

Ein Investor für zwei Projekte in Mannheim:

## Auf Kante genäht

Die K1 Holding entwickelt The Six und das York Hotel Marriott



*Die Fertigstellung des Projekts York Hotel Marriot, für das seit Herbst 2024 die Baugenehmigung vorliegt, wird vom Investor bereits für 2026 vorgesehen.*

© K1 Holding

Die K1 Holding ist ein Projektentwickler, Vermögensmanager und Investor und entwickelt seit der Gründung im Jahr 2016 Anlageimmobilien mit Schwerpunkt auf der Metropolregion Rhein-Neckar. Bekanntestes Objekt in der Quadratestadt ist bis heute das K1 Karree, zentral in der Mannheimer Innenstadt, im Quadrat K1, gelegen. Das ehemalige Mömax-Gebäude, 2016 erworben und von 2016 bis 2019 umgebaut, ist seitdem ein Shopping und Business Center mit Einzelhandels-, Gewerbe- und Büroflächen. Jetzt hat der Investor zwei weitere Projekte in Mannheim in der Pipeline: The Six an den Mannheimer Kapuzinerplanen soll bis Jahresende fertiggestellt werden, beim York Hotel Marriott hat der Rückbau begonnen.

### Ein Haus mit langer Geschichte

In dem lange Zeit leerstehenden Hochhaus am Mannheimer Stadteingang an der Autobahn Richtung Heidelberg war einst die Verwaltung der Elektronikfirma BBC York untergebracht. Seit Jahren rottete der rund 11.000 Quadratmeter große und entkernte Komplex, von dem nur noch das Betongerüst stand, vor sich hin. 2015 verkaufte der Unternehmer und Projektentwickler Egon Scheuermann das Gebäude an Bauunternehmer aus Aserbaidschan, die hier ein 5-Sterne-Hotel errichten wollten. Diese Vorstellungen kamen allerdings nie über das Planungsstadium hinaus. Im November 2023 erwarb schließlich Ömer Nohut, der Geschäftsführer der Luxemburger K1 Holding, für einen zweistelligen Millionenbetrag das Objekt und gab bekannt, nach Re-positionierung und Umbau mit dem York Hotel Marriott

# Mannheim

*Lesen Sie in dieser Ausgabe:*

Deutsche Bauwerte baut 346

Wohnungen in Frankenthal:

**Start für das "Strandbad Quartier"**

**Seite 4**

230 Geschäfte auf 1,4 Kilometer:

**Deutschlands größte Auswahl**

**Seite 6**

10.000 Artikel für den täglichen Bedarf:

**Vierter Woolworth für Mannheim**

**Seite 7**

Richtfest im VAREAL:

**Historischer Charakter mit neuer**

**Funktionalität**

**Seite 8**

Startschuss für Logistikzentrum:

**Alnatura mit zweitem Standort in**

**der Region**

**Seite 9**

ein modernes 4-Sterne-Hotel mit 216 Hotelzimmern und 145 Parkplätze auf einer Bruttogeschossfläche von ca. 10.900 Quadratmetern zu realisieren. „Der Betrieb des Hotels wird von Bierwirth & Kluth (Borealis Hotel Gruppe) unter den Marken Marriott Courtyard und Marriott Residence Inn übernommen. Ein langfristiger Pachtvertrag über 20 Jahre wurde bereits vor Baubeginn abgeschlossen, was die Vollvermietung sicherstellt“, ist auf der Homepage der K1 Holding zu lesen. Nachdem die Baugenehmigung seit Herbst 2024 vorliegt, wird die derzeit teilweise eingerüstete Immobilie durch Rückbau und Abbruchmaßnahmen komplett entkernt und statisch neu ertüchtigt. Ambitioniert kalkuliert, quasi auf Kante genäht, ist die Bauzeit, denn die Fertigstellung des York Hotel Marriott ist bereits für 2026 vorgesehen. 40 Millionen Euro plant Nohut als Investitionsvolumen. Das allerdings auf



Teilweise eingerüstet zeigt sich in der ersten Maiwoche die Baustelle für das York Hotel in der Gottlieb-Daimler-Straße.

►

## Unsere Medienpartner



**Ich habe den perfekten Standort für Ihr Gewerbe.**

Dominik Vogt  
06221 40 50 372

 Immobilien Sparkasse Heidelberg



**Ihr Gewerbeimmobilienpartner**

**Investment | Vermietung | Beratung**

0621 39998 330  
info.mannheim@eu.jll.com  
www.jll.de

**Wir sind für Sie vor Ort!**

**Ihr Makler für Gewerbeimmobilien in der Region!**

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

**ENGEL & VÖLKERS COMMERCIAL**



**Ihr zuverlässiger Partner bei Ihrer Gewerbeimmobiliensuche**

**06 21 / 729 265 - 0**  
**www.strategpro.de**



**Gewerbeimmobilien in der Metropolregion Rhein-Neckar**



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



## Mannheim

mehrere Schultern verteilt werden könnte, denn wie beispielsweise auf der K1-Homepage zu lesen ist und auf Facebook verstärkt beworben wird, stehen 215 Hotelzimmer zum Verkauf, die von Courtyard & Residence Inn by Marriott betrieben werden. Der jeweilige Kaufpreis beträgt 270.000 Euro oder 5.000 Euro pro Quadratmeter. Für diese 54 Quadratmeter großen Hotelzimmer besteht eine 20jährige Mietpreisgarantie und ein Full-Service-Konzept bei bis zu acht Prozent Rendite.

