

# ImmobilienReport

Metropolregion Rhein-Neckar | BR | KA

Ausgabe 100 (!) 9. Jahrgang

www.immobiliereport-rhein-neckar.de

9. Mai 2017

## Diringer & Scheidel und Eyemaxx revitalisieren das ehemalige Postareal: **Am Mannheimer Bahnhof geht die Post ab**

### Wohnhäuser, Bürogebäude und - noch mehr - Hotels entstehen

„Konkurrenz in eigener Sache? In der Schwetzingenstadt entsteht das Quartier 13. Im Postverteilzentrum soll urbanes Leben einziehen“ - so lautete die Überschrift des Aufmachers der Ausgabe 55 des ImmobilienReports im April 2013. Und weiter: „Auf diesem vier Hektar großen Gelände wird nach dem Willen der Stadt Mannheim und der Eigentümer ein komplett neuer Stadtteil entstehen - das Quartier 13“. Der Name wechselte, aus dem Quartier 13 wurde das Postareal, aus dem Teil des Postareals, den Diringer & Scheidel bebaut, das Kepler-Quartier. Ostermayer, der Projektentwickler aus Altrip, der sich mit der Bebauung seines erworbenen, rund 21.000 Quadratmeter großen Anteils an dem Gelände übernommen hatte, verkaufte das jetzt Postquadrat genannte Areal noch vor der Erschließung im Frühjahr 2016 an Eyemaxx Real Estate. In dieser Ausgabe beleuchten wir den gegenwärtigen Stand der Entwicklung anhand des Kepler-Quartiers. Ein Überblick über Planung und Realisation des Eyemaxx-Areals, in dem mit einem Investitionsvolumen von 160 Millionen Euro Wohn- und Gewerbeeinheiten mit einer Bruttogeschossfläche von 57.000 Quadratmetern geplant sind und das mit einem österreichischen Joint Venture Partner realisiert wird, folgt in einer der nächsten Ausgaben.



Alle Visualisierungen und Fotos: Diringer & Scheidel Unternehmensgruppe

Das südliche Carrée des Kepler-Quartiers am Hauptbahnhof Mannheim nimmt immer mehr Form an. Die Rohbauarbeiten am Bahnhofsvorplatz sind mittlerweile im Erdgeschoss angelangt, gegenüber dem Busbahnhof sogar schon im zweiten Obergeschoss. Bis 2019 entstehen hier für ca. 140 Millionen Euro rund 13.000 Quadratmeter Bürofläche in zwei Bürogebäuden, 168 Wohnungen, 40 Studenten-Appartements, ein Drei-Sterne-Plus-Businesshotel mit 225 Zimmern sowie eine Tiefgarage für die Bewohner und Gewerbetreibende mit



# Mannheim

*Lesen Sie u.a. in dieser Ausgabe:*

K1 Karree:

**40 Millionen-Investition**

**Seite 5**

Immobilienmarktbericht der MRN:

**Höhere Preise, rückläufige Leerstandsquoten**

**Seite 6**

Einzug im Sommer 2018:

**Apleona berät Bilfinger bei neuer Firmenzentrale**

**Seite 7**

21sportsgroup:

**Modernste Logistik für europäisches Wachstum**

**Seite 9**

**Bau- und Immobilienrecht**

**Seite 10**

Revitalisierung einer Immobilie:

**Von der Metzgerei zum veganen Treffpunkt**

**Seite 11**



420 Stellplätzen. Das Bürohaus im südlichen Carré an der Heinrich-von-Stephan-Straße – also dem Busbahnhof zugewandt – ist schon jetzt voll vermietet, das Gebäude an der Reichskanzler-Müller-Straße – Bezug ist erst 2019 – ist bereits jetzt zur Hälfte vermietet.

### Städtebauliche Akzente

Das Kepler-Quartier befindet sich in bester Lage - direkt an die Quadrate angrenzend und mit ausgezeichneter Verkehrsanbindung. Das ICE-Netz der Deutschen Bahn sowie das S-Bahn-Netz Rhein-Neckar und der Öffentliche Nahverkehr sind nur zwei Gehminuten entfernt, das Autobahnkreuz Mannheim ist per Pkw in fünf Minuten erreicht. Dazu hat das Mannheimer Architekturbüro Schmucker hochwertige Gebäude entworfen, die nicht nur die Bebauung des Innenstadtbezirks Schwetzingenstadt aufgreifen, sondern auch die hier städtebaulich gewünschten Akzente setzen. Entsprechend groß ist die Nachfrage. Alexander Langendörfer, Geschäftsführer beim Bauträger, der Diring & Scheidel Wohn- und Gewerbebau GmbH: „Bereits mit dem Start der Baumaßnahmen haben wir eine hohe Nachfrage verzeichnet, sodass das erste Bürogebäude jetzt, ein Jahr vor Bezug, schon voll vermietet ist. Beim zweiten Gebäude im nördlichen Carrée rechnen wir Ende des Jahres mit der Unterzeichnung des letzten Mietvertrags.“

Unsere Medienpartner.

