

6. Oktober 2014

Ansprechpartner

Florian Tholey
Metropolregion Rhein-Neckar
GmbH

Telefon

+49 621 12987-43

Email

florian.tholey@m-r-n.com

Immobilienmarktbericht 2014 auf Expo Real vorgestellt

- **Büromärkte in den Oberzentren robust**
- **Viele Einzelhandelsvorhaben in Mannheim**
- **Region noch bis Mittwoch bei Expo Real**

Auf Europas größter Immobilienmesse „Expo Real“ in München wurde heute der neue „Immobilienmarktbericht 2014 der Metropolregion Rhein-Neckar“ vorgestellt. Er bündelt auf 29 Seiten die wichtigsten Zahlen und Fakten zu den Segmenten Büro, Einzelhandel und Gewerbegrundstücke. Das Fokusthema ist der Konversion militärischer Flächen gewidmet, die im vergangenen Jahr insbesondere in Mannheim und Heidelberg an Dynamik gewonnen hat. „Mit dem Immobilienmarktbericht schaffen wir Transparenz für Investoren“, sagt Stefan Orschiedt, Leiter Standortmarketing und Wirtschaftsförderung der Metropolregion Rhein-Neckar GmbH. Die Publikation kann kostenlos im Internet unter www.m-r-n.com/publikationen heruntergeladen werden.

Büromärkte: wenig Leerstand und niedrige Preise

Die Büromärkte in der Rhein-Neckar-Region zeigten sich 2013 weitgehend robust. Bei insgesamt steigenden Vermarktungsumsätzen war die Entwicklung in den drei Oberzentren allerdings uneinheitlich. Nach einem Vermarktungsrekord von 93.400 Quadratmetern in Mannheim im Jahr 2012, maßgeblich bedingt durch zwei große Anmietungen des Chemiekonzerns BASF, lag der Flächenumsatz 2013 bei 81.000 Quadratmetern. In Heidelberg (52.200 Quadratmeter) und Ludwigshafen (44.100 Quadratmeter) stiegen die Flächenumsätze.

Im deutschlandweiten Vergleich sehr niedrig sind weiterhin die Leerstandsquoten. Im größten Büromarkt der Region Mannheim stieg der Wert 2013 leicht auf 5,1 Prozent; ebenso in Ludwigshafen, wo die Leerstandsquote 2013 bei 4,8 Prozent lag. In Heidelberg ging der Leerstand leicht auf 5,9 Prozent zurück. Für die größten deutschen Bürostandorte (Berlin, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart) ermittelte die Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung zuletzt einen Durchschnittswert von 7,6 Prozent.

Auch das Mietpreisniveau ist in der Rhein-Neckar-Region im deutschlandweiten Vergleich der Büromärkte als günstig zu bewerten. In Heidelberg und Mannheim hat die Neugliederung der Städte zu einem untypischen Preisgefälle geführt. Die höchsten Mieten werden nicht mehr in den zentralsten Lagen gezahlt, sondern in innenstadtnahen Gebieten wie der Bahnstadt Heidelberg oder dem Glückstein-Quartier in Mannheim. Zudem sind in Heidelberg und Mannheim die Spitzenmieten am Cityrand gestiegen (14,50 bzw. 14 Euro pro Quadratmeter) während die Spitzenmieten in der City nachließen (13,90 bzw. 13,40 Euro pro Quadratmeter). Deutlich niedriger ist das Preisniveau in Ludwigshafen, wo auch das klassische Preisgefälle zwischen City (Spitzenmiete: 9,60 Euro pro Quadratmeter) und Cityrand (7 Euro pro Quadratmeter) noch vorzufinden ist.

Größte Büroprojekte in der Region sind aktuell zwei Vorhaben der BASF in Ludwigshafen mit insgesamt 76.000 Quadratmetern Fläche, der F+U-Campus (18.000 Quadratmeter) und das Mathematikum (12.000 Quadratmeter) in Heidelberg sowie ein neues Verwaltungsgebäude der Freudenberg-Gruppe in Weinheim (13.000 Quadratmeter).

Einzelhandel: Umfangreiche Aktivitäten in Mannheim

Die Einzelhandelsstandorte in der Rhein-Neckar-Region profitieren von einer anhaltend hohen Konsumbereitschaft. Insbesondere in Mannheim schlägt sich dies in größeren Bauvorhaben nieder – angefangen beim Stadtquartier Q6/Q7 über die Erweiterung des Modehauses Engelhorn im Quadrat O5 bis hin zum Bau neuer Geschäftshäuser in den Quadranten O4, P3 und P7. Die Spitzenmiete für Einzelhandelsflächen in der Mannheimer A-Lage „Planken“ stieg auf 160 Euro pro Quadratmeter.

Derzeit größtes Einzelhandelsvorhaben in Heidelbergs Innenstadt ist die Umgestaltung des unter Denkmalschutz stehenden „Wormser Hofes“ an der Hauptstraße. Dort sollen 2.500 Quadratmeter Einzelhandelsfläche entstehen. Entlang der A-Lage „Hauptstraße“ wurden zuletzt Spitzenmieten von 120 Euro je Quadratmeter erzielt.

In Ludwigshafen entwickelt sich zunehmend der Bereich zwischen Rathaus-Center, Rhein-Galerie, Bahnhofstraße und dem nördlichen Teil

der Bismarckstraße zur zentralen Einkaufslage. Mit 20 Euro je Quadratmeter ließ die Spitzenmiete im Vergleich zum Vorjahr jedoch ein weiteres Mal nach. Impulse zur Innenstadtentwicklung könnten vom Umbau des Bismarckzentrums und dem geplanten Neubau an der Stelle der „Tortenschachtel“ am Berliner Platz ausgehen.

Auf die steigende Bedeutung des Online-Handels reagieren derweil alle drei Städte, indem sie Konzepte zur Attraktivitätssteigerung der Innenstädte erarbeiten. In Heidelberg wurde jüngst zum Beispiel die Hauptstraße mit neuem Mobiliar und einem neuen Beleuchtungskonzept aufgewertet. In Ludwigshafen entwickeln die Büros CIMA und GIU im Auftrag der Stadt ein Innenstadtmanagement. In Mannheim laufen die Vorbereitungen für den 20 Mio. Euro teuren Umbau der Planken, der für 2017/18 vorgesehen ist.

Region bei größter „Fachmesse für Immobilien und Investitionen“

Noch bis Mittwoch präsentiert sich die Rhein-Neckar-Region auf Europas größter Immobilienmesse, der 17. „Expo Real“ in München. Am Gemeinschaftsstand stellen 13 Partner aktuelle Projekte und Entwicklungen in den Segmenten Büro, Einzelhandel und Wohnen vor. Einen weiteren Schwerpunkt bildet die Konversion militärischer Flächen. „Auf Europas größtem Branchentreff möchten Investoren aus dem In- und Ausland von den Stärken der Region überzeugen“, so Orschiedt.