### Micro-Appartements und Penthouses

Die Stimmung am Markt der Immobilienfinanzierer hat zum Jahresbeginn einen Rückgang verbucht. Bei eventuell knapp kalkulierten Projekten sind zusätzliche Finanzierer immer willkommen. Auch bei The Six werden bei einer Einlage ab 200.000 Euro und einer Mietgarantie von 20 Jahren acht Prozent Rendite zugesichert. Das Projekt, das eigentlich schon zum Jahresende 2023 abgeschlossen sein sollte, wird im Erdgeschoß Einzelhandel und nach Möglichkeit Gastronomie aufweisen. Als Mieter feststehen laut Nohut ein Anbieter von Damenmode, ein Schweizer Juwelier und mit *Zeit für Brot* eine Bäckerei, die ihre Waren ausschließlich mit Bioland-Zutaten, langer Teigführung und in echter Handarbeit produziert. Mit zwei weiteren Mietern steht die K1 Holding in Verhandlungen. Im ersten und zweiten Obergeschoß bietet *limehome* insgesamt 38 Micro-Appartements, von denen vier noch verfügbar sein sollen; von den insgesamt 30 Wohnungen und fünf Penthouses sind lediglich noch drei Zwei-Zimmer-Wohnungen zu haben, so Nohut.

*Auch für The Six werden weitere Investoren gesucht – ab einer Einlage von 200.000 Euro werden acht Prozent Rendite versprochen.*

© K1 Holding

### Fortsetzung folgt

Nach einem äußerst interessanten und lebhaften Gespräch in der K1-Zentrale hätte die Redaktion gerne noch mehr zu Konzept, Positionierung und Vermarktungsstrategie im Falle des York Marriott-Projekts erfahren.

So ist etwa die Region wie auch Mannheim mit 4-Sterne-Hotels reichlich gesegnet. Positionierung und USP im Wettbewerb haben insofern Einfluss auf die Erfolgsaussichten. Und auch wenn in den letzten Jahren die Zimmerzahl bei Hotels deutliche Steigerungen erfahren haben, scheint das Objekt gegenüber dem aktuellen Durchschnitt ambitioniert. Fragen, die auch institutionelle Investoren interessieren könnten. Hier sind inzwischen internationale Private Equity Häuser und Family Offices dominierend im Markt. Wo liegt somit der Fokus bei zwei Partnern, die sowohl in Benelux als auch Deutschland Headquarter haben? Perspektivisch spielt darüber hinaus Umweltorientierung und nachhaltiges Bauen auch im Hotelmarkt eine wichtige Rolle. Was kann man also hierzu von diesem Projekt erwarten?

Antworten auf diese und weitere Fragen, die auf Wunsch schriftlich eingereicht wurden, lagen bis Redaktionsschluss leider noch nicht vor. Film- und Serienfreunde wissen jedoch: Eine gute Story braucht einen Cliffhanger, damit das Thema spannend bleibt. Und mit einem Fertigstellungstermin in 2026 gilt dann auch hier: Wir bleiben dran - Fortsetzung folgt - in der nächsten Ausgabe!



## Frankenthal

DBA Deutsche Bauwert AG baut 346 Wohnungen in Frankenthal:

# Projektstart für das „Strandbad Quartier“

Mit dem Beginn der Abbrucharbeiten startet die DBA Deutsche Bauwert AG offiziell in Frankenthal ihr neues Projekt *Strandbad Quartier*. Auf einem rund 24.000 Quadratmeter großen Areal wird das Unternehmen aus Baden-Baden insgesamt 19 Mehrfamilienhäuser im KfW-Effizienzhaus 40 Standard errichten. Damit entstehen auf dem ehemaligen Areal des Ranzenherstellers der Marke Scout, Sternjakob, und in unmittelbarer Nähe des lokalen Strandbads 346 kompakte Zwei- bis Vierzimmer- Wohnungen in der rheinland-pfälzischen Kommune.

### Abbruch und Erschließung

Nach dem Abbruch der Bestandsgebäude sind der eigentliche Start der Bauarbeiten und der Vertriebsbeginn für das vierte Quartal 2025 vorgesehen. Mit den Erschließungsarbeiten für die Wohnungen wird bereits im dritten Quartal begonnen. Der Stadtrat von Frankenthal hatte im Dezember 2024 mit einer richtungsweisenden Entscheidung beschlossen, die Quote für sozial geförderten Wohnraum für zwei Jahre auszusetzen, da durch die gestiegenen Baukosten die allermeisten Bauprojekte einfach nicht mehr rentabel waren und so der Neubau in der Kommune quasi zum Erliegen gekommen war.

