

IMMOBILIEN- MARKTBERICHT Rhein-Neckar 2024

Büromarkt | Einzelhandel | Gewerbe | Investmentmarkt
Im Fokus: Freiraum für eine nachhaltige Stadtentwicklung

www.standorte-rhein-neckar.de

Peter Johann, Geschäftsführer der Metropolregion Rhein-Neckar GmbH



Liebe Leserinnen und Leser,

inmitten eines sich wandelnden wirtschaftlichen und geopolitischen Umfelds sah sich der Immobilienmarkt im vergangenen Jahr einer Vielzahl von Herausforderungen gegenüber. Dennoch bleibt die Metropolregion Rhein-Neckar weiterhin ein wirtschaftlich dynamisches Zentrum im Herzen Europas. Hier schaffen Wirtschaft, Forschung, Politik und Verwaltungen gemeinsam durch innovative Ideen gute Zukunftsaussichten. Sie beruhen vor allem auf der Innovationskraft in den Bereichen Biotechnologie, Life Sciences und Digitalisierung sowie unserem anhaltenden Engagement als Wasserstoff-Modellregion.

In diesem Bericht möchten wir Ihnen als Entscheidungsträger und Investoren eingehende Einblicke in die relevanten Teilmärkte der Immobilienbranche unserer Region bieten. Dabei spielen die gestiegenen Kapitalkosten dieses Jahr eine besondere Rolle. Zwar drängten diese die Investitionen zurück, dennoch gibt es zahlreiche Beispiele dafür, dass die Metropolregion Rhein-Neckar auch in schwierigen Marktphasen zukunftsfähige Perspektiven schafft. Im Schwerpunktartikel dieser Ausgabe beleuchten wir dies an einem Modell der Stadt Ludwigshafen. Hier entsteht in den nächsten Jahren ein neues Stadtquartier, das Innovation und Nachhaltigkeitsbestreben unserer Region vereint und Investoren als Inspiration für eine nachhaltige Zukunft dienen soll.

Wir wünschen Ihnen viel Freude beim Lesen!


Peter Johann



28 Marktsegment Einzelhandel

City-Net e.V. Eigentümernetzwerk entwickelt mit Bürgern und Stakeholdern Visionen für eine starke Innenstadt.

Zum Titel

Die KRAUS GRUPPE baute Europas größtes 3D-gedrucktes Gebäude in Heidelberg. Umgesetzt wurde dieses zusammen mit PERI 3D Construction und Heidelberg Materials. Der 3D-Druckbeton beinhaltet ein Bindemittel mit etwa 55 % CO₂-Reduktion gegenüber einem reinen Portlandzement. Mieter ist Heidelberg iT Management, welcher das Gebäude als IT-Serverhotel nutzt.



04 Standort Rhein-Neckar
 Das John Deere Werk in Mannheim feierte im März die Produktion des zweimillionsten Traktors.



14 Marktsegment Büro:
 BAUHAUS Service Center
 Deutschland: Blocher partners
 schafft innovativen Campus in Mannheim für 1.500 Mitarbeiter.

10 Investmentmarkt
 Panattoni baut bereits das zweite Logistikzentrum für MSK in Bensheim.



Standort Rhein-Neckar	4
Herausforderungen vs. Chancen Rhein-Neckar als Innovationszentrum	
Auf einen Blick	9
Investmentmarkt	10
Büroimmobilien weiterhin stärkste Assetklasse	
Marktsegment Büro	14
Starke Spitzenmieten und wenig Leerstand	
Marktsegment Gewerbe	26
Strukturwandel und Investitionschancen	
Marktsegment Einzelhandel	28
Die Innenstädte der Region rüsten sich für die Zukunft	
Im Fokus	34
Freiraum für eine nachhaltige Stadtentwicklung	
Impressum	37

HERAUSFORDERUNGEN VS. CHANCEN Rhein-Neckar als Innovationszentrum





**Forschung in vollem Gang:
Einblicke in das Labor der Firma
Badische Peptide und Proteine.**

In die Metropolregion Rhein-Neckar lohnt es sich, zu investieren. Die Stärken in den Life Sciences, in der KI sowie bei der Gestaltung einer nachhaltigen Energieversorgung paaren sich mit viel Lebensqualität und ermöglichen den hier ansässigen Unternehmen, sich für den Wettbewerb weiter zu rüsten.

