

Hier ist was für Sie drin!



www.m-r-n.com

Der Immobilienmarktbericht 2013
der Metropolregion Rhein-Neckar





Wolf-Rainer Lowack
Geschäftsführer
Metropolregion Rhein-Neckar GmbH



Ralph Schlusche
Verbandsdirektor
Verband Region Rhein-Neckar

Liebe Leserinnen und Leser,

der Immobilienmarktbericht Rhein-Neckar ist ein gelungenes Beispiel regionaler Kooperation. Seit acht Jahren wird er von Fachleuten aus Wirtschaft und Verwaltung gemeinschaftlich erarbeitet. Die Messlatte für diese Zusammenarbeit war von Beginn an hoch: Der Bericht soll von der regionalen und überregionalen Immobilienwirtschaft als neutrale Bewertungsgrundlage akzeptiert werden. Das anhaltend große Interesse an der Publikation bestätigt diesen Anspruch an Qualität und Seriosität bis heute.

Die Veröffentlichung neutraler und transparenter Marktdaten setzt großes Vertrauen und einen offenen Dialog unter den Beteiligten in der Region voraus. Dieses Kapital möchten wir auch weiterhin für gemeinsame Projekte nutzen. Auch Sie, liebe Leserinnen und Leser, sind deshalb herzlich dazu eingeladen, Teil des Immobiliennetzwerks Rhein-Neckar zu werden. Es ist offen für neue Partner, die mit ihren Kompetenzen zur erfolgreichen Weiterentwicklung des Immobilien- und Investitionsstandorts Rhein-Neckar beitragen.

Die aktuelle Ausgabe des Immobilienmarktberichtes setzt den Fokus auf die Potenziale der regionalen Netzwerkarbeit, die wir gemeinsam mit Ihnen erschließen möchten.

Wir wünschen Ihnen eine anregende Lektüre!

Inhaltsübersicht

Der Wirtschaftsstandort Metropolregion Rhein-Neckar	2
Das Immobiliennetzwerk Rhein-Neckar	4
Marktsegment Büro	6
Marktsegment Einzelhandel	12
Marktsegment Gewerbegrundstücke	19
Übersichtskarte der Region	22
Glossar	24
Impressum und Ansprechpartner	25

Städte und Region: vom
Hafenzentrum Mannheim /
Ludwigshafen zur
Bergstraße in 20 Minuten

Der Wirtschaftsstandort Metropolregion Rhein-Neckar



Die Metropolregion Rhein-Neckar liegt im Südwesten Deutschlands, im Schnittpunkt der drei Bundesländer Baden-Württemberg, Hessen und Rheinland-Pfalz. Auf einer Fläche von etwa 5.600 Quadratkilometern leben rund 2,3 Millionen Menschen. Die im Zentrum gelegenen Großstädte Mannheim, Ludwigshafen und Heidelberg bilden zusammen mit 30 mittelgroßen Städten wie Speyer, Vierenheim und Eberbach eine polyzentrische Raumstruktur. Gemeinsam mit ihren Nachbarregionen Frankfurt/Rhein-Main im Norden und Karlsruhe/Stuttgart im Süden bildet die Metropolregion Rhein-Neckar einen der wirtschaftsstärksten Ballungsräume Europas.

Legende

Orte	Verkehrswege
■ mehr als 100.000 Einwohner	— Bundesautobahn
○ 50.000 bis 100.000 Einwohner	- - - Schienenstrecke

Quelle: Eigene Darstellung verändert nach Geobasisdaten:
© GeoBasis-DE / BKG 2013

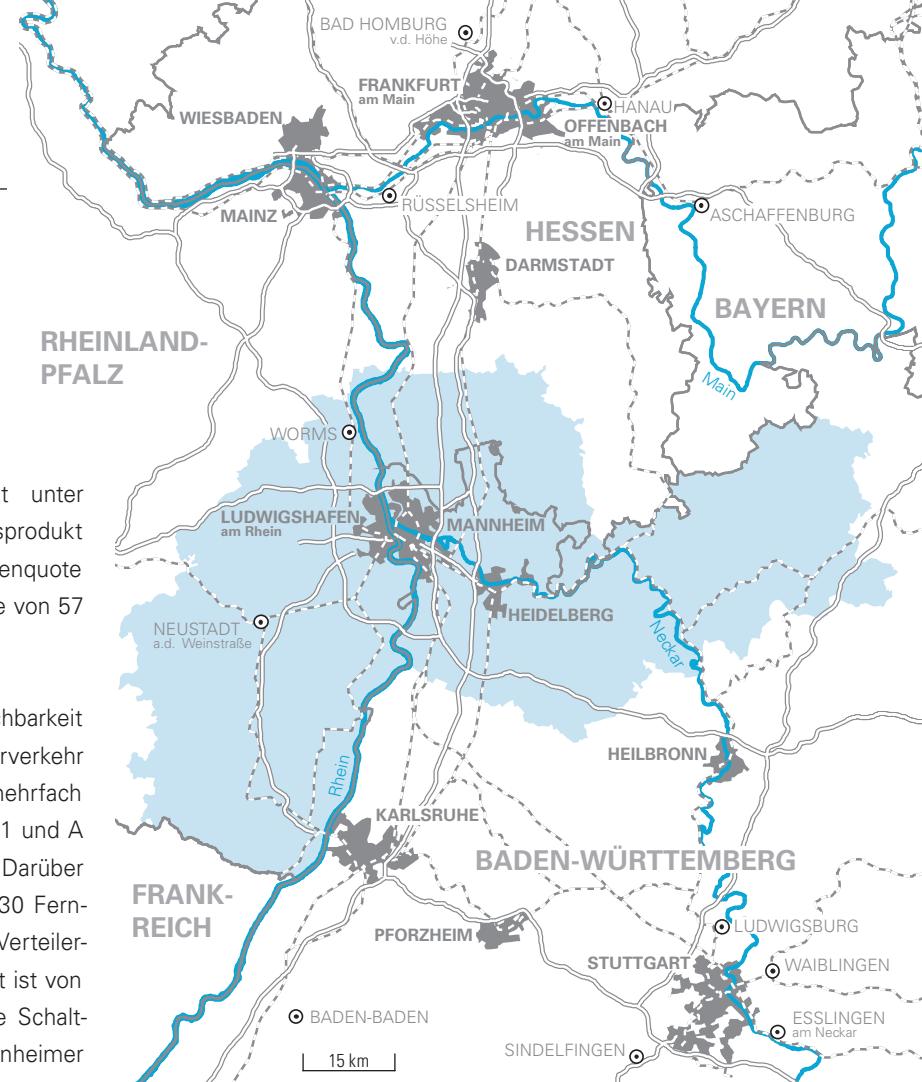
Die Stärke als Wirtschaftsstandort kommt unter anderem zum Ausdruck in einem Bruttoinlandsprodukt von rund 75 Milliarden Euro, einer Arbeitslosenquote von lediglich 5,2 Prozent und einer Exportquote von 57 Prozent (Bundesdurchschnitt: 45 Prozent).

Ein wichtiger Standortfaktor ist die gute Erreichbarkeit über alle Verkehrswege. Individual- und Lieferverkehr sind durch die Ost-West-Achse (A 6) sowie mehrfach ausgeprägte Nord-Süd-Achsen (A 5, A 67, A 61 und A 65) optimal an das Autobahnnetz angebunden. Darüber hinaus befindet sich in Mannheim mit etwa 230 Fernverkehrsabfahrten täglich der zweitgrößte ICE-Verteilerbahnhof Deutschlands. Der Flughafen Frankfurt ist von dort aus in 30 Minuten zu erreichen. Zentrale Schaltstellen im Güterverkehr sind auch der Mannheimer Rangierbahnhof und das Binnenhafenzentrum Mannheim/Ludwigshafen – jeweils die zweitgrößten ihrer Art in Deutschland.

Wichtige Säulen der regionalen Wirtschaft bilden die Branchen Chemie, Automotive, Maschinen- und Anlagenbau, IT sowie Biotech und Life Sciences. International führende Unternehmen wie BASF, SAP oder Bilfinger haben hier ihren Hauptsitz.

Ein weiterer zentraler Erfolgsfaktor der Region ist die Wissensinfrastruktur. Rund 89.000 Studierende an 22 Hochschulen, über 40 außeruniversitäre Forschungseinrichtungen und ein fruchtbare Wissenstransfer aus der Theorie in die Praxis sichern langfristig die Innovationsfähigkeit der hiesigen Unternehmen.

Diese enge Kooperation zwischen Wirtschaft und Wissenschaft führt zur Bildung von regionalen Clustern, beispielsweise in der Biotechnologie (BioRN) und der organischen Elektronik (Forum Organic Electronics). Zukunftsfelder mit international sichtbaren Kompetenzen und einem professionellen Clustermanagement existieren außerdem in den Bereichen Geoinformation (GeoNet.MRN), Energie- und Umwelt sowie Energie- speichersysteme (StoREgio).



3:09 h

Mannheim Hbf – Paris

0:30 h

Mannheim Hbf –
Frankfurt Flughafen

12,86 Min.

Durchschnittliche Erreichbarkeit von IC-/ICE-Bahnhöfen innerhalb der MRN

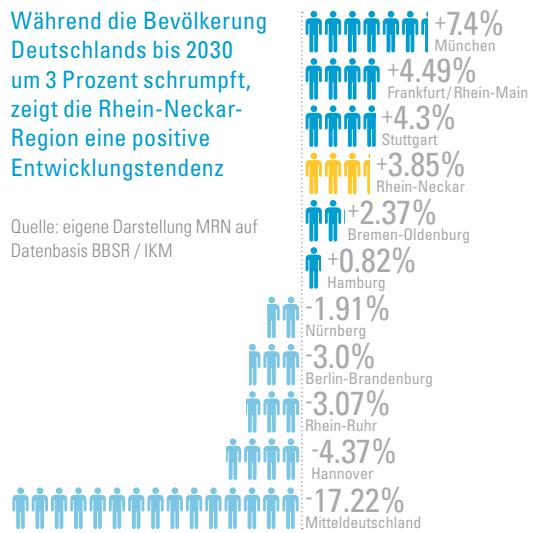
93,73%

Anteil der Bevölkerung mit Fahrzeiten unter 30 Min zu ICE-/IC-Bahnhof

Bevölkerungsentwicklung 2030

Während die Bevölkerung Deutschlands bis 2030 um 3 Prozent schrumpft, zeigt die Rhein-Neckar-Region eine positive Entwicklungstendenz

Quelle: eigene Darstellung MRN auf Datenbasis BBSR / IKM





Quelle: MRN GmbH

Das Immobilienetzwerk Rhein-Neckar

Um die Sichtbarkeit der Immobilienbranche und des Immobilienstandortes Metropolregion Rhein-Neckar zu erhöhen, wurde Ende 2012 das Immobilienetzwerk Rhein-Neckar gegründet.

Aufbauend auf einer seit vielen Jahren bestehenden informellen Zusammenarbeit einzelner Akteure entstand innerhalb weniger Monate ein Branchennetzwerk für die gesamte Rhein-Neckar-Region. Ausgehend von fünf Gründungsmitgliedern (BIC Blum Immobilien Consulting GmbH, Treureal GmbH, Engel & Völkers Commercial, Rich Immobilien GmbH & Co. KG sowie DIC Onsite GmbH) zählt das Netzwerk bereits über 20 Partner. Es richtet sich an alle Akteure im Bereich Gewerbeimmobilien – vornehmlich Architekten und Stadtplaner, Versicherungen, Banken und sonstige Dienstleister, Bauunternehmen, Bauträger und Projektentwickler, Investoren, Immobilienmakler, Immobilieneigentümer sowie Kommunen.

