



Gewerbeimmobilien

Top-Lagen für Spitzen-Büros

Von Dr. Gabriele Koch-Weithofer

Vor allem im Umfeld des Bahnhofs entstanden und entstehen neue Bürokomplexe wie das Galilei³ in der Reichskanzler-Müller-Straße.

Vor allem rund um den Hauptbahnhof, aber auch in Neuostheim in der Nähe des Flugplatzes entstehen neue Bürohäuser. Das Interesse, sich dort einzumieten, ist groß.

Wer in Büroimmobilien investieren will, für den ist Mannheim eine Spitzen-Adresse. Zu diesem Ergebnis kommt die Deutsche Gesellschaft für Immobilienfonds (DEGI) in Frankfurt. Im bundesweiten Städtevergleich, den sie im März 2009 vorstellte, rangiert die Quadratestadt auf Platz 6, hinter München, Stuttgart, Köln, Bonn und Hamburg, aber noch vor Frankfurt.

67 Städte haben die Experten analysiert und nach Kriterien wie Bestand an Büroflächen, Mietpreisen, regionales Bevölkerungswachstum und Arbeitslosigkeit bewertet. Ausschlaggebend für das gute Abschneiden der Quadratestadt waren unter anderem die geringen Leerstände. 2008 lag die Leerstandsquote bei Mannheimer Büroimmobilien lediglich bei 6,2 Prozent. Zudem sei die Rhein-Neckar-Region strukturell als Wachstumsregion mit Innovationspotenzial ausgewiesen. „Das Risiko-Rendite-Profil ist für Investoren attraktiv“, sagt Dr. Thomas Beyerle, Chef-Researcher bei DEGI in Frankfurt.

Vor allem mittel- und langfristig lohne sich eine Anlage in der Kurpfalz. „In Mannheim kauft man Stabilität“, so Beyerle.

Viel versprechende Aussichten also. Das sieht man auch in Mannheim so – und investiert schon einmal kräftig in die Zukunft. Neue Bürokomplexe sind vor allem im Bahnhofsumfeld entstanden oder noch im Entstehen, etwa das Euro City Center West am Bahnhofsvorplatz oder die dreiteilige Immobilie Galilei³ in der Reichskanzler-Müller-Straße.

Von Galilei³ war Steffen Schmidt, Partner der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Deloitte und Leiter der Niederlassung Mannheim, schon beim Einzug überzeugt: „Dieses Gebäude setzt in Mannheim Akzente“, sagte er bei der Schlüsselübergabe im Oktober 2008. 2.700 Quadratmeter hat das Unternehmen in dem neuen Bürokomplex zwischen Reichskanzler Müller- und Galilei-Straße bezogen. Tatsächlich hat der langgestreckte Bau mit dem auskragenden Obergeschoss ein unverwechselbares Gesicht. Mittlerweile hat Deloitte längst Nachbarn, etwa den IT-Dienstleister DATEV, der 800 Quadratmeter angemietet hat. Und im Sommer 2009 folgte der Düngemittelproduzent K+S Nitrogen, der 3.000 Quadratmeter der Immobilie belegt. „Gut

75 Prozent der Mietflächen sind damit vergeben“, teilte die Hochtief Projektentwicklung, die das Bürohaus vermietet, bereits im Juli 2009 mit. Der Komplex wurde Ende 2007 von SEB Asset Management erworben und Ende 2008 fertiggestellt. Ein stadteigener Parkplatz wurde so in ein fünfgeschossiges Bürogebäude umgewandelt. 155 Stellplätze gibt es in der Tiefgarage.

Gleich gut positioniert ist das neue Euro City Center West in der Stadtbahn-Wendeschleife, unmittelbar neben dem Bahnhof. Hier wächst ein Hotelurm neben einem fünfstöckigen Bürotrakt in die Höhe. Bauherr ist die LBBW Immobilien, die hier 35 Millionen Euro investiert. Anfang 2008 wurde der Bau begonnen, im Herbst 2010 soll das Hotel eröffnet werden. Betreiben wird das Drei-Sterne Hotel mit seinen 155 Zimmern nebst Restaurant und Bar die Steigenberger Gruppe – als Intercity Hotel. Bürgermeister Michael Grötsch verwies darauf, dass Mannheim angesichts des erweiterten Kongresszentrums Rosengarten zusätzliche Übernachtungsplätze brauche. Die Büroräume sind bereits an die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft KPMG vermietet. Sie wird von der Theodor-Heuss-Anlage hierher umziehen und dann über eine Fläche von 4.000 Quadratmeter verfügen.

Büroflächen entstehen auch im neuen Stadtentwicklungsgebiet „Mannheim 21“ auf dem Lindenhof. Das Bauunternehmen Diringer & Scheidel hat hier im LanzCarré bereits einen Nutzungsmix aus Einzelhandel, ambulanter und stationärer Pflege, Senioren-Service-Eigentumswohnungen und dem Best Western Premier Hotel LanzCarré geschaffen. In dem benachbarten Baufeld entstehen nun Büros mit einer Gesamtfläche von 10.000 Quadratmetern sowie Miet- und Eigentumswohnungen. Die Büroflächen sollen ab Frühjahr 2011 bezugsfertig sein.

In Neuostheim zwischen Flugplatz und Innenstadt hat der Mannheimer Bauträger B.A.U. das fünfgeschossige Bürogebäude „Eastsite One“ errichtet, das nach Aussagen von Geschäftsführer Peter Gaul bereits voll belegt ist. Auf einer Fläche von 3.500 Quadratmetern haben sich hier vor allem Rechtsanwälte, Wirtschaftsprüfungsgesellschaften und Steuerberater niedergelassen. Größter Mieter ist die Patentanwaltskanzlei Ilsenbruck. Schon im Herbst 2010 soll „Eastsite One“ mit „Eastsite II“ einen kongenialen Partner erhalten. Die Bauarbeiten sind bereits im Gang. „Für rund 70 Prozent der Flächen von 4.750 Quadratmetern liegen bereits unterschriebene Mietverträge

In Neuostheim ist das fünfgeschossige Bürogebäude „Eastsite One“, das auf dieser Animation im Hintergrund zu sehen ist, bereits voll belegt. Die Bauarbeiten für „Eastsite II“, das eine hellere Fassade bekommen wird, haben bereits begonnen.



Auch im neuen Stadtentwicklungsgebiet „Mannheim 21“ auf dem Lindenhof sind neue Büroflächen in einer Größenordnung von 10.000 Quadratmeter geplant, die ab Frühjahr 2011 bezugsfertig sein sollen.

vor“, so Gaul. Ein Schwerpunkt wird bei dem neuen Gebäude der Bereich Gesundheitswirtschaft sein. So werden ein Vertrieb für biomechanische Augenlinsen und ein humangenetisches Institut in Neuostheim einziehen. Im Übrigen: Auch „Eastsite III“ ist bereits in Planung. 51 Millionen Euro investiert Gaul in das Großprojekt „Eastsite“ – und will damit auch architektonische Maßstäbe setzen. „Mit dem Architekten

Claus Fischer haben wir ein Ensemble unterschiedlicher Gebäude entwickelt, die zwar alle individuell und unverwechselbar sind, jedoch trotzdem harmonisieren – da sie alle die gleiche architektonische Handschrift tragen.“ Auch beim Thema Nachhaltigkeit setzt der Projektentwickler auf neue Standards – mit dem Bau einer Geothermie-Anlage und der Nutzung natürlicher Erdwärme.

