

Upgrade your business

Büromarkt

Rhein-Neckar 2016



www.m-r-n.com/immobilien


Metropolregion
Rhein-Neckar

Lockruf der City

Nutzer setzen auf Zentralität

Stadtkomplex 06 07, Ansicht Fressgasse, Quelle: © D&S/BLOCHER BLOCHER PARTNERS

Die Metropolregion Rhein-Neckar mit mehr als 146.000 Unternehmen ist einer der führenden Wirtschaftsräume Deutschlands. Entsprechend positiv wirkte sich die gute Konjunktur 2015 auf die Büromärkte aus. Der Flächenumsatz in den drei Kernmärkten Heidelberg, Ludwigshafen und Mannheim stieg laut gif um 21,2 Prozent auf rund 120.000

Quadratmeter. Dabei akzeptierten nach Angabe von JLL Mieter bei rund 30.000 Quadratmetern ein Preissegment ab 14 Euro pro Quadratmeter. Neu fertiggestellt wurden lediglich 110.000 Quadratmeter. Die Spitzenmiete erreichte daher in Mannheim und Heidelberg Werte von 15 Euro, in Ludwigshafen 10 Euro pro Quadratmeter. Der Leerstand ging in allen drei Kernmärkten weiter zurück.



Büromarkt Mannheim

Mannheim ist mit einem Büroflächenbestand von gut 2 Millionen Quadratmetern der bedeutendste Bürostandort in der Metropolregion Rhein-Neckar. Global Player wie Daimler, ABB, John Deere, Roche Diagnostics, Siemens und Bilfinger sind hier ebenso zu Hause wie mittelständische „Hidden Champions“ der Kaliber Fuchs Petrolub, Südzucker und MVV Energie. Der Flächenumsatz erhöhte sich 2015 um rund 8 Prozent auf 56.000 Quadratmeter, die Leerstandsquote sank von 5,6 auf 5,2 Prozent. Während Eigennutzer laut Rich Immobilien mit etwa 1.000 Quadratmetern nur einen

untergeordneten Einfluss auf den Flächenumsatz entwickelten, zeigte der Vermietungsmarkt mit einem Plus von 22 Prozent eine deutlich größere Dynamik. Besonders gefragt waren Flächen zwischen 1.000 und 5.000 Quadratmetern. Abschlüsse von mehr als 5.000 Quadratmetern waren dagegen auffallend selten.

Diese Situation wird sich mit der Eröffnung des Stadtquartiers Q 6 Q 7 ab September 2016 sowie mit dem Abschluss der Projektentwicklungen im Glückstein-Quartier, dem Postareal und den Konversionsgeländen in den kommenden Jahren entspannen. Die Nachfrage nach attraktiven Büroflächen hielt die City-Spitzenmiete 2015 stabil auf 15 Euro pro Quadratmeter. Deutlich zugelegt hat die Durchschnittsmiete in der City: Sie stieg von 11,50 Euro auf 13 Euro pro Quadratmeter. Weniger gefragt war die Peripherie. Hier sank die Spitzenmiete um einen Euro auf 10,50 Euro pro Quadratmeter.

Die Nettoanfangsrendite sieht Feri EuroRating bei 5,9 Prozent. Die Stadt liegt damit im oberen Feld der Top-20-B-Städte. Für das laufende Jahr gehen die Experten von sinkenden Leerständen und steigenden Spitzenmieten in der City aus.

Büromarktkennzahlen in Mannheim

Indikatoren	Tendenz für 2016	2015	2014
Flächenbestand	→	2,012 Mio. m ²	1,983 Mio. m ²
Flächenumsatz	→	56.000 m ²	52.000 m ²
Leerstandsquote	↓	5,2 %	5,6 %
City Spitzenmiete	↑	15,00 €/m ²	15,00 €/m ²
City Durchschnittsmiete	→	13,00 €/m ²	11,50 €/m ²
Cityrand Spitzenmiete	→	14,50 €/m ²	13,90 €/m ²
Cityrand Durchschnittsmiete	→	12,20 €/m ²	11,40 €/m ²
Peripherie Spitzenmiete	→	10,50 €/m ²	11,50 €/m ²
Peripherie Durchschnittsmiete	→	8,40 €/m ²	8,60 €/m ²

Quelle: gif/bulwiengesa/eigene Erhebung



Büromarkt Heidelberg

Am Wissenschafts- und Wirtschaftsstandort Heidelberg sind Uniklinikum und Universität mit rund 19.000 Beschäftigten die größten Arbeitgeber. Neben Weltkonzernen wie Heidelberg Cement, Heidelberger Druckmaschinen und SAS finden sich hier auch zahlreiche mittelständische Weltmarktführer wie Lamy, ProMinent oder Tinti sowie innovative Start-ups.