### Wohnraum für rund 900 Menschen

Das neue Quartier bringt Wohnraum für rund 900 Menschen nach Frankenthal. Die Gesamtwohnfläche von ca. 21.800 Quadratmetern verteilt sich auf insgesamt 19 Wohngebäude – ein Großteil der Wohnungen des Projekts entstehen im stark nachgefragten Zweizimmer-Segment, das sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer besonders effiziente Lösungen bietet. Das Quartier wird in vier Bauabschnitten errichtet. Im ersten Abschnitt entstehen zunächst sechs Neubauten mit rund 153 Zwei- und Drei-Zimmer- Wohnungen und Wohnflächen zwischen ca. 46 und 76 Quadratmetern. Dazu werden 192 Stellplätze geschaffen, 109 in der Tiefgarage, 83 oberirdisch. Nach Baubeginn im vierten Quartal wird für jedes Einzelgebäude eine Errichtungszeit von ungefähr 20 Monaten prognostiziert.

Das Unternehmen DBA Deutsche Bauwert AG hat bereits zahlreiche Projekte in Rheinland-Pfalz realisiert. Besonderes Merkmal ist die nachhaltige Bauweise aller Wohnungen mit effizienten Grundrissen, die maximalen Nutzwert und ein gutes Preis-Leistungs-Verhältnis für ihre Bewohner bieten.





**DENKER. PARTNER. MACHER.**  
**FÜR ALLE FÄLLE GERÜSTET.**



**MELCHERS**

RECHTSANWÄLTE

HEIDELBERG · FRANKFURT · MANNHEIM · BERLIN

[www.melchers-law.com](http://www.melchers-law.com)

## Heidelberg

Insgesamt 230 Geschäfte auf einer Länge von 1,4 Kilometern:

# Deutschlands größte Auswahl

Die exklusiven Einkaufsstraßen Deutschlands tragen gerne klangvolle Namen: Was in Hamburg die Mönckebergstraße, in Frankfurt die Zeil oder in München die Maximilianstraße, ist in Heidelberg, nun ja, die Hauptstraße. Filialen und Verkehr prägen des Öfteren das Erscheinungsbild der 1,4 Kilometer langen Einkaufsstraße; zu manchen Tageszeiten sind mehr Lieferwagen als Passanten in der Fußgängerzone zwischen Bismarckplatz und Kornmarkt anzutreffen.

Und dennoch: Eine Untersuchung der Online-Plattform *Localyzer* und der Plattform für Passantenfrequenzdaten *hystreet* hat ergeben, dass die Heidelberger Hauptstraße die größte Auswahl in Deutschlands Fußgängerzonen bietet. Hier gibt es mit 230 Geschäften nicht nur die meisten Läden, sondern auch die meisten lokalen Geschäfte: 95 gehören nicht zu einer Kette. Anders gesagt, dominieren auch in Heidelberg die bundesweit bekannten Filialisten mit 135 Einheiten, inhabergeführte Fachgeschäfte haben einen immer schwereren Stand.

### Die Hervorhebung der positiven Seite

Marc Massoth, Leiter des Amtes für Wirtschaftsförderung und Wissenschaft, freut sich dennoch über das Ergebnis und betont: „Eine Besonderheit des Heidelberger Einzelhandels sind die vielen inhabergeführten Geschäfte. Unsere Innenstadt bekommt auch immer wieder hervorragende Bewertungen als eine der attraktivsten Innenstädte Deutschlands.“

Es gibt aber nicht nur in der Hauptstraße, sondern auch in den Seitengassen sowie in den einzelnen Stadtteilen hervorragende Einkaufsmöglichkeiten.“

Auch Heidelbergs Oberbürgermeister Eckart Würzner sieht darin eine Bestätigung für die Strategie der Stadt: „Wir haben uns bewusst gegen Einkaufszentren im Stadtgebiet entschieden und stattdessen auf unsere Innenstadt gesetzt. Das Ergebnis ist eine sehr lebendige Hauptstraße mit einer sehr großen Vielfalt an Geschäften.“

### Stärkung durch die Mittendrinne Stadt

Durch das Einzelhandelskonzept verfolgt die Stadt Heidelberg ihre Strategie weiter. Es sieht vor, die Vielfalt und Kleinteiligkeit in der Altstadt mit ihrem vielfältigen Mix aus Geschäften zu erhalten und zu stärken. Das Hauptgeschäftszentrum Innenstadt wird außerdem um den Bereich entlang der Kurfürsten-Anlage bis zum Hauptbahnhof erweitert. Mit dem Projekt *Mittendrinne Stadt* wird das Heidelberger Stadtzentrum seit 2022 mit mehr als fünf Millionen Euro gestärkt, mit Hilfe eines Förderprogramms des Bundes. Damit sind bereits konkrete Maßnahmen zur Steigerung der Attraktivität und Anziehungskraft der Innenstadt umgesetzt worden.

