

Ansprechpartner

Jan Garcia
Metropolregion Rhein-Neckar
GmbH

Telefon

+49 621 10708-351

E-Mail

jan.garcia@m-r-n.com

gif-Büromarkterhebung 2019: mehr Fläche und steigende Mieten in Rhein-Neckar

Die Büromärkte in der Metropolregion Rhein-Neckar entwickelten sich im Jahr 2019 gemischt. Das ist das Ergebnis der heute in Wiesbaden veröffentlichten „Büromarkterhebung 2019“ der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung (gif). In Mannheim und Heidelberg legten Mietpreise und Vermarktungsvolumen weiter zu. Dieses stieg in beiden Städten zusammen von 103.000 Quadratmetern im vergangenen Jahr um 37.000 auf 140.000 Quadratmeter. Insgesamt lag das Vermarktungsvolumen in allen drei Oberzentren der Metropolregion Rhein-Neckar bei 161.000 Quadratmeter (+23,9 Prozent). Der Flächenbestand legte um insgesamt 62.000 Quadratmeter zu und erreichte fast die 4 Millionengrenze. Gegenüber dem Vorjahr wurden in den Kernmärkten somit 20.000 Quadratmeter neue Büroflächen mehr fertiggestellt. Im laufenden Jahr werden in den drei Städten voraussichtlich 143.000 Quadratmeter Bürofläche, mehr als das Doppelte, neu hinzukommen. Entgegen des bundesweiten Trends stieg die Leerstandsquote an: In Mannheim auf 4,6% (2018: 3,9%), in Heidelberg auf 2,9 % (2,8%) und in Ludwigshafen auf 1,2 % (2018: 0,8%). Zuwächse gab es auch bei den Spitzen- und Durchschnittsmieten, die jedoch nach wie vor zu den günstigsten im Marktumfeld zählen.

Mannheim: Mieten steigen weiter an

In Mannheim, dem größten Büromarkt in der Metropolregion Rhein-Neckar, verzeichnete die gif im vergangenen Jahr einen Flächenumsatz von 71.000 Quadratmetern (2018: 68.000). Der Wunsch nach Neubau-Büroflächen lässt allerdings auch hier – wie in den beiden anderen Oberzentren in Rhein-Neckar – die Leerstandsquote steigen: In Mannheim betrug sie 2019 4,6 % (2018: 3,9 %). Für 2020 rechnen die Experten mit einem Rekordzuwachs an neuen Büroflächen von 71.000 Quadratmetern (u.a. im Glückstein-Quartier das Quartier Hoch 4 und die Büroflächen im „No. 1“ sowie weitere Flächen in „das E“ auf Taylor). Die Spitzenmiete stieg auf 18,50 Euro pro Quadratmeter an (2018: 18 Euro). Das durchschnittliche Preisniveau im Stadtgebiet stieg ebenfalls und liegt nun bei 13,40 Euro pro Quadratmeter (2018: 12,90 Euro).

Heidelberg: Flächenumsatz nahezu verdoppelt

In Heidelberg wurden im vergangenen Jahr rund 69.000 Quadratmeter Bürofläche umgesetzt (2018: 35.000). Die Leerstandsquote bezogen auf das gesamte Stadtgebiet stieg von 2,8% auf 2,9%. Die Spitzenmieten stiegen und erreichten mit 16,70 Euro pro Quadratmeter (2018: 15,00 Euro, 2017: 16,50 Euro) absolute Höchstwerte. Die Durchschnittsmiete im Stadtgebiet stieg auf 14 Euro je Quadratmeter (2018: 13,70 Euro). Für 2020 wird ein Büroflächenzuwachs von 66.000 Quadratmetern erwartet. Größter Einzelposten ist die geplante Fertigstellung der Konzernzentrale der HeidelbergCement AG, die 800 bis 1.000 Mitarbeitern Platz bieten wird.

Ludwigshafen: niedrigster Leerstand in gif-Erhebung

Auch Ludwigshafen meldet für 2019 bei einem Flächenumsatz von 21.000 Quadratmeter steigende Mieten. Inzwischen liegen die Spitzenmieten in der Innenstadt bei bis zu 14,20 Euro pro Quadratmeter Bürofläche (2018: 13,40 Euro). Die Durchschnittsmiete im Stadtgebiet liegt bei 12,50 Euro je Quadratmeter (2018: 11,40 Euro). Die Leerstandsquote im Bürosegment stieg auch hier leicht an, auf jetzt 1,2 % (2018: 0,8%). Allerdings verzeichnet Ludwigshafen damit weiter den niedrigsten Wert aller 13 von der gif untersuchten Bürostandorte in Deutschland. 2019 wurden in Ludwigshafen 16.000 Quadratmeter Büroflächen fertiggestellt. Für 2020 wird ein Zuwachs um weitere 6.000 Quadratmeter prognostiziert.

Zur „gif-Büromarkterhebung“

In der seit 1996 jährlich veröffentlichten „gif-Büromarkterhebung“ analysiert die Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung (gif e.V.) bundesweit 13 bedeutende Bürostandorte. Seit 2012 ist die Rhein-Neckar-Region mit den Oberzentren Heidelberg, Ludwigshafen und Mannheim Bestandteil der Erhebung. Die Zahlen beruhen auf den Einschätzungen von 100 Marktexperten, die in den vergangenen Wochen unter Moderation der gif-Gutachter Vertragsabschlüsse, Mieten, Leerstände und Baufertigstellungen abglichen. Regionaler Partner der gif ist das von der Metropolregion Rhein-Neckar GmbH koordinierte „Immobiliennetzwerk Rhein-Neckar“. Die vollständige „Büromarkterhebung 2019“ ist kostenlos abrufbar unter www.gif-ev.de (Bereich „Publikationen“).