In der Nähe des Hauptbahnhofs entsteht mit der Bahnstadt auf 116 Hektar ein neuer Stadtteil komplett in Passivhausbauweise. Vor allem wissensbasierte Unternehmen, Einrichtungen und Forschungsinstitutionen

finden hier gute Voraussetzungen. Der Büromarkt zeigte sich 2015 erneut in guter Verfassung. Obwohl Heidelberg mit rund 150.000 Einwohnern nur halb so groß ist wie Mannheim, wies es einen Flächenumsatz von 49.000 Quadratmeter auf, 17 Prozent mehr als noch im Vorjahr. Dabei legte der Vermietungsumsatz laut Rich Immobilien trotz der geringen Anzahl von Großabschlüssen um 36 Prozent auf 45.000 Quadratmetern zu.

Knapp 70 Prozent des Umsatzes wurden mit Mietverträgen für Flächen unter 1.000 Quadratmetern erzielt. Das Fertigstellungsvolumen lag im vergangenen Jahr bei 31.000 Quadratmetern Bürofläche. Die Leerstandsquote sank auf 4,6 Prozent. Der Nachfrageüberschuss führte in der City zu einem deutlichen Anstieg der Spitzenmiete von 14 auf 15 Euro pro Quadratmeter. Damit zog die Spitzenmiete in der City erstmals seit 2013 mit der am Cityrand gleich. Die Durchschnittsmiete folgte dieser Entwicklung noch nicht: Sie fiel am Cityrand mit 13,40 Euro pro Quadratmeter um 0,70 Euro höher aus als in der City. Für 2016 gehen die Experten von steigenden Mieten am Cityrand und einem weiterhin dynamischen Marktgeschehen aus.

Büromarktkennzahlen in Heidelberg

Indikatoren	Tendenz für 2016	2015	2014
Flächenbestand	→	0,966 Mio. m ²	0,935 Mio. m ²
Flächenumsatz	→	49.000 m ²	42.000 m ²
Leerstandsquote	→	4,6 %	5,0 %
City Spitzenmiete	→	15,00 €/m ²	14,00 €/m ²
City Durchschnittsmiete	→	12,70 €/m ²	12,20 €/m ²
Cityrand Spitzenmiete	↑	15,00 €/m ²	15,00 €/m ²
Cityrand Durchschnittsmiete	↑	13,40 €/m ²	13,40 €/m ²
Peripherie Spitzenmiete	↓	13,00 €/m ²	13,00 €/m ²
Peripherie Durchschnittsmiete	→	10,00 €/m ²	10,30 €/m ²

Quelle: gif/bulwiengesa/eigene Erhebung

Büromarkt Ludwigshafen

Der Standort Ludwigshafen ist geprägt von den Forschungs- und Produktionsstätten weltweit agierender Unternehmen der chemischen Industrie wie BASF, dem Gesundheitsunternehmen AbbVie oder dem Weltmarktführer für Straßenfertiger Joseph Vögele. Auch Dienstleister aus dem IT-, Gesundheits- oder Energie-Sektor haben bedeutende Niederlassungen.

Zahlreiche Büroflächen kommen daher durch Vorvermietungen oder Eigennutzung nicht auf den freien Markt. Bei einem Flächenbestand von knapp einer Million Quadratmetern wird der Flächenumsatz durch einzelne Großabschlüsse bestimmt. So führte im vergangenen Jahr die Verlagerung von Behörden und der Neubau für einen Energiedienstleister zu einer Verdreifachung des Flächenumsatzes auf 15.000 Quadratmeter. Die Leerstandsquote sank von 5 auf 4,2 Prozent. In der City legten 2015 sowohl die Spitzenmiete um 1,50 Euro auf 10 Euro pro Quadratmeter zu als auch die Durchschnittsmiete um 70 Cent auf 9 Euro pro Quadratmeter.

Am Cityrand und der Peripherie blieben die Spitzenmieten stabil auf einem Niveau von 7 Euro beziehungsweise

7,60 Euro pro Quadratmeter. Für preissensible Büromieter zeichnet sich Ludwigshafen als interessanter urbaner Standort aus. Perspektivisch gehen die Experten vor allem im Hinblick auf das neue Projekthochhaus „Metropol“ am Berliner Platz von einem weiteren Anstieg von Spitzen- und Durchschnittsmiete in der City und am Cityrand samt Rheinufer-Süd aus. Für die Peripherie rechnen sie mit einer steigenden Spitzenmiete, aber konstanter Durchschnittsmiete.

Büromarktkennzahlen in Ludwigshafen

Indikatoren	Tendenz für 2016	2015	2014
Flächenbestand	→	1,903 Mio. m ²	0,865 Mio. m ²
Flächenumsatz	↑	15,00 €/m ²	5,000 m ²
Leerstandsquote	↓	4,2 %	5,0 %
City Spitzenmiete	↑	10,00 €/m ²	8,50 €/m ²
City Durchschnittsmiete	↑	9,00 €/m ²	8,30 €/m ²
Cityrand Spitzenmiete	↑	7,00 €/m ²	7,00 €/m ²
Cityrand Durchschnittsmiete	↑	6,60 €/m ²	6,60 €/m ²
Peripherie Spitzenmiete	↑	7,60 €/m ²	7,60 €/m ²
Peripherie Durchschnittsmiete	→	7,30 €/m ²	7,30 €/m ²

Quelle: gif/bulwiengesa/eigene Erhebung



Zukunft im Herzen der Stadt

Mitten in der Mannheimer City eröffnete Ende September das von der Diringer & Scheidel Unternehmensgruppe (D&S) entwickelte neue Stadtquartier Q 6 Q 7. Investor BMO Real Estate Partners Deutschland hat das Ensemble mit dreigeschossiger Shopping-Mall, Vier-Sterne-Superior Hotel, Fitnessbereich, 85 Mietwohnungen, Büro- und Praxisflächen, sowie Tiefgarage vor kurzem übernommen. Thomas Hübner, Head of Investment bei BMO Real Estate Partners Deutschland, zu den Hintergründen der Investition.