Die Rhein-Neckar  
Region ist unser  
Markt!

Rhein-Neckar  
Tel. +49-(0)621-400 407-0  
www.engelvoelkers.de/mannheimcommercial

**ENGEL & VÖLKERS  
COMMERCIAL**

**LANG IMMOBILIEN**

**RICH**  
GEWERBEIMMOBILIEN  
INVESTMENT

Gewerbeimmobilien in der  
Metropolregion Rhein-Neckar

Tel. 06221 / 750 42 40  
www.rich-immobilien.de

# Mannheim



Hinter dem Kepler Quartier liegt das Eyemaxx-Areal, rechts von den Schienen das Glückstein-Quartier

Im südlichen Teil entstehen aktuell Eigentumswohnungen mit einhalb bis vier Zimmern. Auch dort ist die Nachfrage enorm. „Für über 30 Prozent der Wohnungen haben wir bereits einen Käufer“, so Langendörfer. Weitere Interessenten können sich seit dem 1. April auf der Baustelle im Beratungscontainer an der Ecke Heinrich-Lanz-Straße / Reichskanzler-Müller-Straße informieren.

Das 3 Sterne Plus Business Hotel im Kepler-Quartier, das am Bahnhofsvorplatz mit seiner markanten Fassadenarchitektur und den darin integrierten historischen Portalen des ehemaligen Postgebäudes und mit dem 13-stöckigen Wohnturm (Bild Seite 1) auch städtebaulich deutliche Akzente setzen wird, soll 2018 eröffnet werden. Betreiber wird die ARIVA Hotel GmbH sein. Achim Ihrig, Mitglied der Geschäftsleitung der Diring & Scheidel Unternehmensgruppe, zu der die ARIVA Hotel GmbH gehört: „Noch können wir nicht sagen, unter welcher Flagge das fünfte Hotel unserer Gruppe fahren wird. Wir stehen in intensiven Verhandlungen. In jedem Fall werden wir unseren Gästen ein Angebot

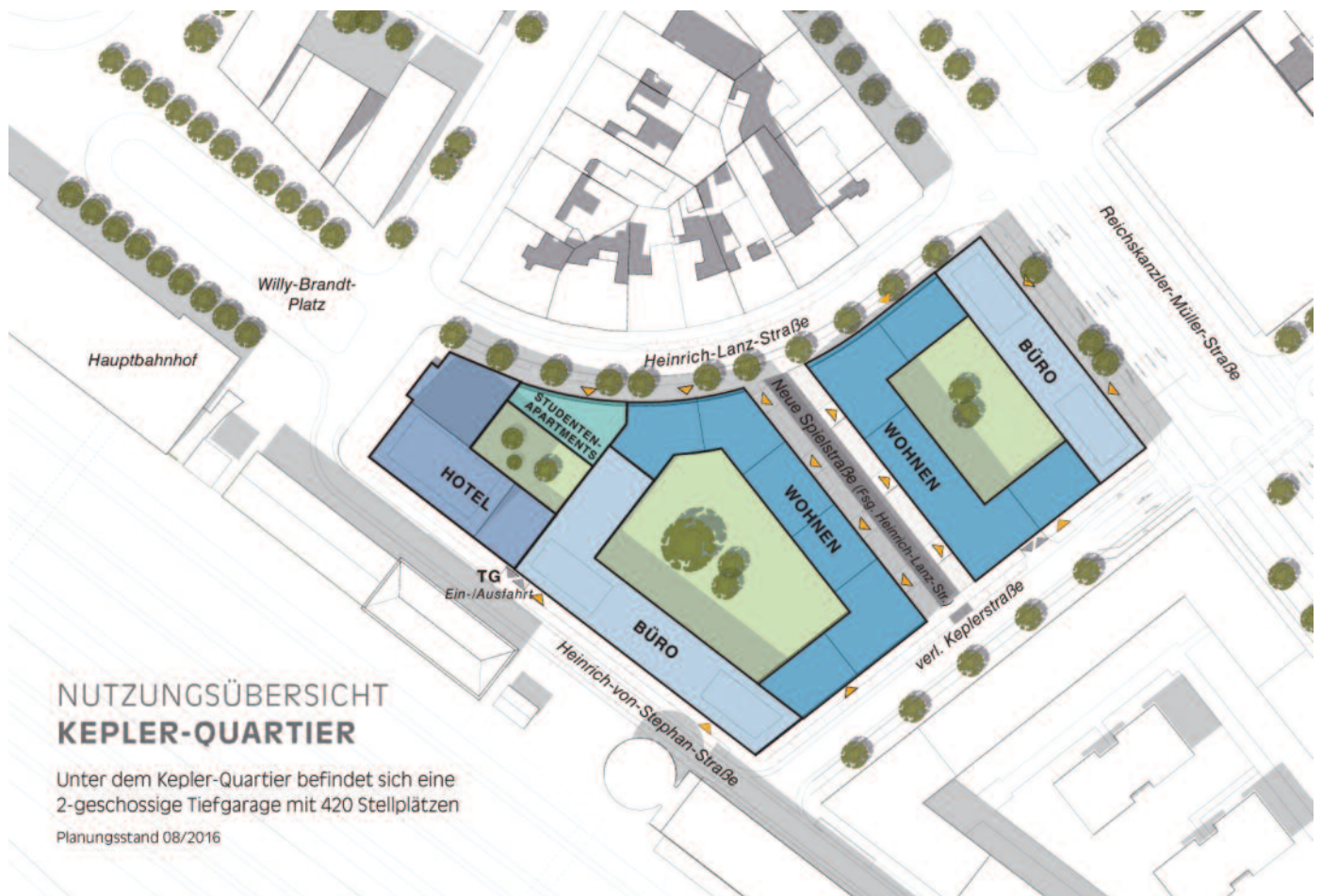
machen, auf das nicht nur unser Familien-Unternehmen, sondern auch die Mannheimer insgesamt stolz sein können.“