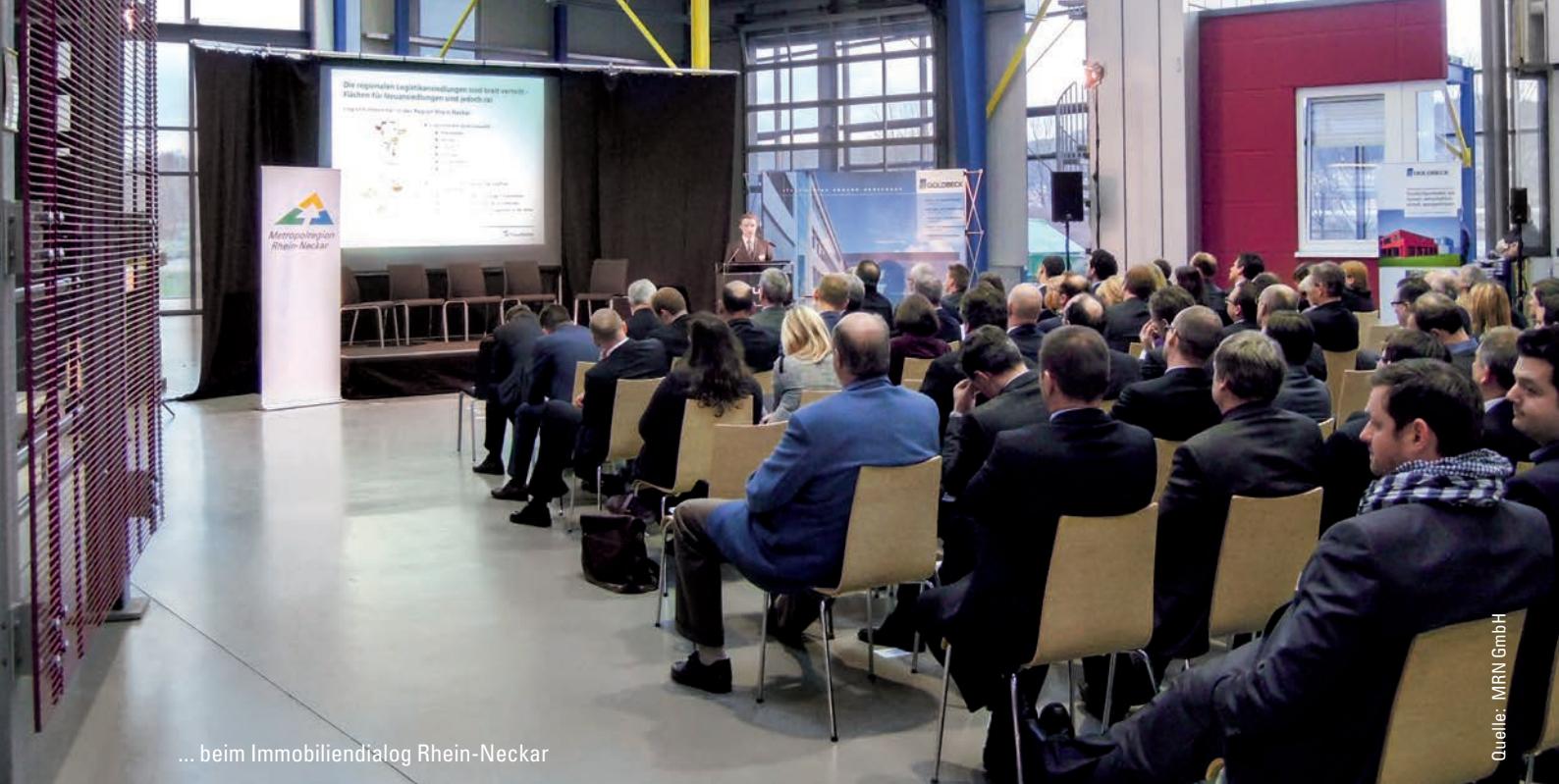
Informationsaustausch, Vernetzung und die gemeinsame Vermarktung des Standorts sind die Kernziele. Hierdurch werden fruchtbare Synergien geschaffen und die Wahrnehmung des Investitionsstandorts Rhein-Neckar gesteigert. Ein

Steuerkreis sorgt für die effiziente und effektive Planung der gemeinsamen Netzwerkaktivitäten.

Publikationen wie der jährliche Immobilienmarktbericht sorgen für Markttransparenz und erleichtern damit die unternehmerische Standortwahl. Als Produkt ergänzt er das regionale Gewerbeimmobilien-Portal (www.standorte-rhein-neckar.de) und den mehrmals im Jahr stattfindenden Immobiliendialog. Die Präsentation auf Europas größter Branchenmesse, der Expo Real in München, zählt ebenfalls zu den Maßnahmen der regionalen Netzwerkarbeit.

Alle diese Aktivitäten setzen nicht nur ein hohes Maß an Identifikation der beteiligten Partner voraus. Sie sind gleichermaßen auch Beleg einer offenen und vertrauensvollen Zusammenarbeit im Netzwerk. Als neutrale Kooperationsplattform begleitet die Metropolregion Rhein-Neckar GmbH die Weiterentwicklung des Netzwerks und der gemeinschaftlich vereinbarten Ziele.

Steigen Sie mit ein in die Zukunft des Immobilienstandortes!



... beim Immobiliendialog Rhein-Neckar



Wir begleiten Unternehmen in allen Phasen der Ansiedlung. Starke Partner in der Metropolregion Rhein-Neckar sind dabei von entscheidender Bedeutung. Das Immobiliennetzwerk Rhein-Neckar sorgt für Transparenz und gewährleistet damit einen offenen Wettbewerb bei unternehmerischen Standortentscheidungen.

Herbert Bossinger, Mitglied der Geschäftsleitung von Baden-Württemberg International



Das neue Immobiliennetzwerk Rhein-Neckar ist eine echte Bereicherung. Eine intensive und gute Nachbarschaft unter starken Partnern erhöht die Attraktivität des Investitionsstandorts Deutschland. Das gelebte Miteinander des Immobilienwirtschaft Stuttgart e.V. und des Immobiliennetzwerkes Rhein-Neckar trägt dazu bei, die globalen Herausforderungen gemeinsam zu meistern.

Harald Alber, Vorstandsmitglied des IWS Immobilienwirtschaft Stuttgart e.V.



Markttransparenz und einheitliche, wissenschaftliche Standards für die Immobilienwirtschaft zu schaffen, sind unsere zentralen Ziele. Sie bilden die Entscheidungsgrundlage für nationale und internationale Investoren. Nach den sieben traditionellen Märkten war die Rhein-Neckar-Region einer der ersten Regionalmärkte, der 2009 in die Büromarkterhebung der gif mit einbezogen wurde. Das spricht für die Entwicklungsstärke und Bedeutung des Immobilienstandorts und basiert auf einer gewachsenen, vertrauensvollen Zusammenarbeit der hiesigen Akteure.

Ulrich Denk, Koordinator gif-Büromarkterhebung



Gelungene Umnutzung eines
ehemaligen Getreidespeichers
am Mannheimer Rheinufer: Seit
Mai beherbergt Speicher 7 ein
Hotel und 3.400 m² Bürofläche

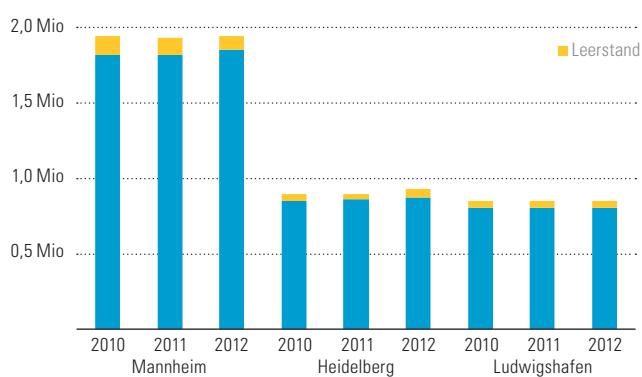
Marktsegment Büro

Trotz schwächerer Konjunktur zeigte sich der deutsche Büromarkt auch 2012 insgesamt stabil und in etwa auf Vorjahresniveau. Die Bewertung des regionalen Marktes erfolgt in einem vertrauensvollen Dialog der relevanten Marktteilnehmer unter Moderation der Metropolregion Rhein-Neckar GmbH und der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung (gif e.v.).

Während die Vermarktungsumsätze im Durchschnitt erwartungsgemäß leicht rückläufig waren, zeigten sich die Büromärkte in den drei größten Städten der Metropolregion Rhein-Neckar uneinheitlich. In Heidelberg und Ludwigshafen sank der Flächenumsatz, wohingegen in Mannheim ein neuer Rekordumsatz realisiert wurde. Auch wenn außergewöhnlich hohe Transaktionen zu diesem Anstieg geführt haben, bestätigt der Umsatz die Entwicklungstendenz der vergangenen drei Jahre.

Die Stabilität des Marktes ist auch an den geringen Leerstandsquoten abzulesen, die wie bereits in den vergangenen zwei Jahren in den drei Städten mit 5,5 Prozent unter dem Durchschnittswert für A- und B-Standorte (7,7 Prozent) liegen. Es ist allerdings davon auszugehen, dass der Leerstandsabbau nahezu abgeschlossen und kurzfristig eher ein moderater Rückgang zu erwarten ist.

Entwicklung des Büroflächenbestands (in m²)

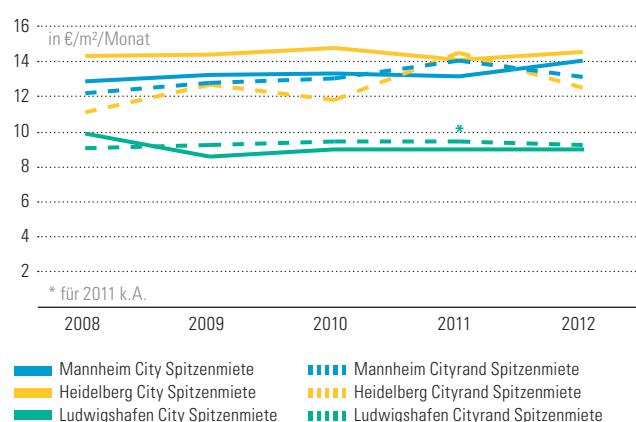


Quelle: gif / eigene Erhebung

Gegenüber den traditionellen Büromärkten zeichnet den regionalen Markt ein günstiges Preisniveau aus. Lokal zeigten die Mietpreise wiederum eine uneinheitliche Entwicklung. Während die Spitzenmiete in Ludwigshafen eine Seitwärtsbewegung machte, gab es in Mannheim und Heidelberg einen leichten Rückgang. Durch aktuelle Projekte wie die Heidelberger Bahnstadt, das Glückstein-Quartier und die Erweiterungen der Eastsite in Mannheim oder das Rheinufer Süd in Ludwigshafen ist im Cityrandbereich mit einem weiteren Anstieg der Mieten zu rechnen.

In den kommenden Jahren werden die Stadtentwicklung und die Entwicklung des regionalen Immobilienmarktes in erheblichem Maße durch freiwerdende Konversionsflächen bestimmt. Diese gilt es sowohl funktional als auch gestalterisch in die Stadt zu integrieren. Sie werden direkten Einfluss auf den lokalen Büromarkt haben, da im Gebäudebestand bereits Büroflächen vorhanden sind, die dann auf den Markt kommen. In Mannheim und Heidelberg wurden im vergangenen Jahr wichtige Prozesse auf diesem Weg angestoßen. Zudem wurde in Heidelberg unter dem Motto „Wissenschafts-Stadt“ eine internationale Bauausstellung initiiert, die Gestaltungsspielräume und modellhafte Lösungen für die Stadt der Zukunft aufzeigen soll.