*Filialen und Verkehr: Douglas, Vodafone, TK Maxx oder Nordsee, Lieferwagen und Mülleimer - zu manchen Stunden des Tages wirkt die Heidelberger Hauptstraße wenig einladend.*

© Lea Es





## Mannheim

10.000 Artikel für den täglichen Bedarf:

# Vierter Woolworth-Store für Mannheim

1879 gegründet, ist die heutige Woolworth GmbH ein Handelsunternehmen mit über 800 Stores in Europa. Zur Zeit ist das Unternehmen die am stärksten wachsende Handelskette in Deutschland und bietet in einem vielfältigen Sortiment Waren des täglichen Bedarfs. Die Produktpalette reicht von Dekorations- und Haushaltsartikeln über Elektro-, Drogerie und Geschenkartikeln bis hin zur Bekleidung für die ganze Familie.

### 840 Quadratmeter Verkaufsfläche

Woolworth ist bereits seit vielen Jahren in Mannheim vertreten. Mitte April wurde das Angebot durch einen vierten Store in der Quadratestadt erweitert. Am Standort N 7, wo einst Saturn auf mehreren Etagen als Elektronikfachhändler agierte, präsentiert jetzt Woolworth auf einer knapp 840 Quadratmeter großen Verkaufsfläche rund 10.000 Artikel.

Mit jeder Neueröffnung nähert das Unternehmen sich seinem ambitionierten Expansionsziel von über 1.500 Stores bundesweit. Das Ziel von Woolworth: Das Unternehmen will den stationären Einzelhandel stärken, die Innenstädte beleben und Arbeitsplätze schaffen und ist daher stetig auf der Suche nach freistehenden Ladenflächen. Neben dem neuen Geschäft in der Kunststraße betreibt Woolworth einen Standort im Innenstadtquadrat T1, im Kurpfalz Center in der Spreewaldallee, im Stadtteil Sandhofen sowie über 60 weitere Filialen in Baden-Württemberg.



### Mitarbeitende gesucht

Woolworth beschäftigt europaweit über 13.000 Mitarbeitende, schafft pro Jahr mehr als 2.000 neue Arbeitsplätze, bietet 15 verschiedene Aus- und Weiterbildungsberufe an und stellt jährlich etwa 150 Auszubildende bundesweit ein.

Dreizehn Mitarbeitende werden in der neuen Filiale, die Area Sales Manager Zsuzsa Szeles leitet, tätig sein. Derzeit werden noch Arbeitskräfte gesucht. Interessierte können sich unter [www.woolworth.de](http://www.woolworth.de) informieren und bewerben.



## Mannheim

Richtfest für Hallen-Neubau im Mannheimer VAREAL:

# Historischer Charakter mit neuer Funktionalität

Im Rahmen der fortschreitenden Entwicklung des VAREALS in Mannheim-Friedrichsfeld hat der Immobilienentwickler und -investor AVENTOS das Richtfest für einen Hallen-Neubau gefeiert, der im August 2025 an den ersten Mieter übergeben wird. Die gut 9.000 Quadratmeter große Gewerbehalle bietet sechs LKW-Docks und zwei ebenerdige Tore sowie eine Deckenhöhe von 10,50 Metern. Mit dem Richtfest nähert sich der Abschluss einer der ersten Neubaumaßnahmen, die maßgeblich zur Belebung des Areals beitragen wird. Weitere Neubauten, die vorwiegend als Light-Industrial-Flächen geplant sind, sollen im ersten und zweiten Quartal 2026 fertiggestellt werden.

### Neubau mit fortschrittlichen Merkmalen

Der Hallen-Neubau hat zudem das DGNB-Vorzertifikat in Platin erhalten. Diese Auszeichnung unterstreicht das Engagement von AVENTOS für Nachhaltigkeit sowie die fortschrittlichen Merkmale des Neubaus, wie seine hohe Energieeffizienz und die Verwendung ressourcenschonender Baumaterialien. Der Hallen-Neubau reiht sich damit in die Auszeichnung des VAREALS ein, welches als gesamtes Quartier ebenfalls das DGNB-Platin-Vorzertifikat vorweisen kann.

### Höchste Ansprüche an Nachhaltigkeit und Flexibilität

Durch die Baumaßnahmen wird das VAREAL-Gelände schrittweise zu einem modernen Gewerbepark mit einer Gesamtfläche von circa 40.000 Quadratmetern vermietbarer Gewerbefläche ausgebaut. Dabei wird der historische Charakter des über 150 Jahre alten Geländes gewahrt und gleichzeitig höchste Ansprüche an Nachhaltigkeit, Funktionalität und Flexibilität erfüllt.

Das Areal, das sich auf dem ehemaligen Kyocera Gelände in der Steinzeugstraße in Mannheim-Friedrichsfeld befindet, bietet eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie den Mannheimer Autobahnring. Die Infrastruktur stellt sicher, dass das VAREAL für Unternehmen in der Region ein attraktiver und gut erreichbarer Standort bleibt.





