Lebensräume – für Menschen mit all ihren Bedürfnissen und Ansprüchen. Gemeinschaft und Nachbarschaft liegen uns am Herzen. Deshalb bauen wir nicht nur Wohnungen, sondern kümmern uns auch um die dazugehörige Infrastruktur: Kitas, Tagespflegeeinrichtungen, Quartierstreffpunkte, Spielplätze, Sportflächen und Einkaufsmärkte.

Wir bemühen uns um soziale Ausgewogenheit in unseren Quartieren und verlieren unsere Verantwortung für ökologische Themen dabei nie aus den Augen. Als drittgrößte Wohnungsbaugesellschaft Baden-Württembergs sehen wir uns zudem in der Verantwortung, unseren Anteil an den notwendigen CO<sub>2</sub>-Reduktionen zu übernehmen: durch innovative, klima- und umweltschonende Wege bei der Errichtung und Sanierung von Gebäuden ebenso wie im Rahmen der Energieversorgung. Auch das gehört für uns zu einer modernen und sozial verantwortlichen Stadtentwicklung.

## Lebenswerte Wohnquartiere

Mit Quartiers- und Energiekonzepten, Servicebüros für unsere Mieterschaft und vielen Kooperationen schaffen wir attraktive, lebenswerte Stadtteile für Jung und Alt. Jede achte Mietwohnung im Stadtgebiet ist eine Volkswohnung. Mit Neubauprojekten und einer sensiblen sowie umweltverträglichen Innenentwicklung arbeiten wir an der Erweiterung unseres Bestands. Unseren Kernauftrag – die Schaffung und Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum – erfüllen wir: Mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 7,11 €/m<sup>2</sup> tragen wir zur Preisdämpfung auf dem lokalen Wohnungsmarkt bei. Aktuell unterliegen rund 22 % unserer Wohnungen der Mietpreisbindung. Allerdings ist ein weitaus größerer Anteil unserer Mieten – nämlich 87 % – KdU-fähig. Das heißt, die Miethöhen liegen unterhalb der Grenze, die vom Job-Center Karlsruhe als angemessen betrachtet wird.



Quelle: Stephan Baumann, bild\_raum für Volkswohnung



Quelle: Christoph Mack für Volkswohnung

## Innovative Klimahülle

Im Rahmen eines Forschungsprojekts haben wir für ein unter Ensembleschutz stehendes Gebäude aus dem Jahr 1947 einen unkonventionellen Modernisierungsansatz entwickelt. Bei dieser integrativen energetischen Sanierungsstrategie stand die Verantwortung für den Erhalt der schützenswerten Bausubstanz in Verbindung mit den Anforderungen an den Klimaschutz und die Schaffung zeitgemäßer Wohntypologien im Mittelpunkt. Außergewöhnlich ist die innovative Klimahülle, die wie eine zweite Haut vor Feuchtigkeit, Wärme und Schall schützt und durch die Pufferzone auch eine wertvolle klimatische Funktion hat. Die Klimahülle ermöglicht in Kombination mit Sanierung und erneuerbarer Wärmeversorgung eine Reduktion des Energiebedarfs auf unter 35 kWh/m<sup>2</sup>.

## Wir sind für Sie da

### Vermietung Wohnen

Auf unserer Webseite [www.volkswohnung.de](http://www.volkswohnung.de) können Mietgesuche aufgegeben und Angebote eingesehen werden. Für sämtliche Kundenanliegen ist unser Service-Center da, erreichbar unter:

E-Mail: [service@volkswohnung.de](mailto:service@volkswohnung.de)  
Tel.: 0721 35 06 350

oder persönlich in der Zentrale am Ettliger-Tor-Platz 2 in Karlsruhe.