Entwicklung der Spitzenmieten im City- und Cityrandbereich



Quelle: gif / eigene Erhebung

Die wichtigsten Büroprojekte im Überblick

Ort	Projektname	Investor/Nutzer	Büroflächen	Investitionsvol.	Zeitplan
Ludwigshafen	Büro- und Konferenzgebäude D105	BASF	38.180 m ²	k.A.	in Bau, Fertigstellung 2015
Ludwigshafen	Bürogebäude	BASF	38.000 m ²	k.A.	in Bau, Fertigstellung 2014
Mannheim	Quartier ⁴	Diringer & Scheidel	15.500 m ²	45 Mio. €	Baubeginn 2014, Fertigstellung 2015
Heidelberg	Mathematikon	Mathematikon Heidelberg	12.000 m ²	k.A.	in Bau, Fertigstellung 2015
Wiesloch-Walldorf	Metropolpark	noch offen	11.000 m ²	27 Mio. €	Baubeginn 2015, Fertigstellung 2017
Mannheim	Glückstein-Carré	Diringer & Scheidel	8.200 m ²	20 Mio. €	Baubeginn 2013, Fertigstellung 2014
Heidelberg	MVZ Dr. Limbach und Kollegen	Dr. Limbach	7.000 m ²	k.A.	Baubeginn 2014
Ludwigshafen	Prego Services	DC 2 Grundstücksgesellschaft	6.000 m ²	15 Mio. €	in Bau, Fertigstellung 2014
Mannheim	KWZ Jungbusch	Stadt Mannheim	5.040 m ²	17,6 Mio. €	in Bau, Fertigstellung 2014
Mannheim	Q6 Q7	Diringer & Scheidel	5.000 m ²	300 Mio. €	in Bau, Fertigstellung 2016
Heidelberg	Büro- und Geschäftshaus Kurfürstenanlage	STRABAG Real Estate	5.000 m ²	40 Mio. €	in Bau, Fertigstellung 2013
Sinsheim	Verwaltungsgebäude	Abfallverwertungsgesellschaft des Rhein-Neckar-Kreises AVR	4.800 m ²	13,9 Mio. €	fertiggestellt 2013
Heidelberg	Business Parc	Dulger Vermögensverwaltung	4.300 m ²	7 Mio. €	Baubeginn 2013, Fertigstellung 2014
Mannheim	P7, 16-18	DC Values	4.000 m ²	55 Mio. €	in Bau, Fertigstellung 2014
Mannheim	MAFINEX-Technologiezentrum (2. BA)	Stadt Mannheim	3.860 m ²	13 Mio. €	in Bau, Fertigstellung 2014
Mannheim	Eastsite 5	B.A.U. Bauträgergesellschaft	3.440 m ²	11 Mio. €	in Bau, Fertigstellung 2013
Mannheim	Rheinvorlandspeicher	Schmucker & Partner	3.400 m ²	8 Mio. €	fertiggestellt 2013
Mannheim	Eastsite 7	B.A.U. Bauträgergesellschaft	3.280 m ²	12 Mio. €	in Planung
Mannheim	Eastsite 6	B.A.U. Bauträgergesellschaft	2.670 m ²	10 Mio. €	Baubeginn 2013, Fertigstellung 2014
Mannheim	04, 4	LBBW Immobilien	2.400 m ²	35 Mio. €	Baubeginn 2013, Fertigstellung 2015
Mannheim	P5, 6-8	Heinrich Vetter Stiftung	2.400 m ²	10 Mio. €	in Bau, Fertigstellung 2014
Mannheim	Firmenzentrale	Karl Berrang	2.300 m ²	20 Mio. €	Baubeginn 2013, Fertigstellung 2014
Mannheim	P3	Aachener Grundvermögen	2.240 m ²	23 Mio. €	in Bau, Fertigstellung 2014
Ludwigshafen	Werfthalle	Cyberfection	2.040 m ²	3,5 Mio. €	in Bau, Fertigstellung 2013
Leimen	Neubau städtisches Verwaltungsgebäude	Stadt Leimen	1.730 m ²	7,9 Mio. €	Baubeginn 2013, Fertigstellung 2015

Quelle: eigene Erhebung (Stand 30. September 2013); Flächenangaben nach MF / gif



Raum für kreative Köpfe: auch die Werfthalle am Rheinufer in Ludwigshafen erfährt eine neue Nutzung

Mit Nummer VI
erhält die Eastsite
weiteren Zuwachs



Büromarkt Mannheim

Der mit 1,9 Millionen Quadratmetern größte Büromarkt der Region zeigt bereits das dritte Jahr in Folge eine positive Entwicklung. Der Flächenumsatz lag 2012 bei rund 94.000 Quadratmetern, bei einem Eigennutzeranteil von lediglich 8,5 Prozent. Damit weist Mannheim im Vergleich zum Vorjahr eine Zuwachsrate von etwa 25 Prozent auf. Unter den 15 von der gif e.V. untersuchten Standorten konnten neben Mannheim lediglich Frankfurt, Berlin und Bonn einen Umsatzzuwachs verzeichnen. Zurückzuführen ist der enorme Anstieg zum Großteil auf zwei Anmietungen (ca. 35.000 Quadratmeter) durch die BASF SE, die vorübergehend Ersatzstandorte bezog. Für die kommenden Jahre ist wieder ein Flächenumsatz von rund 60.000 Quadratmetern zu erwarten.

Damit einhergehend sank die Leerstandsquote von 6,1 Prozent (2011) auf 4,6 Prozent. Spitzen- und Durchschnittsmieten lagen tendenziell leicht unter dem Niveau von 2011, da die größten Abschlüsse in Bestandsobjekten zwischen 8 und 10 Euro pro Quadratmeter realisiert wurden. 2011 wurden dagegen mehr Neubauflächen vermietet. Ein Mietpreisgefälle zwischen der Innenstadtlage und dem Cityrandbereich

wie in anderen Städten ist nicht vorhanden. Aufgrund der hohen Nachfrage werden für 2013 steigende Mietpreise erwartet.

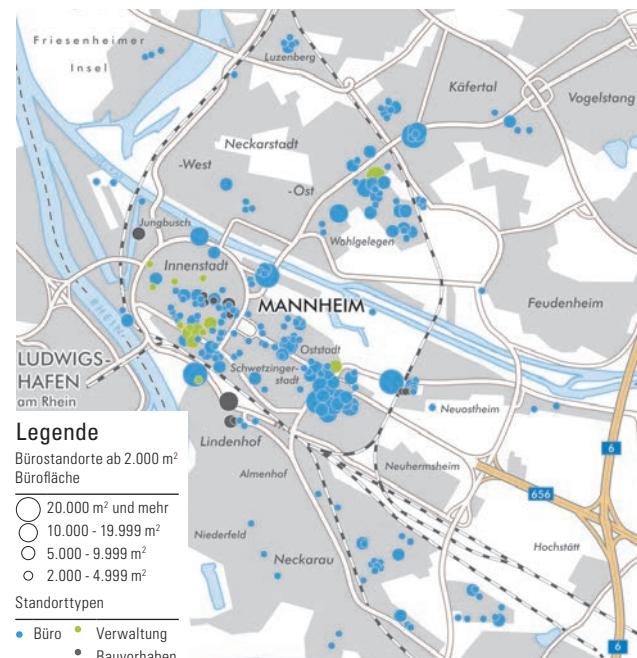
Der Büroflächenbestand wächst auch in Zukunft. Im Mannheimer Osten entstehen im Takt neue Büroflächen: Während 2012 Eastsite III und IV fertiggestellt wurden, befindet sich für 2014 bereits Nummer VIII in Planung. Weitere Flächen entstehen im Glückstein-Quartier und in den Quadranten Q6 Q7. Dies verspricht für 2013 ein Fertigstellungsvolumen von 23.000 Quadratmetern (2012: 8.000). Ob hochwertige Cityrandlage oder im Stadtzentrum gelegen – alle Standorte profitieren von ihrer guten Anbindung.

Büromarktkennzahlen in Mannheim

Indikatoren	Tendenz für 2013	2012	2011
Flächenbestand	→	1,9 Mio. m ²	1,9 Mio. m ²
Flächenumsatz	↓	93.400 m ²	74.500 m ²
Leerstandsquote	→	4,6%	6,1%
City Spitzenmiete	→	14,10 €/m ²	13,10 €/m ²
City Durchschnittsmiete	→	10,70 €/m ²	10,00 €/m ²
Cityrand Spitzenmiete	↑	13,00 €/m ²	14,00 €/m ²
Cityrand Durchschnittsmiete	↑	9,70 €/m ²	10,60 €/m ²
Peripherie Spitzenmiete	→	10,00 €/m ²	10,60 €/m ²
Peripherie Durchschnittsmiete	↑	7,40 €/m ²	7,80 €/m ²

Quelle: gif / bulwiengesa / eigene Erhebung

Der Büroflächenbestand in Mannheim



Quelle: eigene Darstellung MRN, verändert nach bulwiengesa / Baasner Stadtplaner; Kartographie: VRNN



Das Büro- und Geschäftshaus Kurfürstenhof an der Achse zwischen Hauptbahnhof und Altstadt

Büromarkt Heidelberg

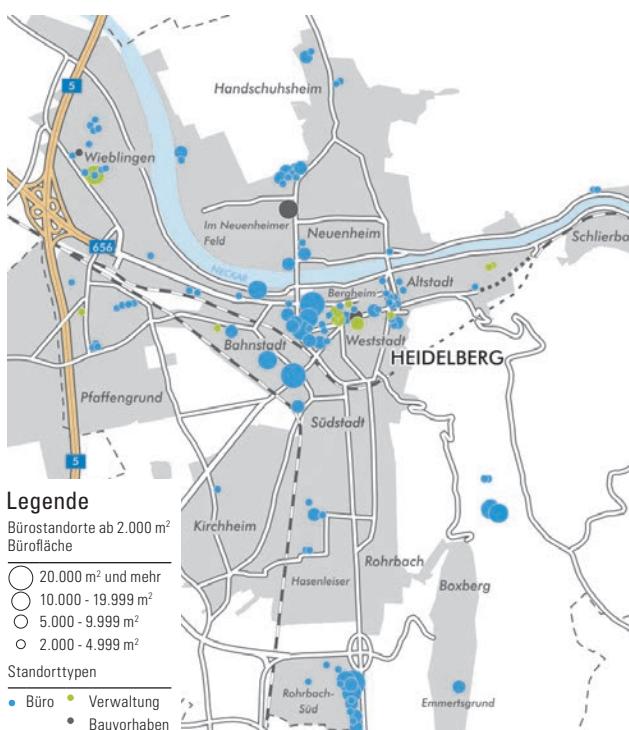
Im Verhältnis zu einer bundesweit leichten Abschwächung im Jahr 2012 bleibt der Heidelberger Büromarkt auf einem sehr hohen Niveau. Durch zahlreiche Neubauprojekte in der Bahnstadt und an der Kurfürstenanlage hat sich der Gesamtbestand an Büroflächen in den vergangenen zwei Jahren um rund 6 Prozent erhöht und umfasste Ende 2012 etwa 930.000 Quadratmeter. Erstmals seit vier Jahren war der Flächenumsatz leicht rückläufig, was auf eine geringere Anzahl großflächiger Vermietungen zurückzuführen ist. Nachdem die Leerstandsquote zwischen 2009 und 2011 bis auf 4,5 Prozent

zurückgegangen war, stieg der Wert im vergangenen Jahr aufgrund der enorm hohen Bautätigkeit auf 6 Prozent an.