## Kurz gesagt

Diring & Scheidel ([www.dus.de](http://www.dus.de)) errichtet am Mannheimer Hauptbahnhof in einem nördlichen und südlichen Carrée das Kepler-Quartier mit rund 13.000 Quadratmetern Bürofläche in zwei Bürohäusern, 168 Wohneinheiten, 40 Studenten-Appartements, einem 3- Sterne-Plus-Business-hotel mit ca. 225 Zimmern und einer unterirdischen, zweigeschossigen Tiefgarage mit 420 Stellplätzen. Geplante Fertigstellung des gesamten Projekts ist 2019. Das Projektvolumen beträgt 140 Millionen Euro.



# Mannheim



Durch zwei Anmietungen unter Vermittlung von **JLL** ist das projektierte Bürogebäude Heinrich-von-Stephan-Straße 3 - 5 im Mannheimer Kepler-Quartier mit insgesamt 7.900 Quadratmetern vollständig vermietet.

**Die Pöryr Deutschland GmbH** zieht mit ihrer Deutschlandzentrale um. Das internationale Consulting und Engineering-Unternehmen, Tochter der finnischen Pöryr PLC, hat ca. 1.400 Quadratmeter Bürofläche angemietet. Der Bezug der Flächen ist für das zweite Quartal 2018 geplant. Pöryr ist zurzeit an der Augustaanlage ansässig. JLL war im Rahmen eines Alleinsuchauftrags vermittelnd und beratend für den Mieter tätig.

Ca. 670 Quadratmeter Bürofläche wird die **Interhyp AG** ebenfalls ab dem zweiten Quartal 2018 belegen. Die Mannheimer Niederlassung des größten deutschen Vermittlers privater Baufinanzierungen zieht aus der Dynamostraße um. JLL war für Interhyp vermittelnd tätig.



## Mannheim

Internationales Entwicklungs- und Investorenteam plant K1 Karree:

# 40 Millionen-Investition an schwierigem Standort

Einkaufszentrum als Brücke zwischen den Kulturen

**Im Mannheimer Quadrat K1 stand einst als Stadtzugang das Neckartor, an das heute lediglich eine Steinplastik in der Breiten Straße erinnert. Diese Breite Straße, die mit Mannheims 1A-Einkaufslage, den Planken, ein großes L bildet, ist zumindest von der Kurpfalzbrücke über das Neckartor bis zum Marktplatz eine Problemmeile im Quadrat. Mit dem Projekt K1 Karree planen Rama Aithal und Ömer Nohut, diesen Zustand zu ändern. Es gleicht der Quadratur des Kreises: Wer diesen Standort positiv verändern will, muss einerseits die Trinker- und Drogenszene verdrängen und sollte andererseits - im optimalen Fall – auch die kaufkräftigen türkischstämmigen Bewohner westlich der Breiten- und der Marktstraße ansprechen.**