### Vermietung Gewerbe

Das Team Gewerbe kümmert sich um die Vermietung von Gewerbeflächen und ist erreichbar unter:

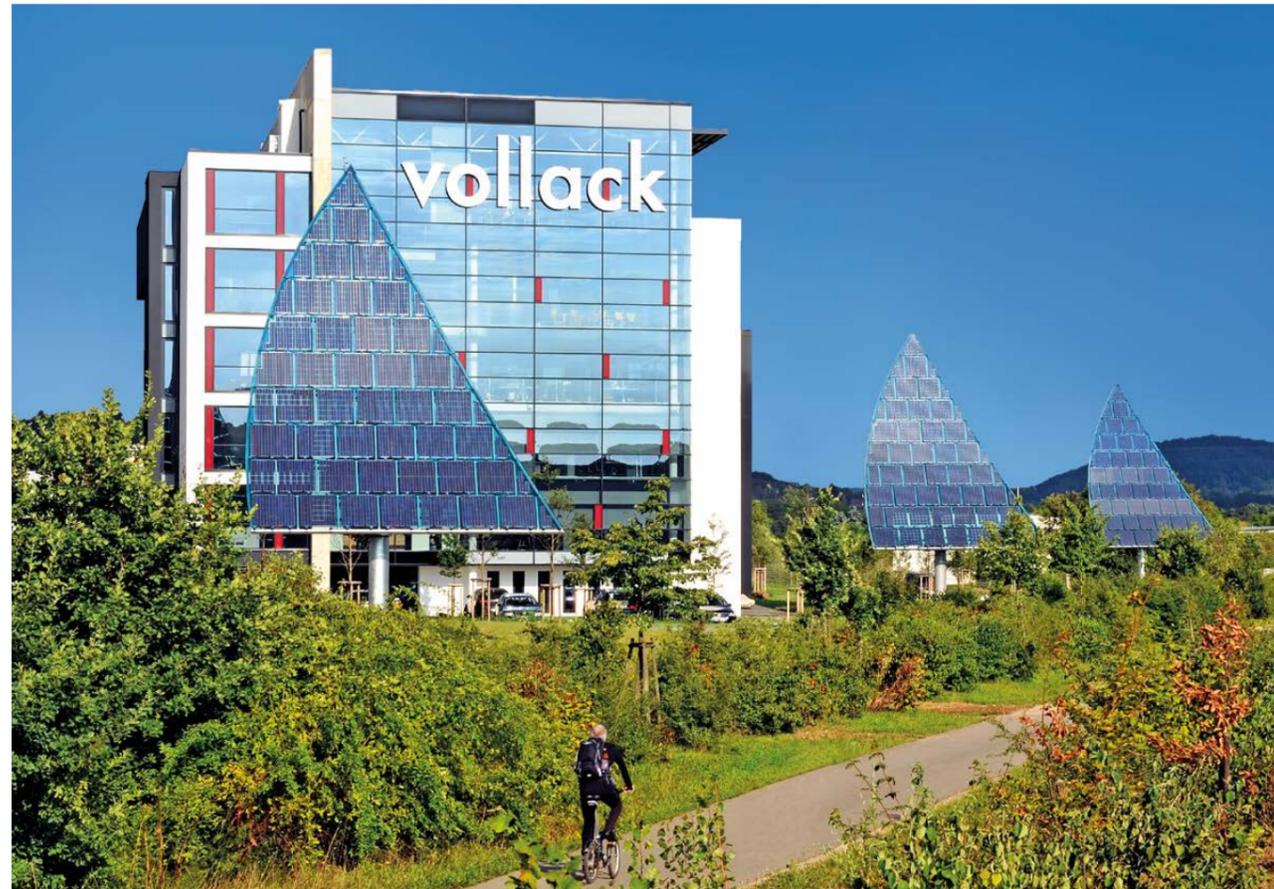
E-Mail: [gewerbe@volkswohnung.de](mailto:gewerbe@volkswohnung.de)  
Tel.: 0721 35 06 444

### Verkauf

Bei Interesse am Erwerb von Eigentum steht das Team Immobilien An-/Verkauf gerne zur Verfügung unter:

E-Mail: [verkauf@volkswohnung.de](mailto:verkauf@volkswohnung.de)  
Tel.: 0721 35 06 322

vollack



## Nachhaltig planen. Intelligent bauen. Verantwortung leben.

Mit einem Team von 300 Mitarbeitenden bundesweit, davon circa zwei Drittel aus Architektur und Ingenieurwissenschaften, ist Vollack Spezialist für die methodische Planung, den Bau und die Revitalisierung nachhaltiger, energieeffizienter Gebäude in den Bereichen Büro, Industrie und Gesundheit. Arbeitswelten mit Zukunfts-Gen, die Menschen ermutigen, Möglichkeiten eröffnen und den Erfolg beschleunigen, sind unsere erklärte Passion. Genau zugeschnitten auf den Bedarf und auf die Prozesse hin optimiert, entstehen für unseren Kundinnen und Kunden bundesweit individuelle Lösungen mit Alleinstellungscharakter. Hierfür arbeiten wir mit digitalen Methoden wie

Building Information Modeling (BIM) und setzen auf Lean Construction (LEAN).

Ob Neubau, energetische Sanierung oder Umnutzung – komplexe Bauprojekte brauchen einen stabilen Vertrags- und Ansprechpartner, der Bauherren von der ersten Überlegung bis zur Schlüsselübergabe zuverlässig begleitet. Viele Kundenunternehmen vertrauen seit vielen Jahren auf Vollack – ein Beweis dafür, dass auch neu aufkommende Bedarfe gerne im bewährten Team erfüllt werden.



### MVZ für Laboratoriumsmedizin und Mikrobiologie Koblenz-Mittelrhein

Für das MVZ für Laboratoriumsmedizin und Mikrobiologie in Koblenz, eines der bedeutendsten Medizinlabore in Rheinland-Pfalz, entsteht ein Labor- und Bürogebäude mit einer Bruttogeschossfläche von rund 7.600 Quadratmetern. Das Gebäude wird Platz bieten für zukunftsfähige Arbeitswelten, ein Hochdurchsatzlabor mit modernsten Laborstraßen, Speziallaborabteilungen und ein 24/7-Labor mit Blutdepot. Eine öffentliche Ambulanz sowie ein Schulungs- und Besprechungsraum ergänzen das Angebot. Ein Hauptaugenmerk gilt der Dachgestaltung: Das Sheddach der Laborhalle bietet Nordlicht und eignet sich daher sehr gut für den Einsatz modernster labortechnischer Analysegeräte sowie für die Ableitung mikrobiologischer Proben. Der Neubau ist als Effizienzhaus 40 geplant und kann komplett ohne fossile Heizenergie betrieben werden.



### Landratsamt Ortenaukreis, Kehl

Mit dem rund 3.500 Quadratmeter großen Neubau wird der Ortenaukreis seine Dienststellen am Standort Kehl zusammenführen. Das als KfW-Effizienzhaus 40 konzipierte neue Verwaltungsgebäude wird höchsten Energiestandards entsprechen. Regionaler, ressourcenschonender Recyclingbeton bewirkt durch seine thermische Speicherfähigkeit eine effiziente Wärme- und Kälteversorgung. Die Betonkernaktivierung sorgt in Kombination mit einem saisonalen Erdspeicher zuverlässig für angenehme Temperaturen im Gebäude. Eine Photovoltaikanlage stellt grüne Energie zur Verfügung.