## Groß-Rohrheim

Startschuss für 30.000 Quadratmeter großes Logistikzentrum:

# Alnatura mit zweitem Standort in der Region

Mit einem symbolischen Spatenstich hat die Aurelis Real Estate den Startschuss für den Bau eines 30.000 Quadratmeter großen Logistikzentrums in Groß-Rohrheim gegeben. Mieter des Neubaus ist die Alnatura Produktions- und Handels GmbH. Das Logistikzentrum für Alnatura entsteht auf einem Grundstück in der Schücostraße und soll bis zum Sommer 2026 fertiggestellt sein. In der Wirtschaftsregion Bergstraße ist Alnatura bereits mit einem Verteilzentrum in Lorsch vertreten. Hier konnte der Bio-Supermarkt-Spezialist durch den Einsatz der Wirtschaftsförderung Bergstraße GmbH 2009 angesiedelt werden. Im Gewerbegebiet *Im Daubhart* unterhält und betreibt Alnatura eine 20.000 Quadratmeter große Lagerhalle, die 2014 durch das weltweit größte Hochregallager aus Holz erweitert wurde. Mit dem Groß-Rohrheimer Projekt ist Alnatura nun künftig an einem zweiten Standort in der Wirtschaftsregion Bergstraße präsent.

Für das neue Vorhaben in Groß-Rohrheim hat Alnatura einen langfristigen Mietvertrag mit der Aurelis Real Estate abgeschlossen. Der Abriss der ehemaligen Betriebsgebäude auf dem Entwicklungsareal ist laut Aurelis bereits erfolgt.

### Nachhaltigkeit im Vordergrund

Bereits bei der Konzeption des Logistikneubaus stand das Thema Nachhaltigkeit im Vordergrund: Die Betonkonstruktionen der bereits abgerissenen Betriebsgebäude werden recycelt und für den Neubau wiederverwendet. Zudem wurden auf dem Gelände umfangreiche Altlastensanierungsmaßnahmen durchgeführt. Die Außenanlagen werden ganz unter dem Aspekt der Biodiversität gestaltet. Geplant sind Feuchtbiotope, großflächige Blühwiesenabschnitte, Muschelkalk-Trockenmauern mit Sandlinsen für Eidechsen, Totholzinseln sowie Insektenhotels. Durch die Installation einer großflächigen Photovoltaikanlage auf dem Dach sowie von Luft-Wasser-Wärmepumpen sind keine fossilen Brennstoffe für den Gebäudebetrieb notwendig. Eine DGNB-Zertifizierung in Platin wird angestrebt.

Bei dem Bau des Logistikzentrums handelt es sich um den ersten von insgesamt drei möglichen Bauabschnitten auf dem insgesamt 5,2 Hektar großen Areal.



## ImmobilienRecht

### OLG München: Die Bestimmung der Verbrauchereigenschaft bei Bauverträgen - Wann handelt man (noch) als Verbraucher und wann (schon) als Unternehmer?

OLG München, Urteil vom 26.02.2025 - 27 U 1463/24 Bau

#### Sachverhalt

Eine aus Eltern und Kindern einer Familie bestehende GbR beauftragte ein Unternehmen mit der Errichtung eines Mehrfamilienhauses für die spätere Vermietung, bestehend aus 30 Wohnungen und einer Tiefgarage mit 45 Stellplätzen. Während der Ausführung verlangte das Unternehmen von der GbR die Stellung einer Sicherheit nach § 650f BGB. Die GbR lehnte dies unter Berufung auf das Verbraucherprivileg in § 650f Abs. 6 Satz 1 Nr. 2 BGB ab (Verbraucher, die einen sog. Verbrauchervertrag schließen müssen keine Sicherheit nach § 650f BGB stellen). Der Unternehmer kündigte den Vertrag nach fruchtlosen Fristablauf und nahm die GbR auf Zahlung der kündigungsbedingten Vergütung gemäß § 650f Abs. 5 BGB in Anspruch. Hauptstreitpunkt ist die Verbrauchereigenschaft der GbR als eine Voraussetzung für das Vorliegen des Verbraucherprivilegs.

# MELCHERS

## RECHTSANWÄLTE

#### Entscheidung

Nach der Auffassung des OLG habe die GbR als Unternehmer (§ 14 BGB) und nicht als Verbraucher (§ 13 BGB) gehandelt. Erwerb und Verwaltung von Immobilien zum Zwecke privater Vermögensverwaltung seien zwar grundsätzlich keine gewerblichen Tätigkeiten. Die Grenze zwischen privater und berufsmäßiger Vermögensverwaltung sei – mit der Rechtsprechung des BGH – jedoch dort überschritten, wo sie objektiv einen planmäßigen Geschäftsbetrieb erfordere. Der organisatorische und zeitliche Aufwand aufgrund des Umfangs, der Komplexität und der Anzahl der mit der Vermietung verbundenen Vorgänge sei entscheidend, nicht hingegen die Zahl oder Größe des Objekts als solche. Hier habe die Größenordnung von 30 Wohneinheiten objektiv eine professionelle Baubegleitung und Mängelmanagement erfordert.

Auch die fortlaufende Vermietung und Verwaltung eines derartigen Objekts bedeute einen beträchtlichen Verwaltungsaufwand. Das Projekt erfordere bei objektiver Betrachtung daher einen planmäßigen Geschäftsbetrieb. Auf die subjektive Einschätzung der GbR-Gesellschafter komme es dafür nicht an. Weiteres Gegenindiz sei der Umstand, dass das Bauvorhaben zu 100% fremdfinanziert worden sei. Eine risikobehaftete vollständige Fremdfinanzierung in dieser Größenordnung sei Ausdruck der Übernahme unternehmerischen Risikos. Die Vereinbarung einer anderweitigen Sicherheit stehe der Anwendung des § 650f BGB nicht entgegen, da er durch Individualvertrag nicht abbedungen werden könne.

