

5. Februar 2015

**Ansprechpartner**  
Florian Tholey  
Metropolregion Rhein-Neckar  
GmbH

**Telefon**  
+49 621 12987-43

**E-Mail**  
[florian.tholey@m-r-n.com](mailto:florian.tholey@m-r-n.com)



## Geringer Leerstand und günstige Mieten prägen Büro- märkte in Heidelberg, Ludwigshafen und Mannheim

Im Vergleich mit anderen großen Bürostandorten in Deutschland bleiben niedrige Leerstandsquoten und ein günstiges Preisniveau charakteristisch für den gewerblichen Immobilienmarkt in der Rhein-Neckar-Region. Das zeigt die „Büromarkterhebung 2014“ der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. (gif), die gestern in Wiesbaden vorgestellt wurde. Nur ein kleiner Teil der Büroflächen in den drei Oberzentren Mannheim (5,6%), Heidelberg (5%) und Ludwigshafen (5%) steht demnach leer (Durchschnitt aller Standorte: 6,8%). „Insgesamt bewegen sich die Quoten in den drei Städten nach wie vor auf einem sehr moderaten Niveau“, so Andreas Wellstein, Immobilienanalyst der DekaBank und zugleich gif-Moderator für Rhein-Neckar.

Tabelle 1: Realisierte Spitzenmieten 2014 (Vorjahr in Klammern)

	<b>Mannheim</b>	<b>Heidelberg</b>	<b>Ludwigshafen</b>
<b>City</b>	15 Euro/m <sup>2</sup> (13,40 Euro/m <sup>2</sup> )	14 Euro/m <sup>2</sup> (13,90 Euro/m <sup>2</sup> )	8,50 Euro/m <sup>2</sup> (9,60 Euro/m <sup>2</sup> )
<b>Cityrand</b>	13,90 Euro/m <sup>2</sup> (14 Euro/m <sup>2</sup> )	15 Euro/m <sup>2</sup> (14,50 Euro/m <sup>2</sup> )	7 Euro/m <sup>2</sup> (7 Euro/m <sup>2</sup> )
<b>Peripherie</b>	11,50 Euro/m <sup>2</sup> (12,90 Euro/m <sup>2</sup> )	13 Euro/m <sup>2</sup> (12 Euro/m <sup>2</sup> )	7,60 Euro/m <sup>2</sup> (8,50 Euro/m <sup>2</sup> )

Bei den Büromieten gab es 2014 leichte Anstiege in den City-Lagen von Mannheim sowie den Cityrand-Lagen von Heidelberg. „Darin spiegelt sich die Fertigstellung hochwertiger Neubauten in der Mannheimer Innenstadt sowie die anhaltend hohe Nachfrage in der Bahnstadt Heidelberg wider“, so Wellstein. In Ludwigshafen gab das Preisniveau etwas nach. „Der Preisrückgang ist der Tatsache geschuldet, dass der kleinste der drei Märkte in der Nachfrage größere Schwankungen aufweist.“

Der Flächenumsatz lag in allen drei Oberzentren unter den Werten des Vorjahres – ein Trend, der auch an großen Bürostandorten wie Frankfurt oder Köln beobachtet werden kann. „Vor dem Hintergrund wirt-

schaftlicher Unsicherheiten verhielten sich viele Unternehmen zurückhaltend beim Umzug in neue Flächen“, so Wellstein. Nach Einschätzung der Experten aus dem Immobiliennetzwerk Rhein-Neckar dürften 2015 in Mannheim, Heidelberg und Ludwigshafen insgesamt über 100.000 Quadratmeter neue Büroflächen hinzukommen. Hierzu zählen das Büro- und Konferenzgebäude D105 der BASF SE in Ludwigshafen, der F+U-Campus in Heidelberg oder das Kreativwirtschaftszentrum Jungbusch in Mannheim. 2014 gelangten rund 70.000 Quadratmeter an den Markt, wovon knapp die Hälfte auf einen von der BASF bezogenen Neubau in Ludwigshafen-Süd entfiel.

Die „Büromarkterhebung 2014“ mit Zahlen zu allen wichtigen Standorten in Deutschland ist unter [www.gif-ev.de](http://www.gif-ev.de) kostenlos abrufbar. Die detaillierten Zahlen zur Rhein-Neckar-Region stehen zudem unter [www.m-r-n.com/publikationen](http://www.m-r-n.com/publikationen) bereit.

#### **Zur Büromarkterhebung 2014**

Die „Büromarkterhebung“ wird seit 1996 jährlich von der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. (gif) mit Sitz in Wiesbaden veröffentlicht. Unter Moderation der gif-Gutachter gleichen darin rund 100 Branchenexperten die Vertragsabschlüsse, Mieten, Leerstände und Baufertigstellungen in Deutschlands wichtigsten Bürozentren ab. Neben Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart wird seit 2008 auch die Metropolregion Rhein-Neckar in die Untersuchung einbezogen. Regionaler Partner ist das Immobiliennetzwerk Rhein-Neckar, das seit Ende 2012 von der Wirtschaftsförderung der Metropolregion Rhein-Neckar koordiniert wird. Auskünfte gaben die größten Marktakteure: Ascheberg Immobilien, BASF SE, DIC Onsite GmbH, Engel & Völkers Commercial GmbH, Kraus Immobilien, Muhlert Immobilien, Rich Immobilien GmbH & Co. KG, Sparkassen Immobilien HD GmbH, Stadt Mannheim, Stadt Heidelberg und W.E.G. Ludwigshafen mbH.

#### **Kontakt:**

Andreas Wellstein  
*gif-Moderator Rhein-Neckar-Region*  
c/o DekaBank  
Tel. 069 7147-3850  
[andreas.wellstein@deka.de](mailto:andreas.wellstein@deka.de)  
[www.dekabank.de](http://www.dekabank.de)

Ulrich Denk  
*Koordinator gif-Büromarkterhebung*  
c/o Grossmann & Berger GmbH  
Tel. 030 202953-21  
[u.denk@grossmann-berger.de](mailto:u.denk@grossmann-berger.de)  
[www.grossmann-berger.de](http://www.grossmann-berger.de)

Stefan Orschiedt  
*Leitung Standortmarketing / Wirtschaftsförderung*  
Metropolregion Rhein-Neckar GmbH  
Tel. 0621 12987-37  
[stefan.orschiedt@m-r-n.com](mailto:stefan.orschiedt@m-r-n.com)  
[www.m-r-n.com](http://www.m-r-n.com)

Olaf Janßen  
*Leiter der Kompetenzgruppe Immobilienmarkt-Research*  
c/o Union Investment  
Tel. 040 34919-4354  
[olaf.janssen@union-investment.de](mailto:olaf.janssen@union-investment.de)  
[www.union-investment.de](http://www.union-investment.de)