Über 40 Millionen Euro investiert die K1 Immobilien GmbH mit Sitz in Mannheim in das Projekt K1 Karree, einem Standort, an dem bis zum Frühjahr das Möbelhaus Mömax zu finden war und zuvor Karstadt fast 50 Jahre lang seinen Platz hatte. Die K1 Verwaltungs-GmbH wurde im Januar 2017 exklusiv für das K1 Karree gegründet. Bei der Planung des K1 Karrees ist sie für die Verwaltung und die Projektsteuerung zuständig, Ömer Nohut wurde zum Geschäftsführer bestellt. Projektleiter sind Rama Aithal und Jochen Müller. Mit einem völlig anderen Nutzungsmix als zuvor soll das K1 Karree zum wirtschaftlichen Erfolg geführt werden – indem es als ein modernes, Lifestyle-orientiertes Shopping Center mit einem umfassenden Angebot an Gastronomie und Fitness sowie Büronutzung auftritt. ▶



## Mannheim

Nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen wird das vierstöckige Gebäude, das auf einem 4.084 Quadratmeter großen Grundstück steht, im Untergeschoß 85 Parkplätze bieten; zusätzlich ist es direkt an das K1-Parkhaus mit nochmals 166 Stellplätzen angeschlossen.

Im Erdgeschoß belegt Aldi 1.000 Quadratmeter Verkaufsfläche. Dazu kommen ein bekannter Drogeriemarkt mit 650 Quadratmetern sowie die Trendfabrik als regionaler Modeanbieter, der auf 500 Quadratmetern vertreten ist. Ein besonderes Highlight soll die türkische Gastronomie-Kette Huqqa werden, die auf rund 1.400 Quadratmetern im Erdgeschoß und im ersten Obergeschoß ein Restaurant, eine Cocktailbar, eine Lounge sowie eine Brasserie betreiben und dabei internationale Küche anbieten wird; dazu kommen noch einmal 250 Quadratmeter auf einer Terrasse im Außenbereich.

### Fitness und Parken rund um die Uhr

Das 1. OG wird auf 2.000 Quadratmetern ergänzt durch einen großflächigen Mode-Vollsortimenter, mit dem man noch in Verhandlung sei, so Ömer Nohut. Im 2. OG will McFit auf 80 Prozent der zur Verfügung stehenden Fläche ein völlig neues Innenstadtkonzept realisieren. Das Fitnessstudio erhält einen separaten Eingang in der Breiten Straße und wird – ebenso wie die Tiefgarage – 24 Stunden täglich zugänglich sein.

Die Büroflächen im 3. OG sind für 12 Euro netto pro Quadratmeter bereits zu 40 Prozent vermietet; hierbei arbeitet das K1 Karree mit



*Rama Aithal, Projektleiter der K1 Karree Verwaltungs GmbH, Ömer Nohut, Geschäftsführer der K1 Karree Verwaltungs GmbH und Jochen Müller, Projektmanagement (von links)*

JLL und Engel & Völkers Commercial zusammen. Für 66,25 Prozent der gesamten Fläche der Immobilie sind laut Nohut Verträge unterschrieben, 92 Prozent erwartet der Geschäftsführer bis zum vierten Quartal dieses Jahres. Nicht zu optimistisch gesehen bei Mieten von 20 bis 50 Euro pro Quadratmeter im Retail-Bereich.

In dem Gebäudekomplex in K1 beginnen ab Jahresmitte die Umbaumaßnahmen. Ab dem zweiten Quartal kommenden Jahres soll dann das neue Eckhaus an der Breiten Straße frischen Wind in die Innenstadt bringen. ■



## MetropolRegion Rhein-Neckar

40 Seiten mit den wichtigsten Zahlen und Fakten:

# Höhere Preise, rückläufige Leerstandsquoten

Die gewerblichen Immobilienmärkte in den drei Oberzentren der Metropolregion Rhein-Neckar – Mannheim, Heidelberg und Ludwigshafen - haben sich auch 2016 positiv entwickelt. Zu diesem Ergebnis kommt die aktuelle Ausgabe des Immobilienmarktberichts, den die Metropolregion Rhein-Neckar GmbH (MRN) jährlich in Zusammenarbeit mit dem Immobiliennetzwerk Rhein-Neckar veröffentlicht. Die Publikation bündelt auf 40 Seiten die wichtigsten Zahlen und Fakten zu den Büro- und Einzelhandelsstandorten Heidelberg, Ludwigshafen und Mannheim. Darüber hinaus stellt sie wichtige Entwicklungsprojekte und Gewerbegebiete im Dreiländereck Baden-Hessen-Pfalz vor. Der Immobilienmarktbericht kann unter [www.m-r-n.com/publikationen](http://www.m-r-n.com/publikationen) kostenlos bestellt oder als PDF-Datei heruntergeladen werden. Er zeigt auf, dass die Nachfrage nach Büroflächen 2016 in allen drei Großstädten der Metropolregion Rhein-Neckar zulegte, was bei gleichbleibendem Flächenbestand zu höheren Preisen und rückläufigen Leerstandsquoten führte.