#### Praxishinweis

Die Abgrenzung privater Vermögensverwaltung von gewerblicher Tätigkeit kann im Einzelfall schwierig sein. Eine klare Grenzzahl gibt es in der Rechtsprechung bisher nicht. Klarheit besteht allerdings in anderer Hinsicht: Gehört eine juristische Person zu den Gesellschaftern der (Außen-)GbR und nicht nur Verbraucher, ist die Verbrauchereigenschaft der GbR von vorneherein ausgeschlossen (BGH, Urteil vom 30.03.2017 - VII ZR 269/15). Das Ausmaß der Verwaltungsvorgänge ist zudem nur bei Bauvorhaben zum Zwecke der Vermögensverwaltung relevant. Bei einem Bau zu überwiegend privaten Zwecken, etwa zur Schaffung von Wohneigentum der Gesellschafter, kommt es darauf nicht an. Ein überwiegend privater Zweck kann auch bei einem Wohnhaus mit lediglich untergeordnetem Betrieb einer Rechtsanwalts- oder Steuerberatungskanzlei zu bejahen sein (vgl. BGH, Ur. v. 10.3.2016 – VII ZR 214/15).

*Philipp Scharfenberg*

*Rechtsanwalt*

*Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht*

*Fachanwalt für Vergaberecht*

*p.scharfenberg@melchers-law.com*



## ImmoNews

# Deals & News

**Mannheim:** **Colliers** hat den Verkauf eines Mixed-Use-Objekts mit einer Gesamtmietfläche von rund 4.000 Quadratmetern in den Mannheimer Quadraten vermittelt. Verkäuferin ist **BNP Paribas Real Estate Investment Management Germany**, beraten vom Investment Manager **Edmond de Rothschild REIM**. Käufer ist eine Objektgesellschaft der **per invest** mit Sitz in Stuttgart, die das Objekt langfristig im Bestand halten wird.

Das Büro- und Geschäftshaus befindet sich in der Mannheimer Innenstadt, parallel zu den Planken und unweit des historischen Wasserturms. Direkt angrenzend an das **Q6 Q7** Shoppingcenter bietet die Umgebung ein vielfältiges gastronomisches und infrastrukturelles Angebot. Die Liegenschaft überzeugt durch ein flexibles Nutzungskonzept und einen attraktiven Mietermix. Moderne Büroeinheiten und repräsentative Einzelhandelsflächen, ausgerichtet auf die Anforderungen zeitgemäßer Arbeitswelten, sind hier unter einem Dach vereint. Das Gebäude wurde jüngst umfassend saniert und modernisiert.

**Worms:** ehret+klein erhält Baugenehmigung für das geplante Licht-Luftbad-Quartier. Die Stadt Worms ebnet damit den Weg für den Bau von insgesamt 422 Wohnungen. Auf dem rund 28.000 Quadratmeter großen Areal sollen in drei Bauabschnitten Flächen für Wohnraum, Gewerbe, Einzelhandel sowie eine Senioren-WG und eine Kita entstehen. Das Quartier ist ein gutes Beispiel dafür, wie ehemals gewerblich genutzte Flächen für neue urbane Potenziale umgewidmet werden können. Wo bisher ein Möbelhaus mit einer großen, versiegelten Parkplatzfläche

stand, wird künftig ein nachhaltiges Quartier mit vielen Grünflächen und einem angenehmen Mikroklima entstehen.

Die von **Meyer Karlhuber Architekten** sowie **Planlust** entworfenen Wohnhäuser sollen auch Platz für Gewerbe, Einzelhandel und verschiedene Gemeinschaftsräume bieten. Die insgesamt zwölf Gebäude werden über ein integriertes Parkhaus mit 595 Stellplätzen verfügen – so werden zusätzliche Belastungen für umliegende Straßen vermieden. Im Nachhaltigkeitskonzept wird der KfW 55 EE-Standard, die Nutzung von Photovoltaikanlagen, Wärmepumpen und ein Mieterstrommodell vorgesehen. Mit diesem Konzept wird eine DGNB-Gold-Zertifizierung angestrebt. Im dritten Bauabschnitt soll das von **JMN Architekten** und **Mendler Consult** geplante Gebäude in besonders nachhaltiger Holz- und Lehmbauweise, mit Raum für eine Kindertagesstätte und eine Senioren-WG, realisiert werden.

**Heidelberg:** **ipartment** erweitert sein Portfolio um ein weiteres Haus mit 119 vollausgestatteten Serviced Apartments im **Heidelberg Innovation Park** (hip). Das Projekt entsteht am Palo-Alto-Platz im Rahmen des Neubauvorhabens **PROXY** und wird von **Kolb + Partner** als Eigentümer sowie dem Planungsbüro **Kolb/Hofmann** architektonisch umgesetzt.