Die Mietpreisunterschiede sind in Heidelberg mit 9,50 Euro pro Quadratmeter in der Peripherie bis 12,80 Euro pro Quadratmeter in der City weiterhin gering. Dies ist vor allem auf die kurzen Entfernungen und die gute Anbindung der Gewerbegebiete und Stadtteillagen zum Stadtzentrum sowie das Angebot hochwertig ausgestatteter Bürohausprojekte zurückzuführen. Die Entwicklung der Bahnstadt wird auch in den kommenden Jahren Einfluss auf die Mietpreisentwicklung haben. Im Segment Cityrand zeichnet sich bereits ein erneuter Anstieg von Spitzens- und Durchschnittsmiete ab.

Neben der Bahnstadt werden die Bautätigkeiten in der Kurfürstenanlage fortgesetzt, wo aktuell in Nachbarschaft zum Behördenzentrum ein weiteres Büro- und Geschäftshaus entsteht. Neu im Bau befindet sich zudem das Mathematikon, das im Neuenheimer Feld mit rund 47.000 Quadratmetern den Gebäudebestand der Universität erweitern wird.

Der Büroflächenbestand in Heidelberg



Quelle: eigene Darstellung MRN, verändert nach bulwiengesa / Baasner Stadtplaner; Kartographie: VRRN

Büromarktkennzahlen in Heidelberg

Indikatoren	Tendenz für 2013	2012	2011
Flächenbestand	→	0,93 Mio. m ²	0,90 Mio. m ²
Flächenumsatz	→	33.000 m ²	37.000 m ²
Leerstandsquote	→	6,0%	4,5%
City Spitzensmiete	→	14,60 €/m ²	14,00 €/m ²
City Durchschnittsmiete	↓	12,80 €/m ²	12,00 €/m ²
Cityrand Spitzensmiete	↑	12,50 €/m ²	14,60 €/m ²
Cityrand Durchschnittsmiete	↑	10,70 €/m ²	12,10 €/m ²
Peripherie Spitzensmiete	↑	10,50 €/m ²	11,00 €/m ²
Peripherie Durchschnittsmiete	→	9,50 €/m ²	9,50 €/m ²

Quelle: gif / bulwiengesa / eigene Erhebung



Im Quartier Rheinufer Süd entsteht ein neues Bürogebäude der BASF

Büromarkt Ludwigshafen

Der Büromarkt in Ludwigshafen war 2012 kaum bemerkenswerten Schwankungen unterworfen. Nach der hohen Dynamik im Jahr 2010 hat sich der Markt in den vergangenen beiden Jahren gefestigt. Die Leerstandsquote liegt im dritten Jahr in Folge unter 5 Prozent. Auffällig ist der Rückgang des Flächenumsatzes von 13.000 Quadratmetern (2011) auf zuletzt nur 5.000 Quadratmeter. Ursache hierfür ist, dass viele Flächen bereits vor Baubeginn vorvermietet sind und nicht auf den Markt kommen. Das Marktgeschehen kann daher nur teilweise abgebildet werden.

Die Spitzenmieten in der Innenstadt und am Cityrand liegen mit 9 und 9,20 Euro pro Quadratmeter auf einem ähnlich hohen Niveau. Für 2013 werden steigende Werte erwartet. Insbesondere die Entwicklungen am Cityrand – etwa am Rheinufer Süd mit dem Neubau der Telekom, dem im Bau befindlichen Bürohaus der BASF SE für 1.500 Mitarbeiter und dem geplanten Umbau des alten Straßenbahndepots – weisen auf einen Anstieg hin. Die City-Mieten werden durch den Umbau der Werfthalle und die Vermietung der dort entstehenden,

Büromarktkennzahlen in Ludwigshafen

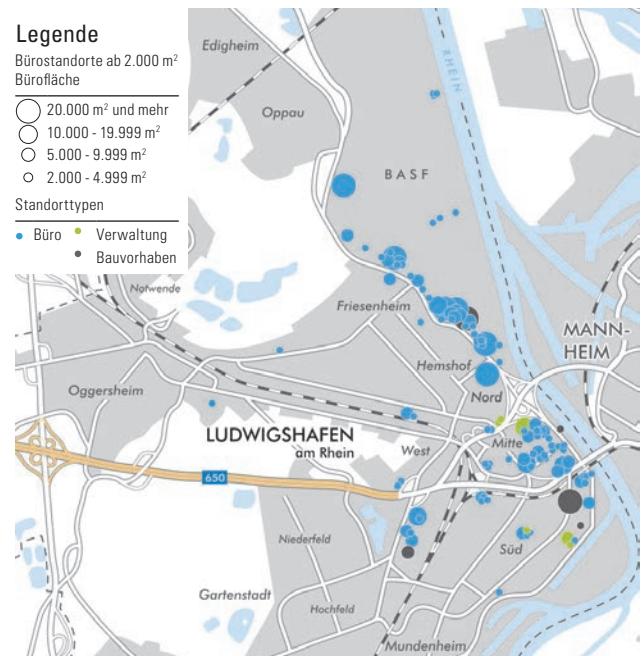
Indikatoren	Tendenz für 2013	2012	2011
Flächenbestand	↑	0,85 Mio. m ²	0,85 Mio. m ²
Flächenumsatz	↑	5.000 m ²	13.000 m ²
Leerstandsquote	→	4,7%	4,7%
City Spitzenmiete	↑	9,00 €/m ²	9,00 €/m ²
City Durchschnittsmiete	→	7,80 €/m ²	7,70 €/m ²
Cityrand Spitzenmiete	↑	9,20 €/m ²	k.A.
Cityrand Durchschnittsmiete	↑	6,60 €/m ²	k.A.
Peripherie Spitzenmiete	→	8,10 €/m ²	9,80 €/m ²
Peripherie Durchschnittsmiete	→	6,50 €/m ²	9,60 €/m ²

Quelle: gif / bulwiengesa / eigene Erhebung

hochpreisigen Büroflächen voraussichtlich ansteigen. Ein weiteres großes Bauprojekt der BASF SE am Stammsitz in prominenter Lage am Tor 2 ist ein Bürogebäude für 1.400 Mitarbeiter.

Das Thema Konversion zeigt sich in Ludwigshafen in einer anderen Facette. Aufgabe ist hier die Umnutzung altindustrieller Gebäude und Flächen bzw. die Einbindung untergenutzter verkehrlicher Flächen im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme „City West“. Im Umfeld der Hochstraße Nord sollen diese als Potenzialstandorte für Wohnen, Arbeiten und Dienstleistungen entwickelt werden.

Der Büroflächenbestand in Ludwigshafen



Quelle: eigene Darstellung MRN, verändert nach bulwiengesa / Baasner Stadtplaner; Kartographie: VRNN

Mannheims neues multifunktionales
Stadtquartier in den Quadranten Q6 Q7:
Baubeginn war im September 2012



Marktsegment Einzelhandel

Auch 2013 wird ein weiteres Umsatzwachstum im Einzelhandel erwartet. Aufgrund der guten Wirtschaftslage ist die Konsumbereitschaft nach wie vor hoch. Davon können attraktive Einzelhandelsstandorte besonders profitieren. Mit ihrem Einwohnerpotenzial und der hohen Kaufkraft der Bevölkerung ist die Rhein-Neckar-Region sowohl für Handelsunternehmen als auch für Investoren attraktiv.

Neben den Oberzentren Mannheim, Heidelberg und Ludwigshafen sind in der Region mehrere Mittelzentren als Einzelhandelsstandorte von Bedeutung. Sie erzielen herausragende Einzelhandelszentralitäten mit Kaufkraftzuflüssen aus umliegenden Gemeinden. Dies gilt beispielsweise für die Städte Schwetzingen, Viernheim, Landau, Mosbach und Hockenheim. Während Landau mit der innerstädtischen Haupteinkaufslage Gerberstraße punktet, trägt in Viernheim das Rhein-Neckar-Zentrum samt seinen umliegenden Fachmärkten zur hohen Zentralität bei. In Schwetzingen begründet sich der Wert auch aus der Ansiedlung von Möbel Höffner, die weit in das Umland ausstrahlt.

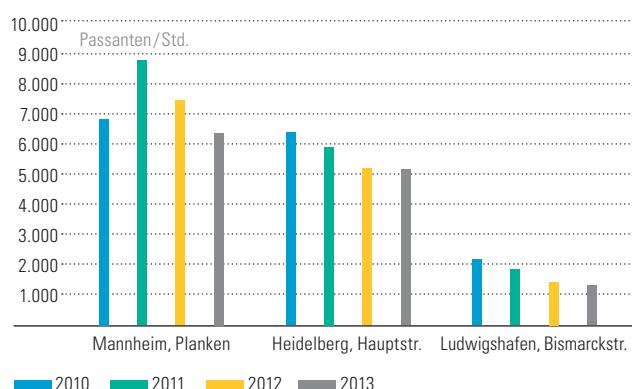
Zunehmend gewinnt der Online-Handel an Bedeutung und tritt damit auch in Wettbewerb zu den klassischen Einzelhändlern und Einkaufslagen in den Städten. Die Einzelhändler

reagieren darauf entsprechend. Nach einer aktuellen Umfrage des Instituts für Handelsforschung (IFH) im Rahmen des HDE-Handelskonjunkturindexes HANDELSkix ist bereits jeder Dritte stationäre Händler mit einem eigenen Online-Shop im Internet präsent (Multichannel-Marketing). Gleichzeitig gilt es, durch zusätzliche Service- und Dienstleistungsangebote sowie einen interessanten Angebotsmix den Mehrwert gegenüber dem Internet herauszustellen und das Einkaufserlebnis ansprechend zu gestalten. Einen Beitrag dazu leisten auch Faktoren wie Aufenthaltsqualität und Einzigartigkeit. Hier sind die Innenstädte in der Metropolregion Rhein-Neckar gut gerüstet.

Die Attraktivität der Rhein-Neckar-Region schlägt sich nicht nur in zahlreichen Einzelhandelsvorhaben in der Mannheimer Innenstadt nieder. Auch die Mittelzentren stehen im Blickpunkt von Investoren und Projektentwicklern. Dort entstehen zahlreiche große Einkaufszentren und Fachmärkte.

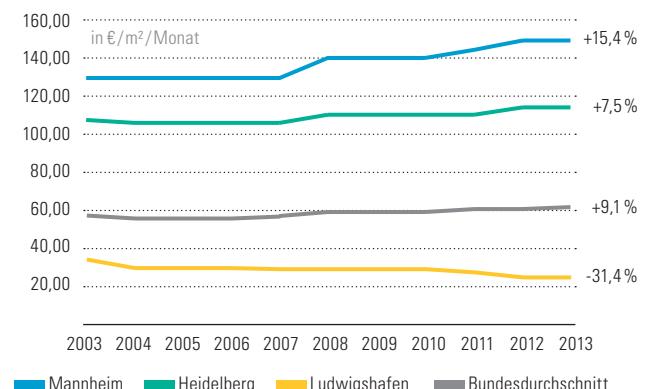
In Bensheim baut der Hamburger Projektentwickler procom zum Beispiel ein Fachmarktzentrum mit rund 8.500 Quadratmetern Verkaufsfläche auf dem ehemaligen Güterbahnhofsgrundstück. Neben dem aus der Moselstraße verlagerten Edeka zählen u.a. Takko, Deichmann, dm, AWG und Alnatura zu den Mietern. Die Eröffnung ist für Ostern 2014 avisiert.