Eine detaillierte Analyse der Büromärkte Mannheim und Heidelberg stellte der ImmobilienReport MRN in seiner Ausgabe vom 9. März vor; diese kann in unserem Online-Archiv jederzeit unter [immobilienreport-rhein-neckar.de/ausgaben/Ausgabe98.pdf](http://immobilienreport-rhein-neckar.de/ausgaben/Ausgabe98.pdf) nachgelesen werden. Der Immobilienmarktbericht der MRN beleuchtet darüber hinaus unter anderem auch die Marktsegmente Gewerbe und Einzelhandel.

Der Bericht zum gewerblichen Immobilienmarkt in der Metropolregion Rhein-Neckar erscheint bereits seit 2006. Ziel ist es, die Transparenz für Investoren zu erhöhen. „Analysten, Anleger und expandierende Unternehmen benötigen für ihre Standortentscheidung belastbare Daten“, so Stefan Orschiedt, Leiter der



Wirtschaftsförderung der Metropolregion Rhein-Neckar GmbH. Datenbasis für das Kapitel „Büromarkt“ bildet die jährlich von der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. durchgeführte „Büromarkterhebung“. Darin werden die wichtigsten Büromärkte in Deutschland untersucht. Die Metropolregion Rhein-Neckar ist seit 2008 Teil der Erhebung.



## Mannheim

Einzug im Sommer 2018 mit rund 220 Mitarbeitern in großen Büroneubau:

# Apleona berät Bilfinger bei neuer Firmenzentrale

Der Industriedienstleister Bilfinger SE hat Apleona GVA - früher Bilfinger Building and Facility - mit Beratungsleistungen für die Verlegung seiner Konzernzentrale in den Triwo-Gewerbepark in Mannheim beauftragt. Im Sommer 2018 will Bilfinger dort mit rund 220 Mitarbeitern einen 4.600 Quadratmeter großen Büroneubau in der Oskar-Meixner-Straße 1 beziehen. Im Rahmen des Mandats vertritt Apleona GVA die Interessen der Bilfinger SE bei der Planung, Gestaltung und Ausstattung der Mietflächen sowie der Zusammenarbeit mit Planern und Dienstleistern.

Apleona GVA hatte Bilfinger bereits im Vorfeld der Standortentscheidung begleitet. Der Immobiliendienstleister analysierte die für den neuen Standort in Frage kommenden Objekte, begleitete die Mietvertragsverhandlungen inklusive Bau- und Ausstattungsbeschreibung und verantwortete die Vergabeausschreibung für die Bedarfsanalyse und Raumplanung.

Bis zum geplanten Einzug im nächsten Jahr überwacht Apleona GVA die Ausbauarbeiten in den Mietflächen und sorgt für die Umsetzung der vertraglich vereinbarten Anforderungen des Mieters an die Fläche. Darüber hinaus steuert der Immobiliendienstleister die Auftragsvergabe für Möblierung und Medientechnik und organisiert den Umzug in die neue Zentrale.

Apleona GVA berät und managt im Auftrag der Bilfinger SE weltweit Immobilien mit rund 800.000 Quadratmetern Mietfläche. Dabei handelt es sich um 160 Eigentumsobjekte sowie Flächen, die der Konzern in Gebäuden Dritter nutzt. Apleona GVA berät bei der Strategie für eine effiziente, wertorientierte Nutzung der Gebäude, bei denen es sich zum Großteil um Bürostandorte sowie Lager-, Hallen- und Produktionsflächen in Deutschland, Nordamerika und in anderen Ländern Europas handelt. Darüber hinaus koordiniert Apleona GVA die An- und Vermietungsaktivitäten in den in Deutschland befindlichen Objekten und unterstützt bei Anmietungen von Bilfinger im Ausland.



**TH Real Estate** und **Palmira Capital Partners** haben für den **Investoren-Club-Fonds German Logistics (ICF GLog)** das Logistik-Projekt in Ketsch erworben, das wir auf der nächsten Seite vorstellen. Verkäufer und Entwickler ist Panattoni Europe. Die Immobilie entsteht auf einem 67.300 Quadratmeter großen Grundstück und wird nach der geplanten Fertigstellung im März 2018 rund 30.000 Quadratmeter Mietfläche bieten. Mieter ist der Sportartikelhändler 21sports-group. Panattoni investiert etwa 25 Millionen Euro in das Projekt.