Die Zahlen sprechen für sich. Das SDG (Sustainable Development Goals)-Monitoring der OECD stellt der Rhein-Neckar-Region ein hervorragendes Zeugnis aus: eine gute Gesundheitsversorgung, eine überdurchschnittliche Lebenserwartung, geringe Arbeitslosenquoten sowie steigende Haushaltseinkommen. Möglich wird dies durch die wirtschaftliche Dynamik der MRN. Vor allem in wichtigen Zukunftstechnologien wie den Life Sciences bietet die Region herausragende Chancen.

Um den Standort weiter zu stärken, haben sich sieben große Forschungsinstitutionen in Mannheim und Heidelberg zu der Health and Life Science Alliance Heidelberg Mannheim zusammengeschlossen. Die Allianz will die Gesundheits- und Lebenswissenschaften in Heidelberg und Mannheim eng verzahnen und den Transfer von Forschungsergebnissen in die Anwendung fördern. Diese Ziele verfolgt ebenso das Netzwerk Bioregion Rhein-Neckar (BioRN). BioRN pflegt ein Ökosystem mit mehr als 140 regionalen Akteuren aus Politik, Wissenschaft und Wirtschaft, um über Leuchtturmprojekte Gründungen aus dem akademischen Umfeld zu erleichtern.

Innovative Lernfabrik dank Digitalisierung im Bildungszentrum von Freudenberg: Vollautomatisierte Produktion, moderne Maschinen und Touchscreens versprechen interaktives Lernen.



MIT KI GEGEN KREBS

Das Projekt „AI-Care“ erforscht mit 5 Mio. Euro von der Carl-Zeiss-Stiftung unter Zusammenarbeit von DKFZ und TU Kaiserslautern den Einsatz von Künstlicher Intelligenz gegen Krebsresistenz. Ziel ist die Entwicklung eines KI-Modells für präzise Medikamentenwirkungsvorhersagen bei Glioblastomen, um personalisierte Krebstherapien zu optimieren.

Zahlreiche erfolgreiche Gründungen sprechen für den Erfolg dieser Netzwerkarbeit. So widmet sich die Mannheimer Affimed GmbH seit dem Jahr 2000 der Krebsforschung. In Ludwigshafen will das Biotechnologie-Start-up Medea Biopharma eine neue Generation nachhaltiger antibakterieller Lösungen als Alternative zur Anwendung von Antibiotika und Pestiziden entwickeln. Und in Heidelberg sorgt der Start-up-Inkubator Bio-Labs dafür, dass der Nachschub an Gründungen nicht nachlässt.

In den Life Sciences spielt das Zukunftsthema künstliche Intelligenz (KI) bereits eine wichtige Rolle. KI-Anwendungen verspre-

chen, die Wirkstoffentwicklung, Diagnoseverfahren und Therapiemethoden entscheidend zu verbessern. Die Carl-Zeiss-Stiftung fördert deshalb das Projekt „AI-Care“, das unter maßgeblicher Beteiligung des Deutschen Krebsforschungszentrums (DKFZ) und der Universität Heidelberg ein KI-gestütztes Modell zur besseren Behandlung von Hirntumoren entwickeln will.

Die MRN kann bei solchen Vorhaben mit ihrer starken KI-Forschung punkten: In der Region gibt es nicht nur zahlreiche Universitäten, Hochschulen und Forschungseinrichtungen, sondern auch jene Gründungen, die KI in die wirtschaftliche Anwendung bringen. Das bereits weltbekannte Heidelberger KI-Unternehmen Aleph Alpha hat sich etwa auf Lösungen für Unternehmen und die öffentliche Verwaltung spezialisiert und stößt damit auf beeindruckend großes Interesse. Die im Juli 2023 erstmals veranstalteten Digitaltage Rhein-Neckar zeigten eindrücklich, wie sich die Kommunen der MRN fit machen für Digitalisierung und E-Government.

Künstliche Intelligenz hat mittlerweile einen festen Platz in der medizinischen Forschung eingenommen.

Das Breitbandportal beschleunigt Genehmigungsprozesse digital und stärkt die Wettbewerbsfähigkeit der Region.

START RHEIN-NECKAR

START Rhein-Neckar ist das führende After-Work-Event für Gründer und Unternehmer in der Region. Unterstützt von Verbänden und Experten bietet es eine dynamische Plattform für Austausch, Weiterbildung und Vernetzung. Die Veranstaltung stärkt das Gründungsklima und fördert Innovation, Selbstständigkeit und die Attraktivität der Metropolregion Rhein-Neckar als Arbeits- und Lebensort.

