

Ansprechpartner
Florian Tholey
Metropolregion Rhein-Neckar
GmbH

Telefon
+49 621 12987-43

E-Mail
florian.tholey@m-r-n.com

Fakten für Investoren: Immobilienmarktbericht Rhein-Neckar vorgestellt

Die Rhein-Neckar-Region zählt zu den bedeutendsten Wirtschaftsstandorten Deutschlands. Mit einer Marktkapitalisierung der hiesigen Börsenunternehmen von zuletzt 186 Milliarden Euro belegt sie Rang drei unter den elf deutschen Metropolregionen. Beim Bruttoinlandsprodukt pro Kopf rangiert sie mit 34.700 Euro auf Platz fünf. Einher mit einer niedrigen Arbeitslosigkeit von 5,1 Prozent (Rang 4 in Deutschland) geht eine Spitzenposition beim Anteil der Hochqualifizierten: 17,7 Prozent der Beschäftigten sind in High-Tech-Branchen tätig (Rang 2 in Deutschland); 4,6% der Beschäftigten arbeiten in der Kreativwirtschaft (Rang 3 in Deutschland). Diese wirtschaftliche Dynamik spiegelt sich auch im gewerblichen Immobiliensektor wider, wie die aktuelle Ausgabe des „Immobilienmarktbericht Metropolregion Rhein-Neckar“ zeigt. Er wird alljährlich zur Messe „Expo Real“ von der Wirtschaftsförderung der Metropolregion Rhein-Neckar GmbH veröffentlicht. Die Broschüre bündelt die wichtigsten Kennzahlen, Entwicklungen und Projekte in den Segmenten Büro, Einzelhandel und Gewerbeflächen. Der Immobilienmarktbericht kann kostenlos unter www.m-r-n.com/publikationen heruntergeladen werden.

Mannheim: Flächenzuwachs und steigende Spitzenmieten

Die positive Entwicklung in Mannheim hat auch im vergangenen Jahr angehalten. Im Segment „Büro“ legte der Flächenbestand leicht auf 1,983 Millionen Quadratmeter zu (Vorjahr: 1,95), wobei die Eigennutzerquote traditionell sehr hoch ist. Ein Beispiel hierfür ist der Bau der neuen Südzucker-Zentrale mit einer Fläche von ca. 15.600 Quadratmetern. Der Vermietungsmarkt ist insbesondere im klein- bis mittelflächigen Bereich von hoher Bedeutung. Steigende Nachfrage, vor allem nach qualitativ hochwertigen Flächen, wurde bei technologie- und forschungsaffinen Unternehmen sowie bei unternehmensnahen Dienstleistern verzeichnet. Neben der klassischen Innenstadt (z.B. Projekt Q6/Q7) werden auch die Cityrand-Lagen weiterentwickelt. Als größtes Projekt ist in diesem Zusammenhang das geplante, 60 Millionen Euro teure „Quartier⁴“ im Glückstein-Quartier zu nennen. In unmittelbarer Nähe zum Bahnhof sollen 16.000 Quadratmeter an neuen Büroflächen entstehen. Die Preisentwicklung im Büromarkt war uneinheitlich. Wäh-

rend die Spitzenmieten in den zentralen Lagen auf 15 Euro je Quadratmeter angestiegen sind, hat das Preisniveau in peripheren Lagen gegenüber dem Vorjahr deutlich nachgelassen.

In den 1A-Einzelhandelslagen gab es mehrere Neueröffnungen (u.a. ehemaliges „Prinz-Haus“ in T1). Mit einer Spitzenmiete von 175 Euro pro Quadratmeter nimmt Mannheim den zehnten Rang unter den von Jones Lang LaSalle untersuchten wichtigsten deutschen Einkaufsstrassen ein. Die Spitzenmiete erhöhte sich im Vergleich zu 2005 um 34,6% (Bundesdurchschnitt: 18%).