## Mannheim | Ketsch

# 21sportsgroup errichtet über 30.000 Quadratmeter Hallenfläche in Ketsch: Modernste Logistik für europäisches Wachstum

Die 21sportsgroup, ein europaweit erfolgreiches Multichannel-Sporthandelsunternehmen mit derzeitiger Adresse in Mannheim-Friedrichsfeld, hat sich für Ketsch als Standort ihres künftigen Logistikzentrums entschieden und bündelt ab 2018 ihre Logistikaufgaben auf über 30.000 Quadratmetern Hallenfläche in der Rhein-Neckar-Region. Mit modernster Technologie, einer Versandkapazität von mehr als 17 Millionen Paketen und einer optimalen Anbindung an den Versanddienstleister DHL, bildet das neue Logistikzentrum ein wichtiges Fundament für das weitere dynamische Wachstum der Gruppe hin zur führenden europäischen Sportplattform. Die 21sportsgroup investiert dabei nicht nur in Fläche und Technologie sondern wird gleichzeitig hunderte neue Arbeitsplätze in der Region schaffen.

Der erste Spatenstich für das ehrgeizige Projekt erfolgt im Juli 2017. Bereits im Frühjahr 2018 wird der Projektentwickler Panattoni Europe die Logistikanlage dann an die 21sportsgroup übergeben. Das Gebäude wird dabei auch mehr als 2.400 Quadratmeter Bürofläche umfassen. Künftige Ausbauoptionen von weiteren 10.000 Quadratmetern Lager- und Logistikfläche, in einer vierten Halle, unterstreichen die langfristige Tragfähigkeit der Standortentscheidung, von der auch die europaweiten Kun-

den des Sporthandelsunternehmens mit nochmals verbessertem Service und verkürzten Lieferzeiten profitieren werden.

### Factsheet

Grundstücksverkäufer:	Land Baden-Württemberg
Grundstücksverkauf:	Vollzogen am 30. März 2017
Mieter:	21sportsgroup
Immobilienberater:	Realogis
Projektrealisierer:	Panattoni Europe
Finanzierer:	Henderson Global Investors
Bauunternehmer:	Goldbeck
Baubeginn:	Juli 2017
Fertigstellung:	März 2018 (geplant)
Grundstücksgröße:	67.300 Quadratmeter
Logistikfläche:	30.475 Quadratmeter
Bürofläche:	2.400 Quadratmeter
Logistikkapazität:	17,5 Millionen Pakete / Jahr
Investitionssumme:	ca. 25 Millionen Euro für Grundstück + Bebauung zzgl. Investitionen der 21sportsgroup in Ausstattung, Technologie, Personal



## Bau- und Immobilienrecht

# Verkäufer haftet für Angaben zum Baujahr einer Immobilie

Die konkrete Angabe eines Baujahrs im notariellen Kaufvertrag kann eine Beschaffenheitsvereinbarung darstellen. Im Falle der Unrichtigkeit berechtigt sie den Käufer zum Rücktritt, auch wenn die Angaben zum Baujahr nicht vom Verkäufer selbst, sondern von dessen Vertreter stammen. Dies gilt selbst bei einer relativ geringen Abweichung von lediglich zwei Jahren, wie das OLG Hamm mit Urteil vom 02.03.2017 (22 U 82/16) entschieden hat.

### Sachverhalt

Die Beklagte verkaufte im Jahr 2013 mit notariellem Kaufvertrag ein Einfamilienhaus an die Kläger. Im notariellen Kaufvertrag findet sich folgende Passage: „Es handelt sich um ein Gebäude aus dem Jahr 1997, das seither nicht mehr saniert oder modernisiert wurde und auch in der grundlegenden Bausubstanz nicht erneuert worden ist.“

[FRAGEN? ANREGUNGEN?](#)

[HIER GEHTS ZUR HOMEPAGE](#)

**MELCHERS**

RECHTSANWÄLTE

Tatsächlich wurde das Gebäude jedoch bereits im Jahr 1995 fertiggestellt. Neben der Beklagten selbst bemühte sich auch deren Vater um den Verkauf des Hauses und schaltete sich in die Verkaufsgespräche ein. Der Vater als früherer Bauherr kannte das tatsächliche Baujahr des Hauses. Die Kläger fochten den Kaufvertrag wegen arglistiger Täuschung an und verlangten dessen Rückabwicklung. Die Beklagte wandte ein, dass es sich um eine bloße Falschbezeichnung handele; außerdem greife der vertragliche Haftungsausschluss. Darüber hinaus sei der Mangel derart geringfügig, dass sich die Kläger selbst bei einer arglistigen Täuschung hierauf nicht berufen könnten.