Der Ausbau der digitalen Infrastruktur hält aber auch einige Herausforderungen bereit. Die MRN hat das bereits frühzeitig erkannt und mit dem Breitbandportal ein Projekt initiiert, um die Beantragungs- und Genehmigungsprozesse im Bereich des Breitbandausbaus erheblich zu beschleunigen. Und auch für die Sicherheit ist in der Region gesorgt: Seit mehreren Jahren widmet sich die Cybersecurity-Conference allen Aspekten der Sicherheit im Netz.

Wie viele andere Branchen leidet der Digitalsektor jedoch unter dem Mangel an Fachkräften. Abhilfe können Initiativen schaffen, die Unternehmen und Bewerber zusammenzubringen. Hier setzt die Fachkräftekampagne der MRN an, die unter dem Motto „Ein Mehr an Möglichkeiten“ die MRN als idealen Ar-

beits-, Wohn- und Lebensort präsentiert sowie Stellenangebote, Unternehmensinfos und vieles mehr zu Aus- und Weiterbildung veröffentlicht. Ein weiteres wichtiges Element der Fachkräftesicherung ist die Förderung der Selbstständigkeit. Eine Gelegenheit zum Austausch, zur Weiterbildung und Vernetzung unter Gleichgesinnten und mit Unternehmen bietet etwa das After-Work-Event „START Rhein-Neckar“: Verbände, Wirtschaftsförderungen, Kammern, Unternehmen und Experten informieren und beraten bei dieser Veranstaltung Gründende, Startups, Jungunternehmer und Selbstständige.

Zu den aktuellen Herausforderungen zählen neben dem Fachkräftemangel auch die Themen Verkehr und Energie. Hier gibt es für die Autofahrer in Ludwigshafen und der Region gute Neuigkeiten: Anfang 2026 soll die sanierte Hochstraße Süd (B 37) für den Verkehr freigegeben werden. Die Fertigstellung des Gesamtvorhabens einschließlich der modernisierten Hochstraße Nord (B 44) ist für das Jahr 2031 geplant. Pendler, die den ÖPNV nutzen, hat hingegen der Mobilitätspakt Rhein-Neckar im Blick, der die Infrastruktur der MRN durch Digitalisierung und intelligente Verkehrslenkung noch effizienter gestalten will.

Eine zeitgemäße Energiepolitik sollte die Nutzung fossiler Brennstoffe reduzieren und gleichzeitig die erneuerbaren Energien ausbauen. Die MRN treibt mit der Fortschreibung des Teilregionalplans Windenergie und der Aufstellung des Teilregionalplans Freiflächen-Photovoltaik die Energiewende planungssicher voran. Eine wichtige Rolle in der künftigen CO₂-freien Energieerzeugung ist dem Wasserstoff zugeordnet, der auch Ausgangspunkt wichtiger chemischer Wertschöpfungsketten ist. Die BASF baut im Werk Ludwigshafen einen Elektrolyseur, der pro Jahr 8.000 Tonnen grün zertifizierten Wasserstoff herstellen kann.



RNV setzt auf grünen Nahverkehr: Neue H2-eCitaro Gelenkbusse in Mannheim, Heidelberg und Ludwigshafen.

Und auch die Nutzung des Wasserstoffes baut die Region aus: Nach Heidelberg stellen auch die Wirtschaftsbetriebe Ludwigshafen (WBL) und der Stadtraumservice Mannheim im Rahmen des durch die MRN GmbH koordinierten Projekts H2Rivers ihre ersten wasserstoffbetriebenen Abfallsammelfahrzeuge vor. Drei Wasserstoff eCitaro, die ersten Serienfahrzeuge aus dem Mannheimer Werk von Daimler Buses, wurden im November 2023 in Heidelberg übergeben. Der Einsatz weiterer Wasserstoff-Busse in Mannheim, Heidelberg und Ludwigshafen steht bevor. Auch im Kreis Bergstraße sollen künftig Brennstoffzellenbusse des Verkehrsverbundes Rhein-Neckar zum Einsatz kommen, die Förderung einer zusätzlichen Wasserstoff-Tankstelle in der Region ist zugesagt. In Speyer wird die erste patentierte Wasserstoffgestehungsanlage ihrer Art auf Basis Biogener Reststoffe entstehen. Die MRN GmbH begleitet und fördert diese Bestrebungen durch die Beauftragung von Studien, die neue Erkenntnisse für den Aufbau regionaler Wasserstoff-Ökosysteme gewinnen sollen, und unterstützt bei Fördermittelgewinnung und Vernetzungsveranstaltungen.

