

ImmobilienReport

Metropolregion Rhein-Neckar

Ausgabe 65

6. Jahrgang

www.immobilienreport-rhein-neckar.de

11. März 2014

Büromärkte in der Metropolregion weiter im Aufwärtstrend:

Spitzenmieten: Randlagen vor Stadtmitte

Rasche Erholung in Mannheim, konstant gute Entwicklung in Heidelberg



Der Büropark Eastsite hat sich zu einem 1A-Standort in Mannheim entwickelt. Die Visualisierung zeigt einen Blick in die Zukunft: ganz links Eastsite VII, derzeit noch im Bau, aber schon zur Hälfte vermietet. Ganz rechts unten das geplante Eastsite VIII, für das die ersten Mietverträge bereits jetzt vor der Unterzeichnung stehen. Mehr zu Eastsite ab Seite 5.

Die Büromärkte in den drei Oberzentren der Metropolregion Rhein-Neckar - Mannheim, Heidelberg und Ludwigshafen - haben sich auch im vergangenen Jahr gut entwickelt. So die Analyse der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. (gif), die ihre „Büromarkterhebung 2013“ für die wichtigsten Städte Deutschlands vorstellte (der ImmobilienReport berichtete in seiner letzten Ausgabe). Positive beurteilte

die gif die im Vergleich mit traditionellen Bürostandorten wie Berlin oder Frankfurt niedrige Leerstandsquote in der Region, in der die Preise im Vergleich zum vergangenen Jahr leicht angezogen haben. Dies gilt, eigentlich untypisch, besonders für moderne Büroflächen in City-Randlagen wie der Mannheimer Eastsite oder der Heidelberger Bahnstadt, wo inzwischen höhere Spitzenmieten erzielt werden als in der Stadtmitte.



Mannheim

Der Büropark Eastsite in Mannheim-Neuostheim:

Erfolgreiche Investition in die Langeweile

Richtfest im Bürohaus Eastsite VI, Planung bis Eastsite X

Um es gleich vorweg zu nehmen: Weder sind die architektonischen Entwürfe der Eastsite-Gebäude von Claus Fischer langweilig, noch ist es die Entwicklung des Standortes. Wenn aber der Investor von der beruhigenden Langeweile spricht, so drückt dies aus, dass es auf der Baustelle zum Glück keine unvorhergesehenen Vorfälle gab.

Projektentwickler Peter Gaul, Geschäftsführer der B.A.U. Bauträgersgesellschaft, legt ein fast unglaubliches Tempo vor: Gerade feierten er, sein Team und die Gewerke Richtfest zum Bürohaus Nummer VI, das bereits bis auf 260 von insgesamt 3.500 Quadratmetern Büro- und Nutzfläche vermietet ist, da stellt der Investor bereits die weiteren Pläne vor, die bis Eastsite X reichen.

Eastsite VI (Bild unten), wie alle anderen Gebäude am Eingang des Büro Parks Eastsite von den Hausarchitekten der B.A.U., dem Team von Fischer Architekten geplant, hat einen fast rechteckigen Grundriss. Ein über zwei Etagen reichendes, verglastes Foyer gibt dem Haus ein helles Entrée. Die 3.500 Quadratmeter Fläche verteilen sich auf fünf Etagen, dazu kommt eine Tiefgarage für 35 PKW; im Außenbereich liegen weitere elf Stellplätze. Bereits zum 1. September dieses Jahres werden die ersten sechs Mieter Eastsite VI beziehen: Das Spiegel Institut Mannheim GmbH & Co. KG, ein international tätiges Marktforschungsunternehmen, verlegt seinen Sitz zurück nach Mannheim. Weltweit agiert von der Adresse Hermsheimer Straße 5 dann auch die Movilitas AG, ein Mannheimer Softwareberatungsunternehmen und SAP-Spezialist. Außerdem werden sich renommierte Wirtschafts- und Steuerberatungsunternehmen, Finanzdienstleister und ein Projektentwickler in den neuen Büros in der Eastsite VI niederlassen. ▶



„Glücklich das Volk, dessen Geschichte sich langweilig liest“ - diesen Satz habe ich neulich irgendwo gehört. Den Urheber musste ich googeln: Montesquieu. Auf den kann man sich zumindest berufen, ohne sich um Kopf und Kragen zu reden. Glücklich also das Volk, dessen Geschichte sich langweilig liest. Und glücklich der Bauherr, dessen Baustelle langweilig ist!

Peter Gaul bei seiner
Begrüßung

Keine Unfälle, Störungen und Verzögerungen: Die „langweilige“ Baustelle der Eastsite VI ist der Idealzustand für den Geschäftsführer der B.A.U. Bauträgersgesellschaft GmbH & Co. KG.



Mannheim

Niedriger Energieverbrauch dank Geothermie

Das Gebäude mit einem Investitionsvolumen von rund elf Millionen Euro wurde für die Franger Investment KGaA, ein Unternehmen, das vor knapp drei Jahren bereits die Eastsite III erworben hat, gebaut. Eine moderne technische Ausstattung, wie sie in allen Eastsite-Gebäuden Anwendung findet, garantiert einen niedrigen Energieverbrauch. „Eine Geothermieanlage mit Wärmepumpe, dazu Bauteiltemperierung und Grundlüftung sind immer noch das Beste, was heute zu marktfähigen Preisen möglich ist“, erklärt Gaul. Entsprechend setzt die B.A.U. diese Kombination auch in der Eastsite VI ein. Die Heizkosten in der Immobilie werden etwa 20 Cent pro Quadratmeter und Monat betragen. Damit liegen sie rund 60 Prozent unter den Energiekosten einer mit Gas oder Fernwärme betriebenen Heizung. Auch die dreifach verglasten Verbundfenster, der außenliegende Sonnenschutz und die isolierte Sandwichbauweise, die Wärme und Kühle hält, tragen zum niedrigen Energieverbrauch des Gebäudes bei. Sämtliche Nebenkosten zusammengerechnet liegen so niedrig, dass eine Gesamtmiete von unter 16 Euro pro Quadratmeter realisiert werden kann.

Die Aufteilung der jeweils etwa 650 Quadratmeter großen Geschosse kann völlig flexibel gestaltet werden, da das Gebäude lediglich von den Außenwänden und acht Säulen im Inneren getragen wird. In den Eastsite-Häusern gibt es außer dem Treppenhaukern keine einzige aussteifende Wand. So können Großraum- und Einzelbüros, abgeschirmte Labors und öffentlich zugängliche Präsentationsflächen nahezu jeder Größe eingerichtet werden.

Zur hochwertigen Innenausstattung der Eastsite VI zählen variable Leichtbauwände mit hohem Schallschutzwert, abgehängte Decken und Hohlraumböden. Das Haus wird mit einer Cat-7-Hochleistungsverkabelung für schnellsten Datenverkehr ausgestattet.

Fortsetzung folgt

Parallel zum Innenausbau der Eastsite VI haben direkt nebenan die Arbeiten am Haus Eastsite VII begonnen. Für den 18. September plant Peter Gaul das Richtfest für dieses Gebäude. Es wird 4.100 Quadratmeter Büroflächen bieten, von denen rund die Hälfte derzeit bereits vermietet ist. Und es geht Schlag ▶



Eastsite VII

Mannheim

auf Schlag weiter: Auch für das folgende Haus Eastsite VIII stehen erste Mietverträge vor der Unterzeichnung.

Kindergarten und Gastronomie aufgeschoben

Architekt Claus Fischer, der die einheitliche Kubatur der von ihm im Büropark Eastsite entworfenen Gebäude betont und die architektonische Grammatik der Mannheimer Gründerzeit an dieser Stelle aufgenommen sieht, spricht von einer konsequenten Weiterentwicklung, die seit Eastsite I umgesetzt wird.

Insgesamt konnte die B.A.U. im Büropark Eastsite, der sich dank Peter Gauls Engagement in kurzer Zeit konsequent zu einem 1A-Standort in Mannheim entwickelt hat, bisher rund 25.000 Quadratmeter moderner Bürofläche errichten. Die weitere Planung

reicht derzeit bis Eastsite X: Gaul kann sich aber durchaus noch weitere Bürohäuser an diesem höchst attraktiven Standort vorstellen. Zumal er noch eine Vormerkungsliste interessierter Mieter in der Schublade hat.

Was allerdings erstmal verschoben wurde - Mangels konkreten Interesses von Seiten der Mieter - ist die Errichtung eines Kindergartens in dem Gebiet. Aufgeschoben, aber nicht aufgehoben, sind ebenfalls die Pläne eines Gastronomiebetriebes. Doch auch ohne diese zusätzlichen Einrichtungen ist der Büropark Eastsite bereits jetzt ein Modell für moderne Büroquartiere in repräsentativer und gut zu erreichender Lage, die mit modernster und ökologischer Gebäudetechnik und hohem Wertzuwachs punkten.



EASTSITE VII

MANNHEIMS ERSTE ADRESSE
FÜR MODERNE BÜROARCHITEKTUR

- Bezugsfertig: voraussichtlich August 2015
- 4.000 m² auf fünf Etagen
- Flexible Büroflächen von 180 m² bis 2.400 m²
- Geeignet für Büros, Praxen, Labors, etc.
- Tiefgarage und Außenparkflächen
- Heizung und Kühlung via Geothermie