### Entscheidung

Das OLG bestätigt das erstinstanzliche Urteil des Landgerichts

Bielefeld (03.06.2016 - 8 O 209/14) und lässt den Rücktritt zu, da das verkaufte Grundstück mit einem Sachmangel im Sinne von § 434 BGB behaftet sei. Aufgrund der konkreten Nennung eines Baujahres liege eine Beschaffenheitsvereinbarung vor. Die falsche Angabe führe zu einem Sachmangel, für den die Verkäuferin einzustehen habe. Das OLG begründet dies v.a. damit, dass die Falschangabe des Baujahres derart gravierende Auswirkungen auf den Verkehrswert des Hauses habe, dass die Bagatellgrenze überschritten sei. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Bestandsgebäudes sei für die Ermittlung des Verkehrswerts ein wesentlicher Bewertungsfaktor, zumal die Parteien durch die Aufnahme des Baujahres in den Kaufvertrag zu erkennen gegeben hätten, dass für sie diese Eigenschaft von besonderer Bedeutung sei.

Auch gelte der pauschale Haftungsausschluss für Sachmängelansprüche nicht für eine vertraglich vereinbarte Beschaffenheit der Kaufsache. Bereits hiernach waren die Kläger zum Rücktritt vom Kaufvertrag berechtigt. Außerdem nahm das OLG Hamm sogar eine arglistige Täuschung an, da der Vater der Verkäuferin das tatsächliche Baujahr des Hauses kannte und ebenfalls an den Verkaufsgesprächen beteiligt war. Dies müsse sich die Verkäuferin zurechnen lassen.

### Praxishinweis

Die Entscheidung des OLG Hamm überzeugt. Immobilienverkäufer sollten mit Angaben zum Baujahr zurückhaltend sein und – wenn der Käufer solche Angaben verlangt – das tatsächliche Baujahr gründlich und zutreffend ermitteln. Sollte sich die Angabe des Baujahrs und damit die Beschaffenheitsvereinbarung später als unzutreffend erweisen, kann der Käufer im Einzelfall auch noch lange nach dem Verkauf und dem Einzug zum Rücktritt vom Kaufvertrag berechtigt sein.

*Patrick Winter, Rechtsanwalt*

## LebensArt

Revitalisierung einer Immobilie nach vier Jahren Dornröschenschlaf:

# Von der Metzgerei zum veganen Treffpunkt

**Viel extremer kann die Neuausrichtung einer Bestandsimmobilie kaum ausfallen: Wo früher Borstenvieh und Schweinespeck als Lebenszweck den Ton angaben, werden heute vegane Spezialitäten offeriert.**

Das Leaf Food im Mannheimer Quadrat R6, Hausnummer 6, wird betrieben von Roman Kress, der mit seinen gerade mal 29 Lenzen bereits eine beeindruckende Kocherfahrung vorweisen kann. Einer Lehre im Erbprinz Ettlingen folgten Stationen unter anderem im Münchner Tantris oder dem Restaurant Vendôme in Bergisch Gladbach. Aber die persönlichen Einblicke in die Sternküchen veranlassten Kress zum Umdenken; aus einer Symbiose aus Ethik und Moral entstand ein Überdruß am ungezügelter Konsum.

Statt Gänseleber roh mariniert mit Guanaja-Zartbitterschokolade, Rote Bete und Popcornschaum jetzt also Kartoffel-Bärlauchsuppe, knusprige Berglinsennuggets mit Apfel-Weißkrautsalat oder hausgemachte Maultaschen mit Kartoffelsalat und Zwiebelschmelze.

Einen mittleren fünfstelligen Betrag investierte Kress in den Umbau der ehemaligen Metzgerei - und viel Arbeitszeit, mit tat-

kräftiger Unterstützung von Freunden. Heute sitzen die Gäste - 32 Personen finden im Restaurant Platz - im ehemaligen Kühlhaus, wovon die deckenhohen weißen Fliesen noch Zeugnis ablegen.

Die Küche ist offen und einsehbar, lediglich durch einen hölzernen Tresen abgetrennt, der die Kühle des Ambientes natürlich auflockert. Denn wo früher Schweine zur Verwüstung quiekend ihr Leben aushauchten, war Hygiene durch Pragmatismus in Form gekachelter Wandgestaltung angesagt. Kress, der viel Wert auf Nachhaltigkeit und Ressourcenschonung legt, adaptierte dieses Ambiente und setzt die Kontrapunkte durch seine fleischlose Kunst.