Das Neubauprojekt besteht aus zwei Gebäudekörpern mit einer Gesamtfläche von rund 13.600 Quadratmetern, die durch einen attraktiv gestalteten und begrünten Innenhof miteinander verbunden sind. **ipartment** wird in dem L-förmigen Gebäude in den drei Obergeschossen insgesamt 4.850 Quadratmeter Serviced-Apartment-Fläche beziehen, im Erdgeschoss entstehen digitale Dienstleistungskonzepte wie Digital Pop-Up Spaces sowie ein einladendes Café, das ebenfalls zur Aufenthaltsqualität der **ipartment**-Gäste beiträgt.

Die vollausgestatteten Apartments mit hochwertigen Designermöbeln wird es in den Kategorien von XS bis L geben. Eine Lobby mit Self-Check-In-Desk, einem digitalen Self-Service-Kiosk sowie eine großzügige Dachterrasse runden das Angebot ab.

Im benachbarten I-Gebäude mit einer Gesamtfläche von ca. 4.500 Quadratmetern entstehen eine Kindertagesstätte und darüberliegend flexibel auf den Kunden abgestimmte Bürofläche von 190 bis 3.000 Quadratmetern, welche ►



## ImmoNews

derzeit noch verfügbar sind. Beide Gebäude werden im Passivhausstandard errichtet, wodurch ein geringer Energieverbrauch gewährleistet ist.



Der Heidelberg Innovation Park positioniert sich als attraktiver Standort für Unternehmen aus der IT-, Digital- und Industrie-4.0-Branche. Mit einer optimalen Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, die Autobahnen A5 und A656 sowie Bus- und Straßenbahnverbindungen bietet der hip eine hervorragende Infrastruktur für Geschäftsreisende und temporäre Bewohner.

**MRN:** **Engel & Völkers Commercial Rhein-Neckar** hat drei Mehrfamilienhäuser und ein Wohn- und Geschäftshaus in verschiedenen Ortschaften in der südlichen Pfalz vermittelt.

**Ludwigshafen:** Eine ortsansässige Verkäuferfamilie hat die Liegenschaft mit 27 kleinen Wohneinheiten ca. 1969 erbaut und strebte aufgrund anstehender energetischer Sanierungsmaßnahmen den Verkauf an. Durch die Nähe zur BASF und der kleinen Wohnungsgrößen von ca. 45 Quadratmetern kann die derzeitige Durchschnittsmiete von ca. 7 Euro bei Neuvermietung auf bis zu 12,50 Euro pro Quadratmeter gesteigert werden. Das erklärt den relativ hohen erzielten Faktor von ca. 23 auf die Jahresnettokaltmiete bei einem Quadratmeterpreis von ca. 2.000 Euro. Käufer war eine regional aktive Mannheimer Investmentgesellschaft, die unmittelbar mit den anstehenden Arbeiten begonnen hat.

**Neustadt an der Weinstraße:** In der Wohnlage *Hambacher Höhe* in Neustadt wurde eines der selten verfügbaren Wohn- und Geschäftshäuser mit vier Wohnungen und einer Gewerbeeinheit erfolgreich vermittelt. Den Käufer überzeugten neben der sehr guten Lage an der Weinstraße der äußerst gepflegte Gesamtzustand sowie das Entwicklungspotenzial hinsichtlich einer möglichen Aufstockung. Zum Zeitpunkt des Verkaufs waren drei der

vier Wohnungen frei, der Mietvertrag mit der Bäckerei/ Café im Erdgeschoss besitzt eine Restlaufzeit bis 2031. Technisch ist die Liegenschaft auf dem Stand der Kernsanierung aus dem Jahr 2000. Der Kaufpreisfaktor lag bei ca. 18 auf die Sollmiete, was einem Kaufpreis von rund 2.100 €/m<sup>2</sup> entsprach.

**Germersheim:** Ein ähnliches Aufstockungspotenzial wurde bei einem repräsentativen Wohnhaus in Germersheim geboten. Die Immobilie, die um 1839 erbaut wurde, überzeugte den Käufer unter anderem durch ihren geschichtsträchtigen Charme mit hohen Decken, Stuckverzierungen und Holzdielenböden, besonders aber durch die unmittelbare Nähe zum Unicampus. Diese Faktoren waren dem Käufer, ein privater Anleger aus Karlsruhe, einen Faktor von ca. 16 sowie einen Kaufpreis von ca. 1.450 Euro pro Quadratmeter wert. Das Gebäude umfasst vier große Wohneinheiten sowie Potenzial zur Erweiterung im Dachgeschoss, für das bereits eine Ausbaugenehmigung vorlag. Zwei der vier Wohneinheiten wurden vermietet übergeben.

**Ludwigshafen:** Die ca. 1914 erbaute Immobilie mit insgesamt sechs Wohnungen wurde komplett leerstehend übergeben, so dass mit einer längst fälligen Kernsanierung unmittelbar begonnen wird. Der Käufer, ein lokal ansässiger Immobilienunternehmer, hat das Potenzial der Liegenschaft hinsichtlich der hervorragenden Lage erkannt. Nach umfassender Kernsanierung, die der Käufer auf ein Volumen von über einer halben Millionen Euro schätzt, möchte er die einzelnen Einheiten als Teileigentum veräußern.