Entwicklung der Passantenfrequenzen in 1a-Lage



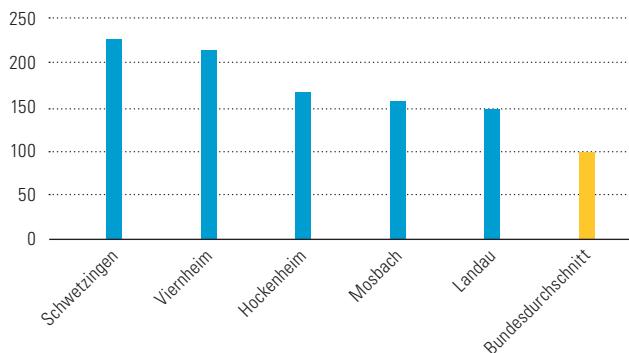
Quelle: eigene Darstellung MRN auf Datenbasis Jones Lang LaSalle

Entwicklung der Spitzenmieten für Einzelhandelsimmobilien



Quelle: eigene Darstellung MRN auf Datenbasis Jones Lang LaSalle

Zentralitätskennziffern ausgewählter Mittelzentren



Quelle: eigene Darstellung MRN auf Datenbasis GfK (Stand 2013)

Der Hamburger Investor AVW Immobilien AG entwickelt in Weinheim ein Fachmarktzentrum mit rund 20.000 Quadratmetern Verkaufsfläche auf dem Gelände am ehemaligen Güterbahnhof. Bereits eröffnet ist ein OBI Baumarkt, demnächst folgt ein Roller Möbelmarkt. Als weitere Mieter stehen das Dänische Bettenlager, Matratzen Concord, Zoo & Co., Alldrink und Burger King fest. Im Bau befindet sich auch das 3-Glocken-Center der Weinheimer Century Beteiligungs-gesellschaft in der Nähe des Bahnhofs. Unter Einbindung der Altbausubstanz entsteht hier ein Einkaufszentrum mit dem Verbrauchermarkt HIT als Ankermieter.

Für das im südpfälzischen Germersheim geplante Einkaufszentrum im denkmalgeschützten Ensemble der ehemaligen Stadtkaserne ist der Baustart 2014 geplant. Derzeit wird der Bebauungsplan für das rund 12.000 Quadratmeter Verkaufsfläche umfassende Center aufgestellt.

Die Einzelhandelskennzahlen in den wichtigsten Zentren der Metropolregion Rhein-Neckar

Gemeinde	Einwohner	Kaufkraft-kennziffer	Umsatz-kennziffer	Zentralitäts-kennziffer
Mannheim	294.627	99,2	138,1	139,2
Ludwigshafen am Rhein	160.179	94,9	108,6	114,4
Heidelberg	150.335	101,4	124,7	123,0
Worms	79.727	99,2	125,0	126,0
Neustadt an der Weinstraße	52.268	108,9	134,3	123,3
Speyer	49.764	106,5	143,8	135,0
Frankenthal (Pfalz)	47.035	102,1	88,6	86,8
Landau	43.641	103,3	155,0	150,0
Weinheim	43.315	117,5	128,8	109,6
Bensheim	39.395	111,2	108,2	97,3
Sinsheim	34.791	99,8	98,4	98,6
Vierheim	32.851	102,0	220,8	216,4
Lampertheim	31.358	106,1	74,9	70,6
Leimen	25.581	97,5	52,3	53,7
Wiesloch	25.135	105,1	86,5	82,3
Heppenheim (Bergstraße)	24.968	106,3	122,4	115,2
Mosbach	22.913	96,8	152,4	157,5
Schwetzingen	21.194	109,8	253,2	230,6
Hockenheim	20.874	104,7	174,2	166,4
Germersheim	20.019	83,6	104,9	125,6
Haßloch	19.854	101,2	81,8	80,8
Schifferstadt	19.011	104,6	61,3	58,6
Bad Dürkheim	18.222	108,7	99,6	91,6
Buchen (Odenwald)	17.614	94,0	126,8	134,9

Index: Bundesdurchschnitt=100; Quelle: GfK (Kennziffern Stand 2013); Statistische Landesämter (Bevölkerungsstand zum 31.12.2012 auf Grundlage des Zensus 2011)



Aufwertung des Straßenraumes: die neu gestaltete Ludwigstraße in Ludwigshafen

Neubau in bester Lage:
Das Projekt P7 in den
Mannheimer Planken

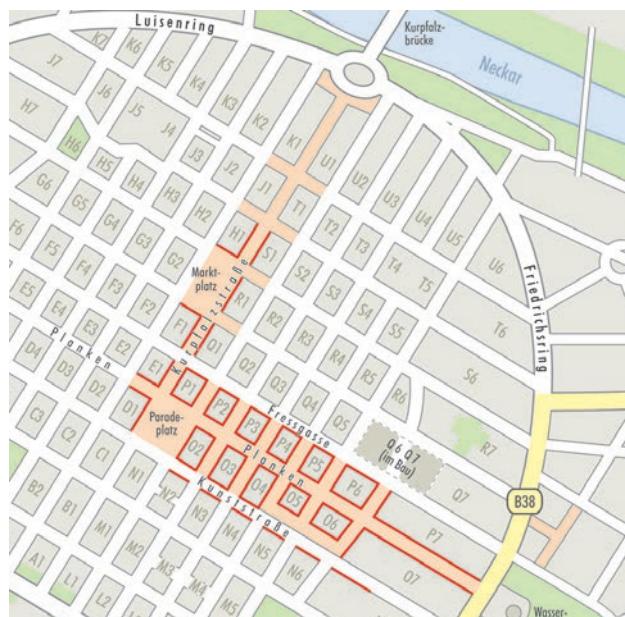


Einzelhandelsstandort Mannheim

Mannheim zählt zu den bevorzugten Investitionsstandorten mit starker Anziehungskraft auf den Einzelhandel. In der Innenstadt stehen gleich mehrere Vorhaben kurz vor dem Abschluss. Im Quadrat P5 stellt die Heinrich-Vetter-Stiftung im nächsten Jahr zur Fressgasse hin die Neubauten als Flächenerweiterung für Douglas und Appelrath-Cüpper fertig. Der Sport- und Bekleidungshändler Engelhorn baut derzeit sein Haupthaus in O5 um, nachdem in diesem Frühjahr bereits das Trendhouse neu eröffnet wurde.

Das von Blocher Blocher Architekten geplante Geschäftshaus in P3 mit rund 5.000 Quadratmetern für Einzelhandel (u.a. Drogerie Müller), Büro und Wohnen soll ebenfalls 2014

Die 1a-Lagen in Mannheim



Legende

■ Fußgängerzone — 1a-Lage 100 m

Quelle: GfK; Kartographie: VRRN

abgeschlossen werden. Das gegenüberliegende Bankhaus in O4 wird bis 2015 durch einen Neubau mit einer historisierenden Fassade ersetzt.

Derzeit größtes Bauprojekt ist das durch die Unternehmensgruppe Diringer & Scheidel entwickelte und vermarktete Stadtquartier Q6 Q7. Fest steht bereits, dass die Kette Radisson Blu dort ein Viersternehotel eröffnen wird. Daneben befinden sich in R5 ein Bauhaus-Baumarkt sowie ein Parkhaus im Bau. Die Eröffnung des Marktes erfolgt Anfang 2014.

Nach dem Abriss der Zürich-Passage in P7 errichtet der Hamburger Projektentwickler DC Values bis Mitte 2014 an gleicher Stelle einen Neubau mit 5.500 Quadratmetern Einzelhandelsfläche. In der Breiten Straße eröffnet der Sportartikelanbieter Decathlon als Ankermieter in T1 auf rund 4.000 Quadratmetern voraussichtlich im Frühjahr 2014 seine dritte Filiale in der Rhein-Neckar-Region.

Die Einzelhandelsspitzenmieten in der Innenstadt sind stabil bei 150 Euro pro Quadratmeter geblieben. Mannheim bestätigt damit den 12. Rang unter den 183 von Jones Lang LaSalle untersuchten Einzelhandelsstandorten in Deutschland.

Die Einzelhandelskennzahlen in Mannheim

	Mannheim, Planken	D gesamt
Spitzenmiete 2013 (Rang)	150 € / m ² (12*)	62 € / m ²
Entwicklung 2003-2013	+ 15,4 %	+ 9,1 %
Passantenfrequenz 2013 (Rang)	6.300 (26**)	-
Filialisierungsgrad 2011	81,7 %	-

Quelle: Jones Lang LaSalle (* bezogen auf 183 untersuchte Einkaufsstraßen in Deutschland; ** Rang unter 170 untersuchten deutschen Einkaufsstraßen)

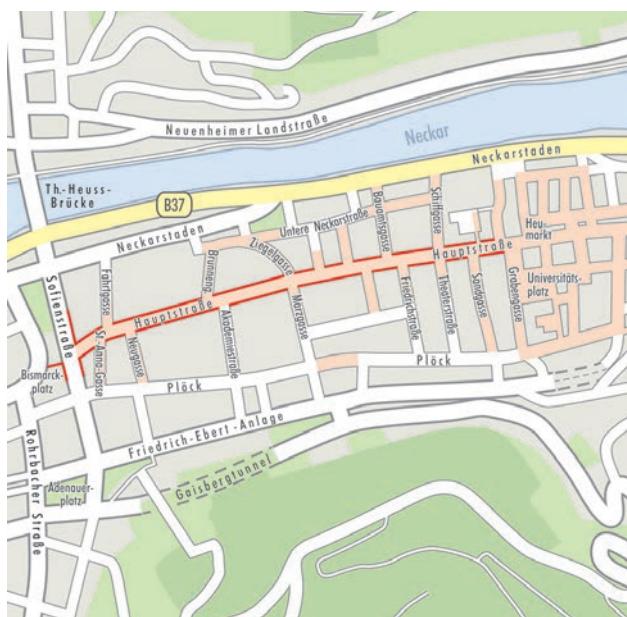
Traditionelle 1a-Lage in Heidelberg: Einkaufen mit besonderem Flair

Einzelhandelsstandort Heidelberg

Die Stadt Heidelberg punktet mit ihrer historischen Altstadt. Die als Fußgängerzone ausgebildete Hauptstraße ist die dominierende Einkaufsmeile. Verschiedene Plätze sowie Seitengassen mit Blickbeziehungen zum Heidelberger Schloss prägen das Stadtbild und tragen zur hohen Aufenthaltsqualität bei.

Am Bismarckplatz und dem sich anschließenden Teil der Hauptstraße bis zur Akademiestraße finden sich die großflächigen Warenhäuser. Gerry Weber, Brax sowie Mango mit seiner ersten deutschen Filiale der Männermodellinie haben sich hier neu angesiedelt.

Die 1a-Lagen in Heidelberg



Legende

Orange: Fußgängerzone Red: 1a-Lage Scale: 100m

Quelle: GfK; Kartographie: VRNN



Das größte Einzelhandelsvorhaben in der Innenstadt betrifft die Umgestaltung und den Umbau des unter Denkmalschutz stehenden Wormser Hofs an der Hauptstraße einschließlich Kinosaal-Anbau. Geplant ist, das Objekt zu einem Standort für gehobenen Textileinzelhandel umzubauen – mit bis zu 3.500 Quadratmetern durchgängiger Einzelhandelsfläche über drei Etagen. Das Vorhaben wird durch ein Bürgerbeteiligungskonzept begleitet.

