

9. Oktober 2013

Ansprechpartner

Florian Tholey
Metropolregion Rhein-Neckar
GmbH

Telefon

+49 621 12987-43

Email

florian.tholey@m-r-n.com

Immobilienmarktbericht 2013 erschienen: Rhein-Neckar-Region bleibt attraktiv für Investoren

- **Büromärkte in Mannheim, Heidelberg und Ludwigshafen folgen bundesweitem Trend**
- **Viele Einzelhandelsprojekte in Mannheim**
- **Positives Fazit für Expo Real**

Bei Europas größter Fachmesse für Immobilien und Investitionen Expo Real in München wurde heute der neue „Immobilienmarktbericht 2013 der Metropolregion Rhein-Neckar“ vorgestellt. Er wird jährlich von der Metropolregion Rhein-Neckar GmbH in enger Zusammenarbeit mit kommunalen Wirtschaftsförderern und relevanten Marktakteuren erstellt, um die Transparenz für Investoren zu erhöhen. Die inzwischen achte Auflage gibt auf 25 Seiten in drei Kapiteln einen fundierten Überblick über die wichtigsten Marktsegmente Büro, Einzelhandel und Gewerbegrundstücke. Der Immobilienmarktbericht 2013 kann im Internet unter www.m-r-n.com/publikationen kostenlos heruntergeladen werden.

Büromärkte: wenig Leerstand und niedrige Preise

Der Büromarkt in der Rhein-Neckar-Region folgte im Wesentlichen dem bundesweiten Trend und zeigte sich trotz schwächerer Konjunktur stabil. Bei insgesamt leicht rückläufigen Vermarktungsumsätzen war die Entwicklung in den drei Oberzentren uneinheitlich. Während in Mannheim mit 93.400 Quadratmetern ein neuer Rekord verzeichnet wurde, gingen die Flächenumsätze in Heidelberg (33.000 Quadratmeter) und Ludwigshafen (5.000 Quadratmeter) im Vergleich zum Vorjahr zurück. Auch wenn der außergewöhnlich hohe Anstieg in Mannheim größtenteils auf zwei vorübergehende Anmietungen durch das Chemieunternehmen BASF zurückzuführen ist, sehen die Marktexperten den positiven Trend der vergangenen Jahre bestätigt.

Als Indikator für die Stabilität werden die nach wie vor niedrigen Leerstandsquoten gewertet. In Folge der großflächigen Anmietungen sank der Wert in Mannheim von 6,1 Prozent auf 4,6 Prozent. In Ludwigshafen blieb die Leerstandsquote unverändert bei 4,7 Prozent. In

Heidelberg stieg sie aufgrund größerer Fertigstellungen auf 6 Prozent (Vorjahr: 4,5 Prozent). Für die sieben sogenannten traditionellen Bürostandorte (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart) ermittelte die Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung zuletzt einen Durchschnittswert von 8,1 Prozent.

Gegenüber diesen Märkten zeichnet sich die Rhein-Neckar-Region zudem durch ein niedrigeres Preisniveau aus. Auch hier war die Entwicklung in den drei regionalen Teilmärkten uneinheitlich. Während die Spitzenmiete in zentralen Lagen in Mannheim (14,10 Euro je Quadratmeter) und Heidelberg (14,60 Euro je Quadratmeter) im Vergleich zum Vorjahr stieg, blieb sie in Ludwigshafen unverändert (9 Euro je Quadratmeter). Gesunken sind in Mannheim und Heidelberg hingegen die Spitzenmieten am Cityrand (13 Euro bzw. 12,50 Euro). Noch im vergangenen Jahr konnten in diesen Bereichen in beiden Städten erstmals höhere Mieten erzielt werden als in den zentralen Innenstadtlagen. Dieses umgekehrte Mietpreisgefälle zwischen City und Cityrand ist in Ludwigshafen seit vielen Jahren zu beobachten. Dort wurden am Cityrand zuletzt Spitzenmieten von 9,20 Euro je Quadratmeter erzielt – maßgeblich ein Ergebnis der Bautätigkeiten am Rheinufer-Süd.

Einzelhandel: Konsumbereitschaft fördert Bauprojekte

Die Einzelhandelsstandorte in der Rhein-Neckar-Region profitieren von einer gestiegenen Konsumbereitschaft. Insbesondere in Mannheim schlägt sich dies in größeren Bauvorhaben nieder – angefangen beim Stadtquartier Q6/Q7 über die Erweiterung des Modehauses Engelhorn im Quadrat O5 und den Bau neuer Geschäftshäuser in den Quadraten O4, P3 und P7 bis hin zur Sanierung des ehemaligen Prinz-Gebäudes in der Breiten Straße. Die Spitzenmiete für Einzelhandelsflächen in der Mannheimer A-Lage „Planken“ lag zuletzt bei 150 Euro pro Quadratmeter (Entwicklung 2003-2013: +15,4%). Deutschlandweit belegt Mannheim damit laut einer Untersuchung von Jones Lang LaSalle Platz 12 unter 183 analysierten Einkaufsstraßen.

Derzeit größtes Einzelhandelsvorhaben in Heidelbergs Innenstadt ist die Umgestaltung des unter Denkmalschutz stehenden „Wormser Hofes“ an der Hauptstraße. Dort soll ein Standort für den gehobenen Textileinzelhandel mit bis zu 3.500 Quadratmetern durchgängiger Flä-

che entstehen. Entlang der A-Lage „Hauptstraße“ wurde zuletzt eine Spitzenmiete von 115 Euro je Quadratmeter erzielt (Entwicklung 2003-2013: +7,5%), womit Heidelberg in der Jones Lang LaSalle-Erhebung auf Rang 16 landet. In der Bahnstadt ist aktuell ein Nahversorgungszentrum mit rund 7.400 Quadratmetern Verkaufsfläche geplant.

In Ludwigshafen entwickelt sich zunehmend der Bereich zwischen Rathaus-Center, Rhein-Galerie, Bahnhofstraße und dem nördlichen Teil der Bismarckstraße zur zentralen Einkaufslage. Mit 24 Euro je Quadratmeter ist die Spitzenmiete im Vergleich zum Vorjahr stabil (Rang 156 in Deutschland), hat im Zehnjahresvergleich allerdings um nahezu ein Drittel nachgelassen. Weitere Impulse zur Innenstadtentwicklung könnten vom geplanten Umbau des Bismarckzentrums und der Modernisierung des Gebäudekomplexes „Bismarckstraße 52-54“ ausgehen.

Viele gute Gespräche bei Expo Real

Insgesamt fällt das Fazit für die diesjährige Expo Real positiv aus. Seit Montag präsentierte sich die Metropolregion Rhein-Neckar bei Europas größter Fachmesse für Immobilien und Investitionen in München. Mit dabei am regionalen Gemeinschaftsstand waren 16 Partner, die dem internationalen Fachpublikum aktuelle Projekte vorstellten und für die Rhein-Neckar-Region als Investitionsstandort warben. „Unsere Partner haben viele gute Gespräche mit Investoren aus dem In- und Ausland geführt. Wir sind sehr zufrieden mit dem Verlauf der Expo Real, die für uns Standortmarketing und Ansiedlungsmanagement zugleich ist“, sagt Robert Kautzmann, Leiter der Wirtschaftsförderung der Metropolregion Rhein-Neckar GmbH.