Mit dem neuen Innovationszentrum „IZ Green Tech“ in Mannheim will die MRN diese Kompetenzen weiter ausbauen und so nicht nur Klima und Umwelt schützen, sondern ebenso der mittelständisch geprägten Wirtschaft einen wichtigen Zukunftsmarkt erschließen. Das kann auch für die Bauindustrie interessant sein. Mit ihrem regionalen Modellvorhaben „Innovativ bauen – CO₂ einsparen“ will die MRN Vorreiterin für klimaneutrales Bauen und Wohnen werden und die Wettbewerbsfähigkeit der Region durch innovative Projekte stärken. Das Bauen soll aber nicht nur nachhaltiger werden, sondern auch schneller erfolgen. Eine Möglichkeit, die momentan erprobt wird, ist der 3D-Druck. Auf der Heidelberger Konversionsfläche Campbell errichtete die Kraus-Gruppe

das größte im 3D-Druck gefertigte Gebäude Europas, das seit der Fertigstellung als IT-Serverhotel dient.

Immobiliennetzwerke können dazu dienen, diese Vielfalt der Region abzubilden. Im März informiert die MRN bereits zum siebten Mal die Besucher der MIPIM (Marché International des Professionnels de l'immobilier) über Ansiedlungsmöglichkeiten, Wirtschaftskraft und Kooperationsmöglichkeiten in der Region. Im Oktober präsentiert die MRN dem Fachpublikum der Expo Real zukunftsweisende Projekte sowie die vielfältigen Investitionsmöglichkeiten vor Ort. Die Sommertouren des Immobiliennetzwerks Rhein-Neckar geben jährlich wiederum Fachjournalisten Gelegenheit, sich aus erster Hand über aktuelle Projekte in verschiedenen Gemeinden der Region zu informieren. Gerade bei solchen Veranstaltungen zeigt sich deutlich: Chancen ergreifen, Herausforderungen meistern. Das zeichnet die Metropolregion Rhein-Neckar aus.

IMMOBILIEN- NETZWERK RHEIN-NECKAR

Mehr Informationen dazu finden Sie unter www.m-r-n.com/immobiliennetzwerk.



AUF EINEN BLICK

Strategische Wachstumsfelder:

- **Life Sciences & Gesundheit**
- **Wasserstoff-Modellregion**
- **Digitalisierung & KI**
- **chemische Forschung**

Starker Wirtschaftsstandort mit hoher Dynamik

- **160.000** Unternehmen
- **984.000** sozialversicherungs-pflichtig Beschäftigte
- **95** Milliarden Euro Bruttowertschöpfung
- **9** Börsenunternehmen mit **257,5** Milliarden Euro Marktkapitalisierung, davon **3** im DAX

Einwohner und Fläche

- **2,4** Millionen Einwohner
- **5.600** Quadratkilometer
- **15** Stadt- und Landkreise
- länderübergreifend

Bildung und Forschung

- **30** international anerkannte Forschungsinstitute
- **22** Hochschulen
- Ca. **90.000** Studierende
- **16** Nobelpreisträger

Infrastruktur und Erreichbarkeit

- **8** Autobahnen
- **22** Kilometer Radschnellweg
- **240** Fernverkehrsabfahrten pro Tag ab Hauptbahnhof Mannheim:
- **0h30** zum Flughafen Frankfurt
- **3h00** nach Paris Gare de l'Est
- **2h43** nach München Hbf

Immobilienmarkt

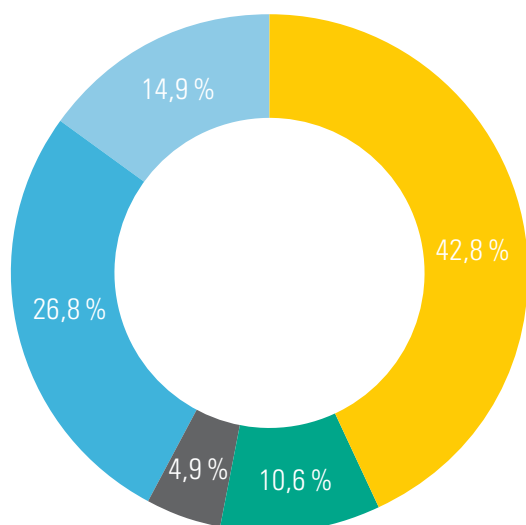
- **4,2** Millionen Quadratmeter Bürofläche
- **103.000** Quadratmeter Büroflächenumsatz
- **556** Millionen Euro Gesamtinvestitionsvolumen



K1 Holding und NEF bauen das York-Gebäude am Mannheimer Stadttor zu einem Marriott-Hotel um.

