

16. Februar 2012

Ansprechpartner
Florian Tholey

Telefon
0621 12987-43

Email
florian.tholey@m-r-n.com

Büromärkte der MRN folgen konjunkturellem Aufschwung

Die positive Entwicklung der Gesamtkonjunktur hat sich im Jahr 2011 auch auf die Büromärkte von Mannheim, Heidelberg und Ludwigshafen niedergeschlagen. Zu diesem Ergebnis kommt der Arbeitskreis „Marktanalysen und Bedarfsprognosen“ der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. (gif) in seiner „Büromarkterhebung 2011“. Im direkten Vergleich mit den traditionellen Märkten Berlin, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart zeichnen sich die drei Oberzentren der Metropolregion Rhein-Neckar (MRN) nach wie vor durch niedrige Leerstandsquoten aus. Während in den sieben etablierten Bürozentren durchschnittlich 8,8% der Flächen keinen Abnehmer fanden, waren es in Mannheim, Heidelberg und Ludwigshafen nur 5,9%. Mannheim konnte in der gif-Erhebung als einzige der drei analysierten Großstädte der MRN den Flächenumsatz steigern. Im Vergleich zum Vorjahr wurden dort 22,1% mehr Flächen vermarktet. Die Untersuchung wurde von der MRN GmbH, den drei Großstädten Mannheim, Ludwigshafen und Heidelberg und regionalen Immobilienmaklern unterstützt.

Die Ergebnisse im Einzelnen

Mannheim verfügt mit 1,9 Mio. Quadratmetern über den größten Flächenbestand der drei Oberzentren. Der Flächenumsatz steigerte sich im Vergleich zum Vorjahr um 22,1% auf 74.500 Quadratmeter (2010: 61.000 Quadratmeter). Der Leerstand verringerte sich um 0,6% auf 6,1% und liegt nun bei 118.000 Quadratmetern (Vorjahr: 130.000 Quadratmeter). Sowohl die über das gesamte Stadtgebiet realisierte Durchschnittsmiete (2011: 10,00 Euro pro Quadratmeter) als auch die realisierte Spitzenmiete (14,00 Euro pro Quadratmeter) legten im Vergleich zum Vorjahr zu (2010: 8,80 bzw. 13,30 Euro pro Quadratmeter). Für das Jahr 2012 erwarten die Experten einen Büroflächenzuwachs von etwa 2.800 Quadratmetern.

Der Flächenbestand in Heidelberg lag zum Jahresende 2011 bei 0,90 Mio. Quadratmetern und blieb damit, wie auch der Flächenumsatz von 37.000 Quadratmetern, auf Vorjahresniveau. Gleichzeitig verringerte sich der Leerstand im gesamten Stadtgebiet von 4,8% (2010) auf 4,5%. Bei den Mietpreisen setzte sich der Aufwärtstrend der vergangenen Jahre fort. Die Preise in den Top-Lagen sanken zwar leicht auf 14,50 Euro pro Quadratmeter (Vorjahr: 14,80 Euro). Die Durchschnittsmiete im gesamten Stadtgebiet kletterte hingegen auf 11,20 Euro pro Quadratmeter (Vorjahr: 10,90 Euro). Mit einem für 2012 erwarteten Büroflächenzuwachs von 25.800 Quadratmetern belegt Heidelberg den Spitzenplatz unter den sogenannten „Neuen Märkten“.

Ludwigshafen verfügt mit 0,85 Mio. Quadratmetern Fläche über einen ähnlich hohen Bestand wie Heidelberg. Im Vergleich zum Vorjahr wurden jedoch deutlich weniger Flächen umgesetzt (2011: 13.000 Quadratmeter; -22,6%). Die Leerstandsquote blieb mit 4,7% (40.000 Quadratmeter) unverändert gegenüber dem Vorjahr und in etwa gleichauf mit dem Wert Heidelbergs. Die Spitzenmiete sank im Vergleich zum Vorjahr leicht von 9,50 Euro auf 9,00 Euro pro Quadratmeter. Im Durchschnitt werden im gesamten Stadtgebiet 8,30 Euro pro Quadratmeter gemieteter Bürofläche gezahlt. Für 2012 wird eine Zunahme der Büroflächen um etwa 6.300 Quadratmeter prognostiziert.

Zur Büromarkterhebung 2011

Die „Büromarkterhebung“ wird seit 1996 jährlich von der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. mit Sitz in Wiesbaden (gif) veröffentlicht. Unter Moderation der gif gleichen darin rund 100 Branchenexperten Vertragsabschlüsse, Mieten, Leerstände und Baufertigstellungen ab. Neben den etablierten Bürozentren Berlin, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart wird seit 2008 auch die Metropolregion Rhein-Neckar in die Untersuchung einbezogen. Regionale Partner sind BIC Blum Immobilien Consulting GmbH, Engel & Völkers Commercial GmbH, Rich Immobilien GmbH & Co. KG, Stadt Mannheim, Stadt Heidelberg und W.E.G. Ludwigshafen mbH. Die vollständige Studie ist unter www.gif-ev.de kostenlos abrufbar.



*Metropolregion
Rhein-Neckar*

Die GmbH

Seite 3

Die Büromarktuntersuchung ist Teil eines Maßnahmenpakets des Bereichs Standortentwicklung innerhalb der Wirtschaftsförderung der MRN GmbH. Ziel ist es, durch Markttransparenz die Rahmenbedingungen für Investitionen in der Region zu optimieren und den Bekanntheitsgrad der MRN zu steigern. Weitere Aktivitäten sind bspw. der Messeauftritt auf der Expo Real, das Netzwerk Immobiliendialog Rhein-Neckar und das Standortportal www.standorte-rhein-neckar.de.

Kontakt:

Ulrich Denk
Bulwiengesa AG
Tel.: 030-278768-16
denk@bulwiengesa.de
www.bulwiengesa.de

Klemens Gröger
MRN GmbH
Tel.: 0621 12987-17
klemens.groeger@m-r-n.com
www.m-r-n.com
www.standorte-rhein-neckar.de