Leaf Food ist montags bis freitags von 12.00 bis 21.00 Uhr geöffnet, samstags von 12.00 bis 18.00 Uhr.



## kurz & fündig

**Heidelberg:** Die **BBQ Berufliche Bildung gGmbH**, ein gemeinnütziger Bildungsträger mit 500 Mitarbeitern und 42 Niederlassungen innerhalb Baden-Württembergs, bezieht in der Englerstraße 6 ca. 330 Quadratmeter Büro- und Schulungsflächen. Die **STRATEGPRO Real Estate GmbH** war bei der Anmietung vermittelnd und beratend tätig.

**Heidelberg:** Laut Thomas Daily hat **Pamera Real Estate Partners** für rd. 25 Millionen Euro je ein Wohn- und Geschäftshaus in Leipzig und München sowie ein Projektgrundstück in Heidelberg erworben. Auf dem 1.600 Quadratmeter großen Projektgrundstück am Czernyring in Heidelberg wird Pamera bis Anfang 2019 ein Hotel mit 107 Zimmern der Budget-Marke **NinetyNine Hotels** errichten. Betreiber wird die Centro Hotel Group.

**Bensheim:** Die **publity AG** hat eine gemischt genutzte Value-Add-Immobilie mit 15.000 Quadratmetern Mietfläche erworben. Das moderne Objekt mit erheblichem Wertschöpfungspotenzial ist u.a. an die Krankenkassen AOK und Barmer vermietet. Die Immobilie in Zentrumslage von Bensheim befindet sich auf einem 5.000 Quadratmeter großen Grundstück und verfügt über 131 Stellplätze in einer Tiefgarage.

**Mannheim:** Das **Stadtquartier Q 6 Q 7** ist in der Kategorie „Reaktivierte Zentren“ für den renommierten polis Award 2017 nominiert. Der **polis Award für Stadt- und Immobilienentwicklung** würdigt Projekte, die über ihren eigenen Rahmen hinaus einen Beitrag für das öffentliche Wohl einer Stadt erbringen. Er ehrt Mut und Kreativität von Planern und Bauherren, sich neuen Lösungswegen zu öffnen. Demnach entscheidend für die Nominierung von Q 6 Q 7 war der durch die Multifunktionalität geschaffene

Mehrwert aus Wohnen, Shopping, Fitness & Wellness, Hotel, Büro- und Praxisflächen sowie der mehr als 1.300 Fahrzeuge fassenden Tiefgarage. Die Entscheidung wird am 17. Mai beim polis convent in Düsseldorf bekanntgegeben.



**Mannheim:** **Andreas Knoch** (48), der Bereichsleiter Finanz- und Rechnungswesen der **GBG – Mannheimer Wohnungsbau-gesellschaft mbH**, hat seit dem 1. Mai 2017 die Prokura für den kaufmännischen Bereich der GBG. Er folgt Jörg Zimmermann nach, der altersbedingt das Unternehmen verlässt.

**Ludwigshafen:** Das derzeit noch von C&A genutzte Geschäftshaus in der Wredestraße 35 hat den Besitzer gewechselt. **Pro Concept** aus Mannheim hat die Immobilie erworben und setzt damit das Engagement in der Ludwigshafener Innenstadt fort. Cevdet Çelebi, Geschäftsführer der Pro Concept, plant für den Standort in der Wredestraße eine neue Ausrichtung. In enger Abstimmung mit der **Wirtschaftsentwicklungsgesellschaft Ludwigshafen (W.E.G.)** will Pro Concept ein für die Innenstadtlage passendes Gebäude- und Nutzungskonzept entwickeln.

Aktuell baut der Investor den ehemaligen Kaufhof in der Bismarckstraße 63 zu einem Handels- und Dienstleistungszentrum um.

## Impressum

### ImmobilienReport

Metropolregion Rhein-Neckar

Herausgeber:

Hartmut Suckow und  
Michael Tschugg

Adresse:

Max-Frisch-Straße 28  
68259 Mannheim  
0621 | 717689-0

Texte:

Hartmut Suckow,  
Michael Tschugg

Fotos:

Hartmut Suckow

Anzeigen:

anzeigen@immobilienreport-rhein-  
neckar.de

Produktion:

Kommunikation & Design

Der ImmobilienReport Metropolregion Rhein-Neckar erscheint zurzeit monatlich. Er wird kostenlos im Abonnement per E-Mail als pdf-file verschickt.

Bei Verwendung der Texte oder Textpassagen muss die Quelle genannt werden; Nachdruck oder gewerbliche Verwendung bedarf der Genehmigung der Herausgeber.

Die nächste Ausgabe des ImmobilienReports MRN erscheint am Donnerstag, den 1. Juni 2017