Sprechen wir über Ihre individuelle Gebäudelösung:

Vollack Gruppe GmbH & Co. KG

Tel.: +49 721 4768 100 / E-Mail: info@vollack.de / Am Heegwald 26 / 76227 Karlsruhe / www.vollack.de



### Citizen Machinery Europe (CME), Ostfildern

Die neue Europazentrale von CME, einem der führenden Hersteller von CNC-Drehautomaten und Tochtergesellschaft der Citizen Machinery Japan, wird dem eigenen hohen Anspruch an Nachhaltigkeit gerecht. Der Neubau mit einer Bruttogeschossfläche von rund 8.000 Quadratmetern umfasst ein Bürogebäude mit Ausstellungsbereich und Produktionsflächen. Ein zentrales Thema ist die nachhaltige Energieversorgung über ein Nahwärmenetz, welches in Kombination mit Solewärmepumpen und Luftwasserwärmepumpen den Heiz- und Kältebedarf der Gebäude decken wird. Abgerundet wird das Konzept durch Photovoltaikflächen auf Dächern und an den Fassaden.



### Atlas Copco EPS, Neustadt an der Donau

Das neue Electronics Competence Center am Unternehmenssitz von Atlas Copco EPS, einem der weltweit führenden Lösungsanbieter von Systemen und Anlagen für Klebe-, Dossier- und Vergussprozesse, bildet einen innovativen Ort für Technologien rund um die Elektronikfertigung. Der in allen Belangen nachhaltige und architektonisch anspruchsvolle Neubau entstand im KfW-40-Standard. Ein Highlight ist die bauwerksintegrierte Photovoltaik-Fassade. Das Projekt wurde mit dem BIM-Preis Bayern 2024 in der Kategorie „Übergreifende Verwendung von BIM-Modellen“ / Sonderpreis „Ländlicher Raum“ ausgezeichnet. Zudem erreichte das Gebäudeensemble die LEED-Zertifizierung in Platin.





## Karlsruhe – ein lebendiges Zentrum für Wirtschaft, Forschung und Lebensqualität mit globaler Strahlkraft

Mit rund 308.000 Einwohnerinnen und Einwohnern ist Karlsruhe eine pulsierende Stadt, in der Geschichte, Fortschritt und Lebensfreude auf besondere Weise miteinander verschmelzen. Charmante historische Sehenswürdigkeiten und modernste Technologien prägen gleichermaßen das Stadtbild und schaffen ein inspirierendes Umfeld, das Einheimische wie Besucherinnen und Besucher gleichermaßen begeistert. Als bedeutendes Zentrum für Forschung, Wissenschaft und Unternehmertum zieht Karlsruhe visionäre Unternehmen, kreative Start-ups und hochqualifizierte Fachkräfte an.

In Karlsruhe sind 12 Hochschulen ansässig, darunter das renommierte Karlsruher Institut für Technologie (KIT), das

bereits 2006 erstmals und seit 2019 erneut im Rahmen der Exzellenzstrategie als Exzellenzuniversität ausgezeichnet wurde. Zahlreiche Technologie- und Gründerzentren setzen neue Maßstäbe in Bereichen wie IT, erneuerbare Energien und nachhaltige Mobilität. Hier entstehen die Ideen von morgen – entwickelt von über 38.200 Studierenden, die als Fachkräfte der Zukunft die Wirtschaftskraft der Region nachhaltig stärken.

Mit über einer Million Beschäftigten zählt die Technologieregion Karlsruhe zu den erfolgreichsten Wirtschafts-, Wissenschafts- und Forschungsstandorten Europas. Besonders im Digitalbereich hat sich die Stadt als echter Vorreiter etabliert.

Das Geheimnis liegt in der cleveren Kombination aus smarten Lösungen, einer erstklassigen digitalen Infrastruktur und lebendigen Kompetenznetzwerken – so werden innovative Entwicklungen gefördert und nachhaltiger Erfolg möglich gemacht.

Hervorzuheben ist der CyberForum e.V., der mit 1.200 Mitgliedern – vom Start-up und der Softwareschmiede über erfahrene Unternehmerinnen und Unternehmer bis hin zu internationalen IT-Anbietern und Forschungseinrichtungen – alle vereint. Karlsruhe bietet das perfekte Umfeld, um zukunftsweisende Technologien und kreative Ideen zu entwickeln, die das Potenzial haben, globale Märkte zu erobern und neue Standards zu setzen. Ein Beispiel dafür ist der Smart Production Park der Wirtschaftsförderung Karlsruhe, der gezielt Unternehmen aus der Produktions- und Fertigungstechnologie zusammenbringt, um Innovationen im Bereich der Industrie 4.0 voranzutreiben. Durch den Austausch zwischen Wissenschaft und Wirtschaft entstehen so nachhaltige Entwicklungen, die die Zukunft maßgeblich mitgestalten.

