

9. Oktober 2012

Immobilienmarktbericht 2012 vorgestellt

Der Gewerbeimmobilienmarkt in der Metropolregion Rhein-Neckar (MRN) hat im vergangenen Jahr von der positiven konjunkturellen Entwicklung profitiert. Zu diesem Ergebnis kommt der neue „Immobilienmarktbericht 2012 der Metropolregion Rhein-Neckar“, der heute auf Europas größter Gewerbeimmobilienmesse Expo Real in München vorgestellt wurde. „Niedrige Leerstandsquoten und eine stabile Wertentwicklung sind die prägenden Eigenschaften des Gewerbeimmobilienmarktes in der Metropolregion Rhein-Neckar“, so Robert Kautzmann, Leiter des Teams Wirtschaftsförderung der MRN GmbH.

Großprojekte kehren Preisgefälle im Büromarkt um

Im Teilsegment „Büromarkt“ prägen Stadtentwicklungsprojekte wie „Bahnstadt Heidelberg“, „Glückstein-Quartier“ und „Eastsite“ in Mannheim oder „Rheinufer-Süd“ in Ludwigshafen die langfristige Wertentwicklung. Unternehmensverlagerungen aus den Stadtzentren in die Randlagen haben inzwischen in allen drei Oberzentren zur Umkehrung des Mietpreisgefälles geführt: Während dieser Trend in Ludwigshafen bereits seit einigen Jahren festgestellt werden kann, übersteigen in Heidelberg und Mannheim die erzielten Spitzenmieten am Cityrand mit 14,60 Euro/m² bzw. 14 Euro/m² erstmals die Spitzenmiete innerhalb der City (14 Euro/m² bzw. 13,10 Euro/m²). Mit einer Leerstandsquote von 4,5% liegt Heidelberg im regionalen Vergleich an der Spitze vor Ludwigshafen (4,7%) und Mannheim (6,1%). Alle drei Oberzentren in der Region liegen damit deutlich unter dem Durchschnitt der sieben etablierten Bürozentren Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart, wo im Durchschnitt 8,8% der Flächen keinen Abnehmer finden.

Hohe Kaufkraft treibt Einzelhandelsentwicklung

Ein gutes Konsumklima und die hohe Kaufkraft in der MRN haben im vergangenen Jahr die Entwicklung im Marktsegment „Einzelhandel“ getrieben. Dabei lässt sich auch in den Mittelzentren der MRN ein zunehmender Trend zur Filialisierung feststellen, etwa bei der in Bau befindlichen „Postgalerie Speyer“, wo ein Großteil der rd. 15.500 m² Fläche von Modeketten wie H&M, Vero Moda, Esprit oder s.Oliver angemietet wird. Der Einzelhandelsstandort Mannheim ist nach wie vor von einer hohen Dynamik gekennzeichnet, die u.a. durch Bauaktivitäten in den Quadraten P3 und Q6/Q7 zum Ausdruck kommt. Mit einer aktuellen Spitzenmiete von 150 Euro/m² belegen die „Planken“ Platz 12 in der Rangliste von 170 durch die Beratungsfirma Jones Lang LaSalle untersuchten deutschen Einzelhandelsstandorte. In der gleichen Liste rangiert Heidelberg mit einer Spitzenmiete von 115 Euro/m² entlang der Hauptstraße auf Platz 16. Mit der vor zwei Jahren eröffneten Rhein-Galerie wurde der Einzelhandelsstandort Ludwigshafen deutlich aufgewertet. Während in der angrenzenden „Ludwigstraße“ die Passantenfrequenz in der Folge stieg, sind die Bemühungen zur Aufwertung der „Bismarckstraße“ bislang noch nicht von Erfolg gekrönt.

Attraktive Gewerbegrundstücke kurzfristig verfügbar

Vorge stellt werden im aktuellen „Immobilienmarktbericht“ auch 29 Gewerbegebiete mit einer Gesamtfläche von 9,6 Mio. Quadratmetern. Hiervon sind 2,4 Mio. Quadratmeter noch unbebaut und kurzfristig verfügbar. Während im Kern des Verdichtungsraums zwischen 110 und 220 Euro/m² bezahlt werden müssen, fallen an der Peripherie bei zum Teil sehr guter Verkehrsanbindung im Durchschnitt 50 Euro/m² an.

Der Immobilienmarktbericht kann gegen eine Schutzgebühr von 12 Euro unter www.m-r-n.com/publikationen bestellt werden.



*Metropolregion
Rhein-Neckar*

Die GmbH

Seite 3

Ansprechpartnerin:
Sabine Kapp
MRN GmbH
Tel. 0621 10708-106
sabine.kapp@m-r-n.com
www.m-r-n.com