Im Frühjahr 2013 konnte westlich der Innenstadt an der Bergheimer Straße die neu etablierte Markthalle im ehemaligen Alten Hallenbad ihre Eröffnung feiern. Neben diversen Marktständen sind ein Alnatura Bio-Supermarkt, mehrere gastronomische Betriebe sowie Veranstaltungsflächen im Objekt integriert.

Darüber hinaus ist in der Bahnstadt die Entwicklung eines auf die Nahversorgung ausgerichteten Einkaufszentrums geplant. Es sollen rund 7.400 Quadratmeter Verkaufsfläche realisiert werden. Mieter im Nahversorgungszentrum sind Edeka, Aldi, ein Drogeriemarkt sowie kleinere Fachgeschäfte und Gastronomie. Baubeginn ist voraussichtlich im Frühjahr 2014.

Die Einzelhandelskennzahlen in Heidelberg

Heidelberg, Hauptstraße	D gesamt
Spitzenmiete 2013 (Rang)	115 € / m ² (16*)
Entwicklung 2003-2013	+ 9,1 %
Passantenfrequenz 2013 (Rang)	5.100 (43**)
Filialisierungsgrad 2011	72,3 %

Quelle: Jones Lang LaSalle (* bezogen auf 183 untersuchte Einkaufsstraßen in Deutschland; ** Rang unter 170 untersuchten deutschen Einkaufsstraßen)

Hochwertiges Angebot in besonderer Lage: das Restaurant Tialini an der Rheinpromenade



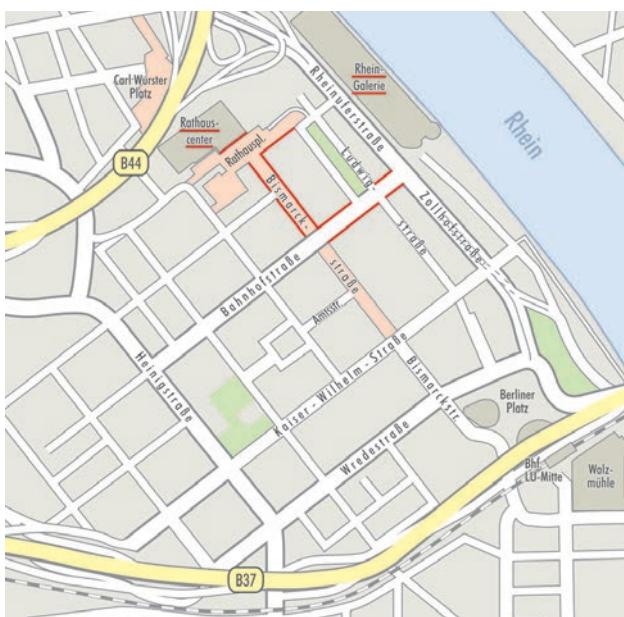
Quelle: Stadtverwaltung Ludwigshafen

Einzelhandelsstandort Ludwigshafen

In Ludwigshafen hat sich der Bereich zwischen Rathaus-Center, Rhein-Galerie, Bahnhofstraße und dem nördlichem Teil der Bismarckstraße als beste Einzelhandelslage etabliert. Die erzielte Spitzmiete ist gegenüber dem Vorjahr stabil geblieben. Bei der Passantenfrequenz verbesserte sich Ludwigshafen im Ranking der bundesdeutschen Städte um sieben Plätze.

Im Rathaus-Center konnte die lange Zeit im Untergeschoss leerstehende Fläche von rund 2.000 Quadratmetern an die Spielwarenkette Toys"R"Us vermietet werden. Die Umbaukosten beliefen sich auf 1,5 Millionen Euro. Komplettiert wird das Center mit den Textildiscountern KIK und TK Maxx.

Die 1a-Lagen in Ludwigshafen



Legende

■ Fußgängerzone — 1a-Lage 100 m

Quelle: GfK; Kartographie: VRRN

Veränderungen gibt es auch in der Rhein-Galerie. Migros zieht sich vollständig aus dem Deutschland-Geschäft zurück. Eine Teilfläche des bisherigen Migros-Marktes übernimmt Deutschlands zweitgrößter Lebensmittelhändler Rewe. Rund 2.000 Quadratmeter belegt das Modelabel Zara. Ende 2012 eröffnete das erste Tialini-Restaurant des ehemaligen Porsche-Vorstandsvorsitzenden Wendelin Wiedeking im Außenbereich der Rhein-Galerie. Das Einkaufszentrum Walzmühle wird zukünftig als Nahversorgungszentrum von MEC Metro-ECE-Centermanagement betrieben.

Nur noch der Umbau trennt das Bismarckzentrum von einem Neustart. Rossmann plant einen Drogeriemarkt mit 800 Quadratmetern, der bereits bestehende Lebensmitteldiscounter Penny will seine Fläche erweitern. Mit einem Investitionsvolumen von ca. 2,5 Millionen Euro wird zudem der Gebäudekomplex Bismarckstraße 52-54 modernisiert. Die Einzelhandelsflächen (2.000 Quadratmeter) werden derzeit vermarktet.

Nach der Modernisierung des Straßenraums wird in den kommenden Monaten der 5.200 Quadratmeter große Bürgerhof für knapp 1 Million Euro umgestaltet. Die angrenzende Bismarckstraße 70-74 wurde von der städtischen Wohnungsbaugesellschaft GAG Ludwigshafen gekauft und wird mittelfristig entwickelt.

Die Einzelhandelskennzahlen in Ludwigshafen

Ludwigshafen, Bismarckstr.	D gesamt
Spitzmiete 2013 (Rang)	24 € / m ² (156*)
Entwicklung 2003-2013	- 31,4 %
Passantenfrequenz 2013 (Rang)	1.315 (149**)
Filialisierungsgrad 2011	46,8 %

Quelle: Jones Lang LaSalle (* bezogen auf 183 untersuchte Einkaufsstraßen in Deutschland; ** Rang unter 170 untersuchten deutschen Einkaufsstraßen)



Quelle: B. Bertram

Einzelhandelsstandort Worms

Worms mit seinen rund 80.000 Einwohnern ist ein Mittelzentrum mit Teilstrukturen eines Oberzentrums. Am nordwestlichen Rand der Metropolregion Rhein-Neckar gelegen, umfasst das Einzugsgebiet der Nibelungenstadt bereits jetzt rund 220.000 Einwohner. Diese Zahl wird mit dem geplanten Ausbau des S-Bahn-Netzes auf der Strecke Ludwigshafen-Mainz ab 2015 weiter steigen. Die Einzelhandelszentralität liegt bei 126,0 und somit deutlich über dem Bundesdurchschnitt. Die Geschäftsstruktur ist überwiegend mittel- bis kleinteilig: rund 80 Prozent der Läden haben eine Fläche unter 200 Quadratmeter, 30 Prozent davon unter 50 Quadratmeter. Worms

lockt mit zahlreichen Fachgeschäften im gesamten Innenstadtgebiet, die zusammen mit dem modernen Einkaufszentrum „Kaiser-Passage“ und dem neuen „Wormser Einkaufspark“ ein abwechslungsreiches Angebot bieten.

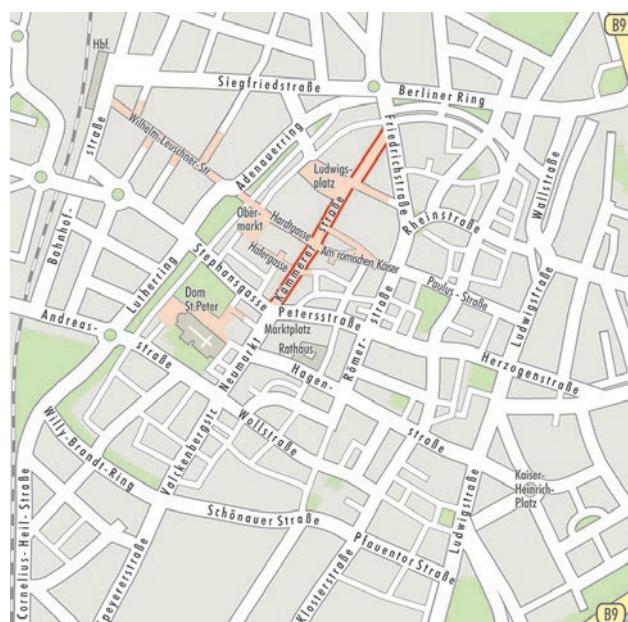
Die 1a-Lage von Worms erstreckt sich entlang der Kämmererstraße, die den Marktplatz mit dem Ludwigsplatz verbindet. Dort befindet sich der Haupteingang der „Kaiser Passage“ mit einem Kaufhof und weiteren kleineren Filialisten. Das Modehaus Jost hat sich zu einem Magneten entwickelt und die Lage „Römischer Kaiser“ deutlich aufgewertet, was auch auf den zweiten Eingang der innerstädtischen Passage ausstrahlt.

Als große Filialisten sind in der Wormser Innenstadt C&A, H&M, Drogeriemarkt Müller, dm und Woolworth angesiedelt, die durch kleinere Ketten wie wmf, pimpkie, Jack & Jones, Vero Moda, Gerry Weber und Taifun ergänzt werden. Komplettiert wird die Mischung durch den inhabergeführten Einzelhandel.

Basierend auf den Entwicklungskonzepten für die Bereiche Einzelhandel und Verkehr sowie Grün- und Freiflächen hat die Kommune in den vergangenen Jahren in hohem Maße in die Innenstadt investiert. Neben der Umstrukturierung des Bahnhofsumfeldes wurden auch der Parkring ausgebaut und verschiedene Plätze neu gestaltet.

Veranstaltungen wie „Worms blüht auf“, „Jazz&Joy“ und der Weihnachtsmarkt schaffen ganzjährig eine besondere Atmosphäre in der Innenstadt. Darüber hinaus profitiert der Einzelhandel vom landesweiten Bekanntheitsgrad der Stadt Worms durch ihre Nibelungen-Festspiele.

Die 1a-Lagen in Worms



Legende

Fußgängerzone 1a-Lage 100 m

Quelle: Stadt Worms; Kartographie: VRRN

Das neue Pfenning-
Logistikzentrum multicube
in Hedesheim mit mehr als
100.000 m² Hallenfläche

Quelle: Pfenning Logistics

Marktsegment Gewerbegrundstücke

Durch das engmaschige Autobahnnetz sind die Gewerbegebiete in der Metropolregion Rhein-Neckar optimal angebunden. Der schnelle Zugang zu Kunden und Zulieferern ist dadurch überall gewährleistet und macht die Region zu einem attraktiven Standort – nicht nur für Logistikunternehmen.



Neuer Produktionsstandort
des Automobilzulieferers
Eberspächer in Landau

In der Rhein-Neckar-Region gibt es sehr gute Investitionsmöglichkeiten für Unternehmen aus allen Bereichen. Zu den Standortvorteilen zählen nicht nur die zentrale Lage in Europa, umfangreiche Flächenreserven für Neuansiedlung und Expansion sowie eine leistungsfähige Infrastruktur, sondern auch der zukunftsfähige Branchenmix (siehe dazu Seite 2).

Für den Immobilienmarktbericht 2013 wurden basierend auf einer Abfrage unter Kommunen und Landkreisen 29 Gewerbegebiete mit einer Gesamtfläche von 9,8 Millionen Quadratmetern analysiert. Davon sind 2,2 Millionen Quadratmeter, etwa 22 Prozent, noch unbebaut und kurzfristig verfügbar.