Karlsruhe ist außerdem ein bedeutender Standort für Branchen wie Handel, IT, Dienstleistungen und produzierendes Gewerbe. Unternehmen wie 1&1/IONOS, dm, Vector, EnBW, Siemens, Bosch sowie viele mittelständische Firmen profitieren hier von einer hervorragenden Infrastruktur, innovativen Projekten wie dem „Testfeld für autonomes Fahren“ und regiomove, einer Mobilitätsplattform, die mit dem Deutschen Nachhaltigkeitspreis ausgezeichnet wurde.

Karlsruhe ist zudem Sitz des Bundesgerichtshofs – dem höchsten deutschen Gericht für Zivil- und Strafrecht – sowie des Bundesverfassungsgerichts, das als Hüter der Verfassung die zentrale Instanz der deutschen Rechtsprechung darstellt. Ihre Präsenz unterstreicht die überregionale Bedeutung der Stadt nicht nur als Technologie- und Wirtschaftsstandort, sondern auch als Zentrum rechtlicher Kompetenz.

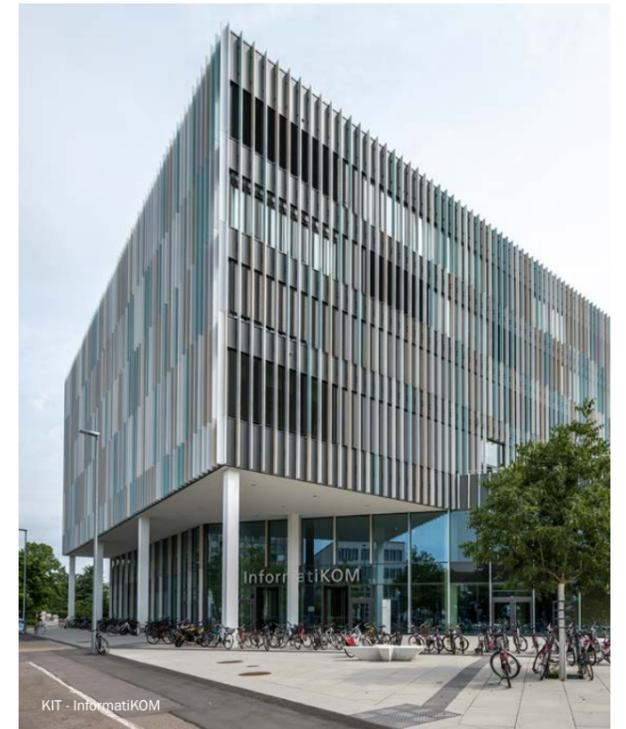
Zentral gelegen in der Mitte Europas, verfügt Karlsruhe über eine erstklassige Anbindung via Autobahn, ICE, TGV und Flughafen. Dies zeichnet den Standort als strategischen Knotenpunkt für internationale Geschäfte und Investitionen aus. Die malerische Umgebung des Schwarzwaldes, des Elsass und der Rheinebene macht die Stadt zudem zu einem attraktiven Ort zum Leben, Arbeiten und Entfalten.

Die mehrfache Auszeichnung als Carsharing-Hauptstadt und der 3. Platz im Ranking der fahrradfreundlichsten Städte zeigt, dass Lebensqualität und Fortschritt in Karlsruhe Hand in Hand gehen.

**Karlsruhe erwartet Sie. Sprechen Sie uns an!**

**Wirtschaftsförderung Karlsruhe**

Tel.: +49 721 133 7320 / E-Mail: [andrea.scholz@wifoe.karlsruhe.de](mailto:andrea.scholz@wifoe.karlsruhe.de) / Zähringerstraße 65a / 76133 Karlsruhe / [www.karlsruhe.de/wirtschaft](http://www.karlsruhe.de/wirtschaft)



Als erste deutsche Stadt wurde Karlsruhe von der UNESCO als „Creative City of Media Arts“ ausgezeichnet – ein Titel, der das besondere kreative Profil der Stadt unterstreicht. Diese Auszeichnung spiegelt sich in einer lebendigen Kunst- und Kulturszene wider, die mit einer Vielzahl an Veranstaltungen, Festivals und kulturellen Angeboten begeistert. Zu den Highlights zählen das renommierte Zentrum für Kunst und Medien (ZKM), das jährlich stattfindende Festival des Europäischen Films sowie DAS FEST – ein generationenübergreifendes, überregional bekanntes Musikfestival und eines der größten Open-Air-Events in Deutschland.

Unser Ziel bei der Wirtschaftsförderung ist es, ein dynamisches Umfeld für nachhaltiges Wachstum und innovative Zukunftsperspektiven in Karlsruhe zu schaffen und dauerhaft zu sichern. Als Ansprechpartnerin für alle Belange begleitet die Wirtschaftsförderung Unternehmen, Investorinnen und Investoren sowie Institutionen in enger Zusammenarbeit – von der ersten Idee bis zur nachhaltigen Expansion. Dabei unterstützt sie Unternehmen intensiv bei räumlichen Entwicklungen und vermittelt beim Ausbau von Wettbewerbs- und Innovationsfähigkeit.

# How do you say »market« in German?



Baden-Baden ist als Kultur-, Kongress- und Bäderstadt weltweit bekannt. Baden-Baden ist aber auch eine Stadt, die in den letzten Jahrzehnten ein modernes Wirtschaftsprofil entwickelt hat. Die gewachsenen Strukturen aus Handel, Dienstleistung, Produktion und Medien bilden einen gesunden Branchenmix und somit eine solide Basis für ein intaktes Wirtschaftsleben.

Baden-Baden bietet ein einzigartiges Portfolio an Gewerbeparks, die an die international ausgerichtete Verkehrsinfrastruktur optimal angebunden sind. Zusammen mit der reizvollen Lage, einem umfangreichen Angebot an Kultur, Wellness und in der Gastronomie macht dies Baden-Baden gerade auch für innovative Unternehmen zusätzlich interessant. Im Team der Wirtschaftsförderung stehen Ihnen kompetente Ansprechpartner rund um Ansiedlung und Expansion zur Verfügung.

**Den Erfolgs-Standort für Ihre Ansiedlung finden Sie in unserem breit gefächerten Angebot:**

- / Stadtteil Cité direkt an der Stadteinfahrt / B 500 nach Baden-Baden
- / Standort für ein Business-Center am Bahnhof
- / 3 innovative Gewerbeparks an der westlichen Peripherie von Baden-Baden in verkehrsgünstiger Lage, u.a. mit unmittelbarem Zugang zum ICE-/TGV-Bahnhof
- / Passgenaue Gewerbemietflächen
- / Netzwerk-Partner für Ihre Business-Location

**Sie sind bestimmt interessiert?**

Dann finden Sie hier weitere Informationen. Gerne stehen wir Ihnen für Gespräche und weitere Auskünfte zur Verfügung.



Entwicklungsgesellschaft  
CITÉ Baden-Baden



 **GEWERBE  
ENTWICKLUNG**  
BADEN-BADEN



## Seit über 30 Jahren verbinden wir Immobilien und Menschen

Für uns geht es nicht darum, besser, wichtiger oder größer zu sein. Wir haben uns zur Aufgabe gemacht, in der Immobilienbranche „echt anders“ zu sein – und Ihnen das erlebbar und fühlbar zu machen.

Hört sich einfach an – ist in der Realität auch gar nicht so schwer, wenn die Bereitschaft und Leidenschaft aller im Team darin besteht, mit Menschen auf eine besondere Art und Weise zu kommunizieren und zusammenzuarbeiten.

### Anders – warum sind wir von Hust Immobilien anders?

Das fragen Sie sich sicherlich oder Sie haben es beim Kontakt mit uns schon erlebt. Völlig anders ist ohne Zweifel, unser über mehr als zwei Jahrzehnte aufgebautes Netzwerk. Wir haben bestimmt die spannendsten persönlichen Kontakte zu vielen Personen aus allen Bereichen des (Geschäfts-) Lebens. Unser Team ist anders. Warum? Es ist unterschiedlicher, bunter und motivierter. Es besteht aus Frauen und Männern, Jungen und Alten, Großen und Kleinen, Frühaufstehern und Langschläfern.

Was das Team eint, sind die hohe fachliche und empathische Kompetenz sowie der Spaß, im Team mit unseren Kunden erfolgreich zusammenzuarbeiten.

Wir sind sicher, dass unsere Stärken zu Ihren Vorteilen werden. Professionell zu arbeiten, schließt nicht aus, Spaß zu haben. Langfristig planen schließt kurzfristige, richtige Entscheidungen nicht aus. Gut organisiert zu arbeiten, schützt nicht davor, unkonventionell und schnell zu improvisieren.

Die absolute Handlungsschnelligkeit ist aktuell in allen Bereichen der Wirtschaft und beim Sport sicherlich die Grundlage für die bestmögliche Erfolgswahrscheinlichkeit. Bei uns im Hause können wir immer flexibel und erfolgsorientiert reagieren, um für Sie das beste Ergebnis zu erreichen. Wir sind näher dran. Anders eben.

**Wir freuen uns darauf, Sie kennenzulernen.  
Erleben Sie unseren außergewöhnlichen Kundenservice!**

## Unser Netzwerk – mehr Erfolg für Sie

Deutsche Immobilien-Partner (DIP) ist eine exklusive Vereinigung von 15 renommierten, inhabergeführten Maklerunternehmen mit bundesweit rund 60 Standortbüros aus den großen Wirtschaftsregionen in Deutschland sowie spezialisierten Organisationen verschiedener Servicebereiche.

1988 als Brancheninnovation gegründet, ist der bedeutendste Verbund rechtlich selbstständiger Immobiliendienstleister seitdem kontinuierlich erweitert worden und das Erfolgs-Netzwerk befindet sich auch weiterhin im Wachstum.

Als Partner für den südwestlichen Raum zwischen Mannheim, Karlsruhe, Südpfalz und Offenburg gehören wir der Organisation DIP an. So können wir auf jahrelanges Know-how von Experten im gesamten Bundesgebiet zurückgreifen. Das DIP-Netzwerk zählt zu den

Branchenführern. Durch unsere Mitgliedschaft im Kompetenznetzwerk DIP können wir Ihnen als Verkäufer oder Investor noch mehr finanzielle Sicherheit bieten.

Außerdem erhalten Sie von uns mit den regionalen und überregionalen DIP-Reports die neuesten Entwicklungen und Trends auf dem Immobilienmarkt – äußerst wertvolle Daten für Ihre Entscheidungen.

Wir bewerten Ihre Immobilie, egal ob Investment, Gewerbe oder Projektentwicklung. Sprechen Sie uns gerne am Stand der TechnologieRegion Karlsruhe oder bei DIP an. Wir freuen uns auf Sie!