„Rhein-Neckar entwickelt sich zu einem der dynamischsten Wirtschaftsräume Deutschlands.“

Welche Entwicklungen der Rhein-Neckar-Region sind aus Ihrer Sicht besonders augenfällig?

Im Wettbewerb der Regionen entwickelt sich die Rhein-Neckar-Region zu einem der dynamischsten Wirtschaftsräume Deutschlands. Die Zukunftsfähigkeit der Region sehen wir insbesondere durch die Entwicklung zum Forschungs- und Wissenshub gewährleistet. Dies zeigt sich nicht nur in dem überdurchschnittlichen Anteil an Hochqualifizierten und der regen Zusammenarbeit von Forschungseinrichtungen und Unternehmen, sondern auch an ihrer häufigen Position als Vorreiter, beispielsweise im Bereich Digitalisierung.

Welche Standortfaktoren spielten für Ihre Investitionsentscheidung eine Rolle?

Die Entscheidung für diese attraktive Investition ist uns leicht gefallen. Mannheim ist mit rund 300.000 Einwohnern das wirtschaftliche und kulturelle Zentrum der Metropolregion Rhein-Neckar, in der rund 2,4 Millionen Einwohner zu Hause sind. Die Stadt ist als Einzelhandels- und Kongressstandort sehr gefragt. Mit dem vielfältigem Retail-Angebot, dem Up-Trading der zentralen Einkaufslagen und den aufwendigen Renovierungen der Fußgängerzonen in den vergangenen Jahren hat sich Mannheim als das beliebteste Shopping-Ziel der Region etabliert. Wir gehen davon aus, dass Mannheim mit einer Zentralitätskennziffer von gut 151 und einer Kaufkraftkennziffer von rund 100 auch künftig ein äußerst dynamischer Einzelhandels- und somit auch Investmentmarkt bleiben wird.

Was hat Sie an dem Projekt Q 6 Q 7 überzeugt?

Zunächst natürlich die Lage mitten in der Mannheimer City. Besonders beeindruckt hat uns zudem das Konzept einer ‚Stadt in der Stadt‘, das einen lebendigen Mix von Wohnen, Arbeiten, Einkaufen und Freizeit bietet. Die funktionale Trennung, die lange Zeit die Entwicklung der Innenstädte bestimmt und nach den Ladenschließungszeiten zu öden Zentren geführt hat, wurde hier sehr innovativ aufgelöst. Q 6 Q 7 bietet zahlreiche Gelegenheiten der Begegnung und ermöglicht es, Leben, Arbeiten, Einkaufen und Freizeit an einem Standort zu kombinieren. Moderne Arbeitswelten setzen auf Mobilität, Kommunikation und Begegnung. Im Einzelhandel und in der Hotellerie erwarten Verbraucher aufgrund der immer knapper werdenden Zeit ein erlebnisreiches, emotionales Angebot. Neben der Versorgung mit Gütern soll einkaufen die Lebensqualität steigern. Der Trend zur



Rückkehr in die Innenstädte, zur Individualität und einem veränderten Mobilitätsverhalten ist auch beim Wohnen deutlich zu spüren. Das entwickelte Konzept greift diese Tendenzen auf und fügt die einzelnen Bausteine harmonisch zusammen. Hinzu kommt, dass wir zu D&S bereits seit vielen Jahren in Kontakt stehen, was unser Interesse und Vertrauen noch zusätzlich gestärkt hat.

Welche Chancen räumen Sie dem neuen Einzelhandelskonzept ein?

Shopping-Center auf der grünen Wiese entsprechen nicht mehr dem Einkaufsverhalten der Konsumenten. Diese reinen Einkaufsfabriken sind ebenso wenig attraktiv wie Innenstädte, in denen ausschließlich gewohnt wird. Q 6 Q 7 schließt genau diese Lücke,

„Q 6 Q 7 ermöglicht es, Leben, Arbeiten, Einkaufen und Freizeit an einem Standort zu kombinieren.“

denn es ist kein traditionelles Shopping-Center mit dem in jeder Stadt identischen Besatz, sondern baut auch hier stark auf Individualität und Kommunikation. Zudem wertet die Mall die Fußgängerzone Planken und die umliegenden Quadrate deutlich auf, ohne die bestehende Einzelhandelslandschaft zu verdrängen. Das Center & Retail Management, das die Shopping Mall künftig betreut, bietet den Mietern umfangreiche Unterstützung bei der Anpassung an aktuelle Trends und sichert uns als Investor damit eine nachhaltige Rendite.

In Zusammenarbeit mit:

