



VICTORIA TURM

VICTORIA TURM



ADRESSE

Am Victoria Turm 2
68163 Mannheim

NUTZUNG

Büro

GRUNDSTÜCK

4.600 m²

MIETFLÄCHE

23.150 m²

ARCHITEKT

Albert Speer + Partner

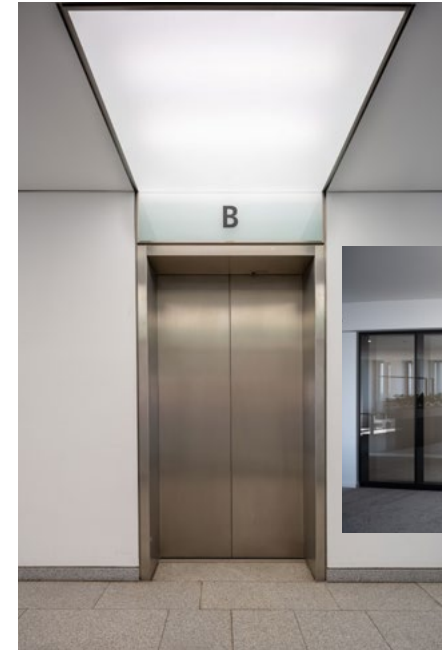
Der Victoria-Turm ist ein Landmark Büroturm in Mannheim.
Als Teil des „Glückstein-Quartiers“ befindet sich das Objekt direkt gegenüber dem Mannheimer Hauptbahnhof in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt.

GEBÄUDE

- Mannheims höchstes Bürogebäude besticht durch eine zeitlose und markante Architektur, die das Gebäude aus der Ferne wie eine Scheibe erscheinen lässt.
- 23.000 m² Mietfläche verteilt auf 27 Etagen sowie 100 Stellplätze befinden sich auf einer Grundstücksfläche von 4.600 m²
- Vielfältiger Mix aus erstklassigen Büromietern
- Das Gebäude wurde 2001 von Albert Speer + Partner aus Frankfurt im Stil der Postmoderne erbaut
- Zeitgemäß und effizient gestaltete Mietflächen mit flexiblen Grundrissen
- Einzigartiger 360-Grad-Panoramablick über den gesamten Rhein-Neckar-Raum, einschließlich der angrenzenden Städte Heidelberg und Ludwigshafen

LAGE

- Mannheim ist die wirtschaftsstärkste Stadt der Rhein-Neckar-Region (Top 30 der europäischen Metropolregionen mit ca. 2,4 Mio. Einwohnern).
- Der Mannheimer Büromarkt ist durch seine stabilen Marktbedingungen und die zahlreichen Bildungseinrichtungen zu einem attraktiven Standort für Großunternehmen und qualifizierte Fachkräfte gereift.
- Das „Glückstein Quartier“ als Mannheims „neues CBD“ vereint modernste Büros, wissenschaftliche Einrichtungen, gehobenes Wohnen und einladende Gastronomie in perfekter Balance. Ein Verbund von Grünflächen, die Nähe zum Rhein sowie die fußläufige Erreichbarkeit des Stadtzentrums sorgen für eine hohe Aufenthaltsqualität.
- Der Mannheimer Hauptbahnhof als einer der wichtigsten Bahnknotenpunkte Süddeutschlands bietet eine hervorragende Anbindung an Kurz- und Langstreckenziele (z.B. Flughafen Frankfurt Rhein/Main in 40 Min.). Außerdem befinden sich sieben Autobahnen in unmittelbarer Nähe.





ANKAUF

im Jahr 2021

|→ AUSGANGSLAGE

Kündigung und Auszug eines Hauptmieters mit 5.000 m² Bürofläche innerhalb der nächsten 12 Monate

Mangelhafte Klimatisierung

schlechte Wahrnehmung im Vermietungsmarkt

fehlende Flexibilität in den Grundrissen

Keine Neuvermietungen



PROJEKTIERUNG

Neue Baugenehmigung zur Öffnung der Mietflächen teilweise ohne notwendige Flure und mit offenen Teeküchen/Kommunikationszonen

Sanierung der Haustechnik (Elektro- und IT-Verkabelung und Klimatisierung)

Hochwertige Mieterausbauten

VERKÄUFER

Versicherung

(keine Kapazitäten und Vision für eine Repositionierung)



POTENTIALE/CHANCEN

Einzigartige Lage und Visibilität direkt am Mannheimer Hauptbahnhof

Besondere architektonische Qualität von AS+P

Flexible Büroflächengrößen von 375 – 750 m² im Regelgeschoss

Höchstes Bürogebäude der gesamten Metropolregion



ERGEBNIS

Repositionierung des Bürohochhauses

Vermietung sämtlicher Büro- und Retailfläche (ca. 21.000 m²)

Langfristige Refinanzierung

Bestandshaltephase mit nachhaltiger Ausschüttungsrendite