Abhängig von der Lage gibt es deutliche Preisunterschiede. Die Kaufpreise für voll erschlossene Gewerbegrundstücke schwanken im Kern des Verdichtungsraums Rhein-Neckar zwischen 110 und 200 Euro pro Quadratmeter, teilweise werden bis 250 Euro bezahlt. Im suburbanen Raum liegt die Verhandlungsbasis zwischen 80 und 100 Euro. An der Peripherie fallen – bei zum Teil sehr gutem Verkehrsanschluss – durchschnittlich 50 Euro an.

Das Investitionsvolumen bei Produktions- und Logistikimmobilien liegt deutlich über dem Niveau der Vorjahre.

Für die 19 größten Projekte beläuft es sich in Summe auf über 1,4 Milliarden Euro. Davon entfällt rund eine Milliarde Euro auf den Bau einer TDI-Anlage der BASF am Standort Ludwigshafen.

Bereits im Juni 2013 wurden zwei große Logistikzentren eingeweiht, der multicube der Firma Pfenning Logistics in Heddesheim und das Verteilerzentrum des Sportartikelhändlers Decathlon in Schwetzingen. Außerdem bezogen im Sommer 2013 TE Connectivity (Bensheim) und Prof. Wittke Beratende Ingenieure (Weinheim) neue Unternehmenszentralen. Als wichtigster lokaler Arbeitgeber investiert die Gelita AG am Standort Eberbach in umweltfreundliche Produktionstechnologien. Geplant ist, die neu errichtete Flotationsanlage unter anderem um eine Biogasanlage mit angegliedertem Blockheizkraftwerk zu ergänzen.

Weitere Informationen zu den Gewerbegebieten in der Rhein-Neckar-Region finden sich im Standortportal (www.standorte-rhein-neckar.de) sowie auf den Internetseiten und in weiterführenden Publikationen der einzelnen Kommunen und Landkreise.

Die wichtigsten Investitionen in Produktions- und Logistikimmobilien

Nr. in Karte	Ort	Standorttyp	Investor/ Nutzer	Investitions- volumen	Grundstücks- fläche	Arbeitsplätze	Zeitplan
2	Ludwigshafen	Produktion	BASF	1 Mrd. €	30.000 m ²	200	in Bau, Fertigstellung 2014
7	Wörth	Produktion	Pfälzer Erfrischungsgetränke	100 Mio. €	217.000 m ²	150	in Bau, Fertigstellung 2013
12	Heddesheim	Unternehmenszentrale	Pfenning Logistics	100 Mio. €	200.000 m ²	600	fertiggestellt 2013
16	Eppelheim	Produktion	Rudolf Wild Werke	60 Mio. €	k.A.	80-150	in Bau, Fertigstellung 2013/2014
1	Worms	Produktion	ROWE	30 Mio. €	80.000 m ²	240	in Bau, Fertigstellung 2013
14	Mannheim	Unternehmenszentrale	Berrang	20 Mio. €	52.000 m ²	170	in Bau, Fertigstellung 2014
13	Mannheim	Nutzfahrzeugzentrum	Mercedes Benz	19 Mio. €	43.500 m ²	120	in Bau, Fertigstellung 2014

Nr. in Karte	Ort	Standorttyp	Investor/ Nutzer	Investitions-volumen	Grundstücks-fläche	Arbeitsplätze	Zeitplan
9	Lorsch	Logistikzentrum	Alnatura	15 Mio. €	9.000 m ²	10	in Bau, Fertigstellung 2014
10	Bensheim	Unternehmenszentrale	TE Connectivity	14 Mio. €	5.500 m ²	220	fertiggestellt 2013
18	Eberbach	Produktion	Gelita	13 Mio. €	5.000 m ²	k.A.	fertiggestellt 2013
5	Landau	Produktion	Eberspächer Controls	9 Mio. €	12.000 m ²	130	in Bau, Fertigstellung 2014
17	Hockenheim	Logistikzentrum	Haaf Spedition	7 Mio. €	25.000 m ²	15	fertiggestellt 2013
15	Mannheim	Logistikzentrum	Ristelhueber Spedition	7 Mio. €	10.500 m ²	15	fertiggestellt 2013
8	Groß-Rohrheim	Unternehmenszentrale	Fenster Jäger	7 Mio. €	7.000 m ²	30	in Bau, Fertigstellung 2014
11	Weinheim	Unternehmenszentrale	WBI	4 Mio. €	4.000 m ²	40	fertiggestellt 2013
19	Buchen	Produktion	Merklinger	3,4 Mio. €	6.800 m ²	5	in Bau, Fertigstellung 2014
3	Landau	Produktion	Ronal	1,5 Mio. €	84.000 m ²	150	in Bau, Fertigstellung 2014
4	Landau	Lagerhalle	Gillet Baustoffe	1,5 Mio. €	4.500 m ²	4	in Bau, Fertigstellung 2013
6	Landau	Produktion	Pro Control	1,5 Mio. €	2.000 m ²	k.A.	in Bau, Fertigstellung 2013

Quelle: eigene Erhebung (Stand 30. September 2013)

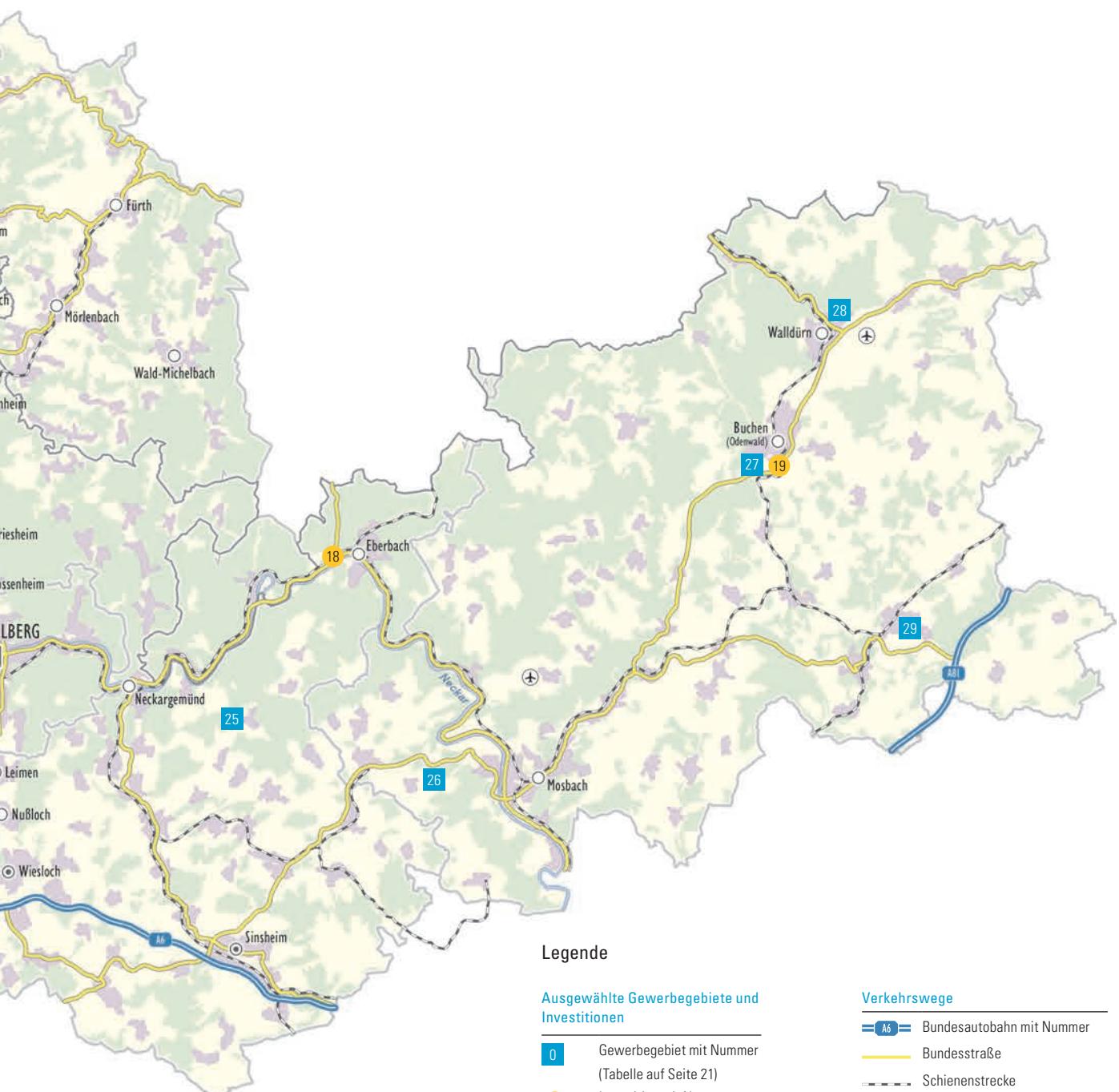
Ausgewählte Gewerbegebiete in der Metropolregion Rhein-Neckar

Nr. in Karte	Name der Kommune	Name des Gewerbegebiets	Baurecht/ Gebietsart	Gesamtfläche	davon noch verfügbar	verfügbare Parzellengrößen	Bodenrichtwert	Kaufpreis
1	Worms	Worms-Rheindürkheim	GE, GI	1.000.000 m ²	80.000 m ²	1.000-35.000 m ²	50-85 €/m ² (2010)	ab 85 €/m ²
2	Frankenthal (Pfalz)	Unternehmenspark Nord	GE	235.000 m ²	46.000 m ²	3.000-25.230 m ²	80 €/m ² (2012)	75-100 €/m ²
3	Bad Dürkheim	Bruch	GE	106.500 m ²	20.000 m ²	2.200-13.000 m ²	70 €/m ² (2008)	81 €/m ²
4	Ludwigshafen	Technologiemile	GE	117.000 m ²	35.000 m ²	1.000-18.300 m ²	110 €/m ² (2010)	k.A.
5	Altrip	In der Kehl	GE	46.000 m ²	18.150 m ²	1.140-3.200 m ²	75 €/m ² (2012)	77 €/m ²
6	Schifferstadt	Mühlweg / Gernweg	GI	167.310 m ²	30.450 m ²	3.110-20.970 m ²	80 €/m ² (2013)	ab 50 €/m ²
7	Böhl-Iggelheim	Südlich der Bahnlinie / westlich der Iggelheimer Straße	GE, GI	77.500 m ²	60.000 m ²	4.500-8.000 m ²	75 €/m ² (2012)	k.A.
8	Haßloch (Pfalz)	Nördlich des Bahndamms	GE	134.000 m ²	127.000 m ²	1.000-40.000 m ²	70 €/m ² (2012)	ab 70 €/m ²
9	Speyer	Schlangenwühl-Süd	GE	23.000 m ²	23.000 m ²	ab 1.500 m ²	130 €/m ² (2012)	k.A.
10	Edenkoben	Edenkoben-Venningen	GE, GI	350.000 m ²	240.000 m ²	1.000-200.000 m ²	k. A.	59 €/m ²
11	Germersheim	Wörth-West	GE, GI	297.500 m ²	70.000 m ²	4.500-50.000 m ²	45-80 €/m ² (2010)	75 €/m ²
12	Landau	Am Messegelände	GE	620.000 m ²	85.150 m ²	1.000-36.500 m ²	73-80 €/m ² (2013)	73-80 €/m ²
13	Offenbach	Interpark Rheinpfalz	GI	715.000 m ²	70.000 m ²	1.000-25.000 m ²	k. A.	60 €/m ²
14	Rülzheim	Nord II	GE, GI	82.000 m ²	40.000 m ²	2.000-12.000 m ²	k.A.	65 €/m ²
15	Hagenbach	Stixwörth	GI	68.000 m ²	48.000 m ²	k.A.	k.A.	65 €/m ²
16	Bensheim	Campus Stubenwald	GE	300.000 m ²	6.000 m ²	6.000 m ²	80 €/m ² (2011)	k.A.
17	Heppenheim	Gewerbegebiet Süd	GE	244.000 m ²	244.000 m ²	ab 2.000 m ²	90 €/m ² (2013)	100 €/m ²
18	Weinheim	Technologie- und Industriepark	GE, GI	871.000 m ²	165.000 m ²	1.000-100.000 m ²	150 €/m ² (2013)	ab 152 €/m ²
19	Mannheim	Eastsite	GE	65.120 m ²	22.410 m ²	3.000-13.850 m ²	205 €/m ² (2010)	205 €/m ²
20	Brühl	Schütte-Lanz-Park	GE	60.000 m ²	60.000 m ²	1.500-35.000 m ²	k.A.	145-200 €/m ²
21	Schwetzingen-Plankstadt	Südliches Ausbesserungswerk / AREall	GE	133.470 m ²	133.470 m ²	ab 1.500 m ²	145 €/m ²	k.A.
22	Heidelberg	Pfaffengrund	GI	880.000 m ²	52.000 m ²	1.500-15.000 m ²	200 €/m ² (2013)	150-250 €/m ²
23	Hockenheim	Talhaus	GE, GI	2.000.000 m ²	48.000 m ²	1.000-11.000 m ²	85-130 €/m ² (2012)	90-115 €/m ²
24	Wiesloch-Walldorf	MetropolPark	GE, GI	50.000 m ²	36.000 m ²	2.670-15.000 m ²	k.A.	120-150 €/m ²
25	Lobbach	Spitzäcker III	GE	30.000 m ²	30.000 m ²	1.000-15.000 m ²	55 €/m ² (2013)	55 €/m ²
26	Obrigheim	TECH-N-0	GE, GI	160.000 m ²	100.000 m ²	ab 1.600 m ²	40,90 €/m ² (2008)	41 €/m ²
27	Buchen	IGO	GE, GI	400.000 m ²	100.000 m ²	1.000-60.000 m ²	42,50 €/m ² (2011)	43-100 €/m ²
28	GVV Hardheim-Walldürn	VIP Walldürn	GE, GI	250.000 m ²	120.000 m ²	500-100.000 m ²	25 €/m ² (2010)	25 €/m ²
29	Osterburken	RIO	GE, GI	330.000 m ²	82.400 m ²	ab 1.500 m ²	25 €/m ² (2013)	25 €/m ²