Heidelberg: Steigende Mieten im Büromarkt

In Heidelberg gab es im vergangenen Jahr keinen nennenswerten Zuwachs an Büroflächen (2014: 0,935 Millionen Quadratmeter). Der Markt ist nach wie vor geprägt von den Entwicklungen in der Bahnstadt und entlang der Kurfürstenanlage. Aktuelle Großvorhaben liegen schwerpunktmäßig im Bereich Bildung, wie der 25 Millionen Euro teure F+U-Campus (18.000 Quadratmeter) oder das von der Klaus-Tschira-Stiftung finanzierte Mathematikum (12.000 Quadratmeter). Ein weiteres größeres Büroprojekt in der Bahnstadt mit 7.700 Quadratmetern Fläche trägt den Namen „Colours“. Die wachsende Bedeutung des Cityrands spiegelt sich auch in der Mietpreisentwicklung wider. So liegt die Spitzenmiete dort mit 15 Euro pro Quadratmeter über dem Niveau der zentralen Innenstadt (14 Euro pro Quadratmeter). Am dynamischsten entwickelte sich die Spitzenmiete allerdings im peripheren Bereich, wo inzwischen bis zu 13 Euro pro Quadratmeter gezahlt werden.

Die 1A-Einzelhandelslage erstreckt sich in Heidelberg entlang der Hauptstraße, Deutschlands längster zusammenhängender Einkaufsstrasse. Die Innenstadt ist bei Filialisten sehr gefragt, wobei die Möglichkeiten für Neuvermietungen aufgrund des mangelnden Flächenangebots limitiert sind. Die Spitzenmiete beträgt aktuell 120 Euro pro Quadratmeter. Damit nimmt Heidelberg Rang 19 unter den bedeutendsten deutschen Einkaufsstädten ein. Der Anstieg der Mietpreise (+14,3%) war in den vergangenen zehn Jahren etwas schwächer als im bundesweiten Durchschnitt (+18%).

Ludwigshafen: Viele Eigennutzer, stabile Mieten

Der Flächenbestand im Ludwigshafener Büromarkt ist im vergangenen Jahr leicht auf 0,865 Millionen Quadratmeter angestiegen. Prägend ist dabei ein hoher Eigennutzer-Anteil. So weihte das Chemieunternehmen BASF unlängst ein neues Büro- und Konferenzgebäude ein, das

Platz für 1.300 Beschäftigte bietet. Kleinteiligere Anmietungen finden vorrangig in Bestandsgebäuden statt. Größtes Projekt der kommenden Jahre ist das Bürohaus „Metropol“ am Berliner Platz, wo über 7.000 Quadratmeter Büroflächen entstehen sollen. Im Marktgefüge der Rhein-Neckar-Region stellt Ludwigshafen einen guten Standort für preissensible Nachfrager dar. Die Spitzenmiete liegt mit 8,50 Euro pro Quadratmeter deutlich unter den Werten der beiden anderen Großstädte. Insgesamt waren die Mieten in den vergangenen Jahren auf einem niedrigen Niveau stabil, was auch in der geringen Leerstandsquote von 5 Prozent zum Ausdruck kommt.

Die bestfrequentierten Einzelhandelslagen konzentrieren sich in Ludwigshafen zunehmend auf den Bereich zwischen Rathaus-Center und Rhein-Galerie. Die Spitzenmieten liegen bei 20 Euro pro Quadratmeter und haben in den vergangenen zehn Jahren um rund ein Drittel nachgegeben. Positive Impulse könnten vom Neubauprojekt „Metropol“ am Berliner Platz ausgehen, das nach derzeitigen Planungen 8.000 Quadratmeter Verkaufsfläche umfasst.

Auf die steigende Bedeutung des Online-Handels reagieren derweil alle drei Städte, indem sie Konzepte zur Attraktivitätssteigerung der Innenstädte erarbeiten. In Ludwigshafen entwickeln die Büros CIMA und GIU im Auftrag der Stadt ein Innenstadtmanagement. In Mannheim laufen die Vorbereitungen zum Umbau der Planken, der voraussichtlich im März 2017 starten wird.

Rhein-Neckar präsentiert sich bei Expo Real

Noch bis Mittwoch präsentiert sich die Rhein-Neckar-Region bei der „Expo Real“, Europas bedeutendster Messe für Investment, Business und Projekte im gewerblichen Immobiliensektor. Am Gemeinschaftsstand stellen 19 Partner ihre aktuellen Projekte und Dienstleistungen vor.