**MRN:** Die **HIH Invest Real Estate** hat ein Kita-Portfolio erworben. Es besteht aus drei Kindertagesstätten in der Metropolregion Rhein-Neckar mit insgesamt über 2.600 Quadratmetern Mietfläche. Verkäufer ist die auf die **CASA TWO GmbH & Co. KG** aus Mannheim. Alle Kitas sind an die **HULii GmbH** für 25 Jahre vermietet. Das Unternehmen mit Sitz in Weinheim ist der größte freie Kitaträger in der Region.

Das Objekt im Heidelberger Stadtteil **Rohrbach** wurde 2024 in Betrieb genommen. Die 749 Quadratmeter Mietfläche bieten Platz für bis zu 65 Kinder. Die zweite Immobilie des Portfolios befindet sich im **Mannheim-Waldhof** und ist im ersten Quartal 2025 fertiggestellt und in Betrieb genommen worden. Für die Kindertagesstätte in der Mannheimer **Neckarstadt-West** sind die Bauarbeiten weit fortgeschritten. Die Fertigstellung und Betriebsaufnahme sind für das zweite Quartal 2025 avisiert.



## kurz & fündig

**Mannheim:** Der Immobilieninvestor **CONREN Land** kann einen weiteren Vermietungserfolg verbuchen: In der Augustaanlage, einer der bekanntesten und zentralsten Lagen Mannheims, wurde eine weitere Bürofläche von rund 170 Quadratmeter an ein lokales E-Commerce Unternehmen vermittelt. Der Abschluss dieses Mietvertrags untermauert die anhaltend hohe Nachfrage nach flexiblen und modern gestalteten Büroflächen in Top-Lagen der Stadt. Die Immobilie zeichnet sich zudem durch einen ausgewogenen Mietermix und effiziente Grundrisse aus. Die Neugestaltung der Eingangsbereiche sowie die Installation einer Photovoltaikanlage erhöhen zudem die Nutzerzufriedenheit.



**Karlsruhe:** Die **reallocation commercial properties GmbH** hat rund 424 Quadratmeter Bürofläche an die **HebRech GmbH & Co. KG** vermittelt. Der Spezialist für Abrechnungssoftware und Dienstleistungen rund um die freiberufliche Hebammen-tätigkeit bezieht seinen neuen Unternehmenssitz in der *Zur Gießerei* im Karlsruher Stadtteil Durlach.

Der neue Standort befindet sich im markanten Bürogebäude „Die Welle“ – einem architektonischen Highlight im Herzen der historischen Durlacher Altstadt. Das Objekt überzeugt durch seine außergewöhnliche Formensprache, helle und gepflegte Büroeinheiten sowie zahlreiche hauseigene Tiefgaragen- und Außenstellplätze – ein seltener Komfort in dieser Lage.



Die Liegenschaft wird im Auftrag eines Fondsprodukts der **HANSAINVEST** von der **LBW Immobilien** betreut.

**Mannheim:** Wie bereits berichtet, entsteht in unmittelbarer Nähe zum **DHBW-Campus** ab Anfang 2026 ein nachhaltiges Gebäude – teilweise in Holzmodulbauweise. Mit Vertragsunterschrift hat der Bauherr, die **ALDI SÜD Projektentwicklungs-GmbH & Co. KG**, das Bauunternehmen **WOLFF & MÜLLER** mit der Realisierung beauftragt. Zuerst wird **WOLFF & MÜLLER** die bestehende Immobilie mit einer Filiale des Nahversorgers und Gewerbeeinheiten zurückbauen. Anschließend errichtet das Bauunternehmen an der Seckenheimer Landstraße das neue Mischgebäude mit einer neuen ALDI SÜD-Filiale, einer Zweigstelle der regionalen **Bäckerei Görtz** sowie 193 Wohnungen. Die Apartments für die Studierenden werden voraussichtlich ab Frühjahr 2027 bezugsfertig sein. **WOLFF & MÜLLER** übernimmt den schlüsselfertigen Bau der studentischen Wohnungen. Der Abschluss der Rohbauarbeiten ist für September 2026 geplant.

Das Projekt am DHBW-Campus setzt **WOLFF & MÜLLER** in einer Arbeitsgemeinschaft gemeinsam mit dem Holzmodulbau-Produzent **MOD21** um. Dieser übernimmt die Vorfertigung der Apartments und hat bereits mehrfach erfolgreich mit **WOLFF & MÜLLER** zusammengearbeitet.

## Impressum

### ImmobilienReport

Metropolregion Rhein-Neckar

Herausgeber:

Hartmut Suckow und  
Michael Tschugg

Adresse:

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

Texte:

Hartmut Suckow,  
Michael Tschugg  
Franz Waizmann

■

mit

Fotos: Hartmut Suckow

Anzeigen:

anzeigen@immobilienreport-rhein-  
neckar.de

Produktion:

Kommunikation & Design

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

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

Die nächste Ausgabe des ImmobilienReports MRN erscheint am Donnerstag, den 5. Juni 2025