

Ansprechpartner

Jan Garcia
Metropolregion Rhein-Neckar
GmbH

Telefon

+49 621 10708-351

E-Mail

jan.garcia@m-r-n.com

gif-Büromarkterhebung 2021: hoher Flächenumsatz und stabile Mietpreise in Rhein- Neckar

- Mannheim: Hoher Vermietungsumsatz, konstantes Preisniveau
- Heidelberg: Weiterhin stabile Entwicklung
- Ludwigshafen: Verdopplung des Flächenumsatzes, geringer Preisanstieg

Die Büromärkte in der Metropolregion Rhein-Neckar trotzten der Pandemie auch im zweiten Jahr mit stabilen Mieten und dynamischem Flächenumsatz. Das zeigt die gestern in Wiesbaden veröffentlichte „Büromarkterhebung 2021“ der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung (gif). Unter den B-Städten erzielten die drei Kernmärkte der Rhein-Neckar-Region neben Leipzig mit 167.000 Quadratmetern das höchste Vermarktungsvolumen und gegenüber dem Vorjahr sogar die höchste Zuwachsrate von knapp 30 Prozent (2020: 129.000).

Das Mietniveau blieb konstant: lediglich Ludwigshafen zeigte einen leichten Anstieg von Spitzen- und Durchschnittsmiete. In Mannheim lag die Durchschnittsmiete 6,7% höher als im Vorjahr. Insgesamt deutet das Mietpreisniveau auf einen hohen Anteil an Vermietungen in Neubauprojekten hin und spiegelt die steigenden Baukosten wider.

Der Büroflächenbestand nahm insgesamt nur geringfügig um 19.000 Quadratmeter zu. Fertiggestellt wurden 37.000 Quadratmeter, knapp ein Drittel des Wertes vom Rekordjahr 2020 (2020: 129.000, 2019: 62.000). Für das laufende Jahr werden jedoch wieder 98.000 Quadratmeter Fertigstellungen mit einer Vorvermietungsrate über 60% (60.000) prognostiziert. Entsprechend dem bundesweiten Trend stieg die Leerstandsquote, mit Ausnahme von Heidelberg, an.

Mannheim: Hoher Vermietungsumsatz

In Mannheim, dem größten Büromarkt in der Metropolregion Rhein-Neckar, stieg der Vermietungsumsatz um 25.000 Quadratmeter gegenüber den beiden Vorjahren. Mit 96.000 Quadratmetern lag er 35,2% über dem Vorjahr und etwa 25% über dem 5-Jahresdurchschnitt, wobei mit 33.000 Quadratmetern Eigennutzerumsätze in diesem Jahr überdurchschnittlich hoch eingingen. Die Fertigstellungen fielen gegenüber dem Rekordjahr 2020 sehr gering aus (2021: 13.000, 2020: 73.000). Die Leerstandsquote erhöhte sich um 1,2 Prozentpunkte auf 6.1%. Für 2022 rechnen die Experten mit immerhin 26.000 neuen Quadratmetern (u.a. die Büroflächen in den Sanierungsprojekten KONRADHAUS in der Dudenstraße sowie AUGUSTA GRAND in der Augustaanlage). Die Spitzenmiete blieb unverändert, mit 18,90 Euro aber weiterhin die zweithöchste unter den B-Standorten. Die Durchschnittsmiete dagegen stieg von 13,40 auf 14,30 Euro an.

Heidelberg: Weiterhin stabile Entwicklung

In Heidelberg wurden im vergangenen Jahr rund 51.000 Quadratmeter Bürofläche umgesetzt, ein leichter Anstieg gegenüber dem Vorjahr (2020: 48.000) und in gleicher Höhe des 5-Jahresdurchschnitts. Die Leerstandsquote sank bezogen auf das gesamte Stadtgebiet von 5,5% auf 4,6%. Die Mieten blieben konstant: die Spitzenmiete liegt im Stadtgebiet weiterhin bei 16,80 EUR, die Durchschnittsmiete bei 14,40 Euro. Im vergangenen Jahr fertiggestellt wurden 23.000 Quadratmeter (2020: 44.000). Für 2022 wird ein Büroflächenzuwachs von weiteren 59.000 Quadratmetern erwartet. Ein Großteil der Flächen entsteht südlich des Hauptbahnhofs am Europaplatz und dem nahegelegenen Heidelberg Innovation Park (hip).

Ludwigshafen: Verdopplung des Flächenumsatzes

In Ludwigshafen, dem kleinsten Bürostandort der von der gif betrachteten Standorte, verdoppelt sich der Flächenumsatz von 10.000 auf 20.000 Quadratmeter, Spitzen- und Durchschnittsmieten stiegen gegenüber dem Vorjahr leicht an. Inzwischen liegen die Spitzenmieten in

der Innenstadt bei bis zu 13 Euro pro Quadratmeter Bürofläche (2020: 12,80; 2019: 14,20). Die Durchschnittsmiete im Stadtgebiet liegt bei 12,10 Euro je Quadratmeter (2020: 11,80; 2019: 12,50). Wie in Mannheim stieg die Leerstandsquote im Bürosegment auch hier auf jetzt 3,5%% (2020: 2,8%) an. 2021 wurden in Ludwigshafen 1.000 Quadratmeter Büroflächen fertiggestellt. Für dieses Jahr ist die Fertigstellung des TWL-Kundenzentrums in der Wredestraße geplant, das weitere 13.000 Quadratmeter bietet.

Save the date: Anfang April erscheint der Immobilienmarktbericht Rhein-Neckar, der neben dem Büromarkt auch den Investment- und Einzelhandelsmarkt sowie die Gewerbeinvestitionen und -flächen der Rhein-Neckar-Region abbildet. Die Publikation der MRN GmbH wird rechtzeitig angekündigt und als Print- und Downloadversion erscheinen.

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 2021“ ist kostenlos abrufbar unter www.gif-ev.de (Bereich „Publikationen“).