Quelle: eigene Erhebung (Stand: 30. September 2013)

Übersichtskarte Investitionsvorhaben und Gewerbegebiete in der Rhein-Neckar-Region





Legende

Ausgewählte Gewerbegebiete und Investitionen

- Gewerbegebiet mit Nummer
(Tabelle auf Seite 21)
- Investition mit Nummer
(Tabelle auf Seite 20/21)

Verkehrswege

- A = Bundesautobahn mit Nummer
- Bundesstraße
- Schienenstrecke
- Verkehrslandeplatz
- Hafen

Orte

- Siedlungsfläche
- mehr als 100.000 Einwohner
- 50.000 - 100.000 Einwohner
- 25.000 - 50.000 Einwohner
- 10.000 - 25.000 Einwohner

Grenzen

- Staatsgrenze
- Landesgrenze
- Kreisgrenze

Bevölkerungsstand zum 31.12.2012 auf Grundlage des Zensus 2011

Quelle: Statistische Landesämter; Eigene Darstellung verändert nach Geobasisdaten:

© GeoBasis-DE/ BKG 2013

Kartographie: VRRN

Glossar

Marktsegment Büro

City	Beste Bürolage des jeweiligen Stadtgebiets.
Cityrand	Direkt an die (Büro-)City angrenzende Lagen.
Peripherie	Alle Bürostandorte, die nicht in die Lagekategorien City und Cityrand fallen.
Spitzenmiete	Oberstes Preissegment (5 %) aller Mietverträge, die im Jahr 2012 neu abgeschlossen wurden (gemäß „Definitionssammlung zum Büromarkt“ der gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V., 2. Auflage vom Juni 2008). Alle angegebenen Mietpreise sind Nominalmieten für marktfähige Büroflächen, d.h. Miete laut Vertrag (ohne Steuern, Incentives u. Nebenkosten).
Durchschnittsmiete	Durchschnittlicher Mietpreis aller Mietverträge, die im Jahr 2012 neu abgeschlossen wurden (gemäß „Definitionssammlung zum Büromarkt“ der gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V., 2. Auflage vom Juni 2008). Alle angegebenen Mietpreise sind Nominalmieten für marktfähige Büroflächen, d.h. Miete laut Vertrag (ohne Steuern, Incentives u. Nebenkosten).
Flächenbestand	Gesamtfläche aller fertig gestellten Büroflächen (benutzt oder leer stehend) im gesamten Stadtgebiet am 31.12.2012 (gemäß „Definitionssammlung zum Büromarkt“ der gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V., 2. Auflage vom Juni 2008).
Flächenumsatz	Summe aller Büroflächen, die im gesamten Stadtgebiet innerhalb des Jahres 2012 vermietet, verleast oder an einen Eigennutzer verkauft wurden inklusive Untervermietungen (gemäß „Definitionssammlung zum Büromarkt“ der gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V., 2. Auflage vom Juni 2008).
Leerstandsquote	Anteil aller ungenutzten, fertig gestellten Büroflächen, die im gesamten Stadtgebiet am 31.12.2012 zum Verkauf, zur Vermietung oder Untervermietung angeboten wurden und innerhalb von drei Monaten beziehbar sind.
MF/gif-Flächendefinition	Alle Flächenangaben im Kapitel Büromarkt sind Mietflächen nach gif. Sie beziehen sich auf die „Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum (MF-G)“ der gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. (aktuelle Fassung vom Mai 2012). Die Mietfläche nach gif ist in der Regel kleiner als die Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277, da beispielsweise Verkehrsflächen nicht mitgerechnet werden. Für den vorliegenden Bericht wurde gemäß Empfehlung der bulwiengesa AG ein Umrechnungsfaktor gif/BGF von 0,8 zugrunde gelegt.
Rendite	Mittlere Anfangsrendite von marktfähigen Büroobjekten mit gutem Vermietungsstand, d.h. durchschnittliche Jahresnettomieteinnahmen im Jahr 2012 zu Kaufpreis (gemäß Empfehlungen der gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V.).

Marktsegment Einzelhandel

1a-Lage	Der Teil der Innenstadt, der die höchste Passantenfrequenz sowie den dichtesten Geschäftsbesitz von großflächigen Magnetbetrieben und überregional operierenden Filialbetrieben aufweist.
Spitzenmiete	Mietpreis in Euro pro Quadratmeter bei Neuvermietung einer 100 Quadratmeter großen, ebenerdigen Verkaufsfläche in 1a-Lage mit 6 Meter Front (Definition Jones Lang LaSalle).
Filialisierungsgrad	Prozentualer Anteil bundesweit tätiger Filialunternehmen am gesamten örtlichen Einzelhandel.
Passantenfrequenz	Anzahl der Passanten pro Stunde, gemessen an einer bestimmten Zählstelle der Fußgängerzone am bundesweit einheitlichen Erhebungszeitpunkt 27. April 2013, 13 - 14 Uhr (gemäß Jones Lang LaSalle).
Kaufkraftkennziffer	Index je Einwohner, bezogen auf den Bundesdurchschnitt (Index = 100). Bsp.: Ein Index von 110 sagt aus, dass die Einwohner dieser Stadt 10 % mehr Kaufkraft zur Verfügung haben als der Bundesdurchschnitt (GfK-Definition).
Umsatzkennziffer	Index je Einwohner, bezogen auf den Bundesdurchschnitt (Index = 100). Bsp.: Ein Index von 110 sagt aus, dass in dieser Stadt im Vergleich zum Bundesdurchschnitt pro Einwohner 10 % mehr im Einzelhandel umgesetzt wird (GfK-Definition).
Zentralitätskennziffer	Index, bezogen auf den Bundesdurchschnitt (Index = 100). Bsp.: Ein Index von 110 sagt aus, dass diese Stadt im Vergleich zum Bundesdurchschnitt 10 % mehr Kaufkraftbindung und Zentralität im Einzelhandel aufweist (GfK-Definition).

Marktsegment Gewerbegrundstücke

Bodenrichtwert	Durchschnittlicher Bodenwert für ein Gebiet, das ähnliche Nutzungs- und Wertverhältnisse aufweist. Der Bodenrichtwert gibt den Wert pro Quadratmeter Grundstücksfläche für ein fiktives Grundstück an, das die typischen Lagedeigenschaften des betreffenden Gebiets repräsentiert.
Gebietsart	Art der baulichen Flächennutzung gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO). Abkürzungen: GE = Gewerbegebiet, GEe = eingeschränktes Gewerbegebiet, GI = Industriegebiet, Gle = eingeschränktes Industriegebiet.

Rechtliche Hinweise und Haftungsausschluss

Jegliche Veröffentlichung, Vervielfältigung und jegliche Weitergabe des vorliegenden Berichts, auch einzelner Teile daraus, bedürfen vorab der schriftlichen Genehmigung durch die Metropolregion Rhein-Neckar GmbH. Die Einschätzungen dieses Berichts stehen unter folgenden Vorbehalten: Wir übernehmen keine Haftung für Verluste, Kosten oder sonstige Schäden, die aus der Verwendung der veröffentlichten Informationen resultieren. Die Informationen beruhen auf Quellen, die wir als verlässlich einstufen. Dennoch können wir nicht garantieren, dass diese Informationen korrekt und vollständig sind. Die gegebenen Einschätzungen beruhen auf dem Stand zum Zeitpunkt des Redaktionsschlusses (30. September 2013). Die tatsächlichen Entwicklungen können von den Prognosen und Erwartungen dieses Berichts wesentlich abweichen. Die Herausgeber übernehmen keine Verpflichtung, die gemachten Aussagen zu aktualisieren. Die enthaltenen Informationen dienen allein allgemein informativen Zwecken und sind kein Ersatz für Beratung.

Impressum und Ansprechpartner

Herausgeber:

Metropolregion Rhein-Neckar GmbH
Wirtschaftsförderung / Innovation
P7, 20-21, 68161 Mannheim
www.m-r-n.com

Verband Region Rhein-Neckar
P7, 20-21, 68161 Mannheim
www.vrrn.de

Gesamtkoordination & Research:

Sabine Kapp, Martin Ruf
Tel. 0621 107 08-106
Fax 0621 107 08-100
sabine.kapp@m-r-n.com
www.standorte-rhein-neckar.de

Kartografie:

Uwe Hein, Olga Kahnert, Nadine Kastner

Realisierung:

Publik. Agentur für Kommunikation GmbH
Ludwigshafen | Frankfurt (Main)
www.agentur-publik.de

Druck:

abcdruck GmbH, Heidelberg

Schutzgebühr:

Verfügbar als kostenloser pdf-Download
sowie als Printversion mit einer Schutzgebühr von 30 Euro für bis zu 5 Exemplare

Researchpartner:



DIC ONSITE DIC



Sponsoren:



Metropolregion Rhein-Neckar GmbH
Wirtschaftsförderung / Innovation
P7, 20-21, 68161 Mannheim
Tel. 0621 107 08-106
Fax 0621 107 08-100
info@m-r-n.com
www.m-r-n.com