Geschäftsführung HUST Immobilien  
Oliver Eisele, Michael Hust, Maximilian Da Val

Jetzt registrieren,  
Suchauftrag ganz  
einfach online  
erfassen und  
Angebote vor der  
Veröffentlichung  
erhalten:





**Technologie  
Region  
Karlsruhe**

**TechnologieRegion Karlsruhe GmbH**

Emmy-Noether-Str. 11, 76131 Karlsruhe  
Tel.: +49 721 40244 712  
E-Mail: [info@trk.de](mailto:info@trk.de)  
[www.trk.de](http://www.trk.de)



**dieBauingenieure – Generalplaner GmbH**

Wattstraße 1, 76185 Karlsruhe  
Tel.: +49 721 83 14 205 00  
E-Mail: [info@dieBauingenieure.com](mailto:info@dieBauingenieure.com)  
[www.dieBauingenieure.com](http://www.dieBauingenieure.com)



**evohaus GmbH**

Emil-Nolde-Straße 2, 76227 Karlsruhe  
Tel.: +49 721 183 891 0  
E-Mail: [info@evohaus.com](mailto:info@evohaus.com)  
[www.evohaus.com](http://www.evohaus.com)



**Volkswohnung GmbH**

Ettlinger-Tor-Platz 2, 76137 Karlsruhe  
Tel.: +49 721 35 06 0  
E-Mail: [service@volkswohnung.de](mailto:service@volkswohnung.de)  
[www.volkswohnung.de](http://www.volkswohnung.de)



**Vollack Gruppe GmbH & Co. KG**

Am Heegwald 26, 76227 Karlsruhe  
Tel.: +49 721 4768 100  
E-Mail: [info@vollack.de](mailto:info@vollack.de)  
[www.vollack.de](http://www.vollack.de)



**THOST Projektmanagement GmbH**

Hermann-Veit-Straße 6, 76135 Karlsruhe  
Tel.: +49 721 499718-10  
E-Mail: [info@thost.de](mailto:info@thost.de)  
[www.thost.de](http://www.thost.de)



**weisenburger**

Ludwig-Erhard-Allee 21, 76131 Karlsruhe  
Tel.: +49 721 61935 0  
E-Mail: [info@weisenburger.de](mailto:info@weisenburger.de)  
[www.weisenburger.de](http://www.weisenburger.de)



**Wirtschaftsstandort Baden-Baden**

Tel.: +49 7221 99292 0  
E-Mail: [info@gewerbe-baden-baden.de](mailto:info@gewerbe-baden-baden.de)  
[www.gewerbe-baden-baden.de](http://www.gewerbe-baden-baden.de)  
[www.baden-baden.de](http://www.baden-baden.de)  
[www.cite-baden-baden.de](http://www.cite-baden-baden.de)



**Wirtschaftsförderung Karlsruhe**

Zähringerstraße 65a, 76133 Karlsruhe  
Tel.: +49 721 133 7320  
E-Mail: [andrea.scholz@wifoe.karlsruhe.de](mailto:andrea.scholz@wifoe.karlsruhe.de)  
[www.karlsruhe.de/wirtschaft](http://www.karlsruhe.de/wirtschaft)



**Bartsch Rechtsanwälte PartG mbB**

Bahnhofstraße 10, 76137 Karlsruhe  
Tel.: +49 721 50 44 72 0  
E-Mail: [mail@bartsch.law](mailto:mail@bartsch.law)  
[www.bartsch.law](http://www.bartsch.law)



**Karlsruher Institut für Technologie**

Am Fasanengarten, Geb. 50.31, 76131 Karlsruhe  
Tel.: +49 721 608 48225  
E-Mail: [kunibert.lennerts@kit.edu](mailto:kunibert.lennerts@kit.edu)  
[www.tmb.kit.edu/FM.php](http://www.tmb.kit.edu/FM.php)



**HUST Immobilien GmbH & Co. KG**

Killisfeldstr. 48, 76227 Karlsruhe  
Tel.: +49 721 680 779 0  
E-Mail: [info@hust-immobilien.de](mailto:info@hust-immobilien.de)  
[www.hust-immobilien.de](http://www.hust-immobilien.de)

## TechnologieRegion Karlsruhe

EXPO REAL 2025 / Messe München

Halle B1 / Stand 130

Mo. – Mi. / 06. – 08.10.2025