Büroimmobilien weiterhin stärkste Assetklasse

Trotz anhaltender globaler Herausforderungen verzeichnete der Investmentmarkt im Jahr 2023 solide Abschlüsse, wenngleich das Investitionsvolumen im Vergleich zum Vorjahr rückläufig war.



Investments in der Rhein-Neckar-Region

Art der Objekte	Volumen in Mio. €	Anteil in Prozent
Büro	237,9	42,8
Einzelhandel	58,9	10,6
Hotel	27,4	4,9
Lager, Logistik	149,3	26,8
Sonstiges	82,5	14,9
Summe	556,0	100,0

In Zusammenarbeit mit bulwiengesa wurden für die Rhein-Neckar-Region 36 Transaktionen ermittelt. Die Volumina basieren teilweise auf Schätzungen.

Die Jahre des überaus positiven Transaktionsvolumens erscheinen vorerst vergangen: Nach einem Transaktionsvolumen von 1,25 Milliarden Euro im Jahr 2021 verzeichnete die Metropolregion Rhein-Neckar in den darauffolgenden Jahren einen deutlichen Abwärtstrend. Dies ist zum Teil auf die anhaltenden Nachwirkungen der COVID-19-Pandemie zurückzuführen, die die wirtschaftliche Aktivität in der Region beeinträchtigt haben. Zudem haben sich die Finanzierungsbedingungen verschärft, was sich auf die Investitionsbereitschaft ausgewirkt hat. Negative wirtschaftliche Prognosen und geopolitische Unsicherheiten haben zusätzlich dazu beigetragen, dass Investoren vorsichtiger agieren. Darüber hinaus steigt der Druck hinsichtlich Umwelt-, Sozial- und Governance-Faktoren (ESG), was dazu führt, dass Investitionen vermehrt nachhaltigen Kriterien entsprechen müssen und sich ebenfalls auf das Transaktionsvolumen auswirkt. Im Jahr 2022 fiel das Volumen auf 647 Millionen Euro, was etwas mehr als der Hälfte des

Vorjahres entspricht. Mit einem Transaktionsvolumen von 556 Millionen Euro war die Zäsur am Immobilienmarkt auch in 2023 deutlich spürbar.

Investitionen in Büroimmobilien halten sich weiterhin an der Spitze, mit fast 238 Millionen Euro und einem Anteil von 42,8 Prozent. Lager und Logistik behalten ebenfalls ihren festen Platz, mit über 149 Millionen Euro und einem Anteil von 26,8 Prozent landet dieses Segment auf dem zweiten Rang. Das Wohnsegment belegt mit 13,9 Prozent den dritten Platz. Die Transaktionen im Einzelhandelssegment haben sich im Vergleich zum Vorjahr halbiert: von rund 123 Millionen Euro und 19 Prozent im Jahr 2022 auf knapp 59 Millionen Euro und 10,6 Prozent im Jahr 2023.

Zu wenige Großabschlüsse führten trotz Anstieg der Transaktionsanzahl zu einem geringeren Volumen.

Nur wenige Investments in der Größe über 20.000 Quadratmeter waren 2023 zu verzeichnen: Die Aventos Group erwarb 39.600 Quadratmeter im Mannheimer Stadtteil Friedrichsfeld für die Nutzung als Büro- und Hallenfläche unter dem Namen VAREAL, Prologis mehr als 32.000 Quadratmeter für Logistik in Worms. Mit knapp 29.000 Quadratmetern belegt der Verkauf der LBBW-Zentrale in der Mannheimer Augustaanlage an die Landmarken AG einen guten Platz im Mittelfeld, ebenso wie die Adler Immobilien Investment aus Viernheim, die in der Seckenheimer Landstraße 24.000 Quadratmeter von Tristan Capital Partners für ihr Projekt Acreo akquirierte.

Immobilien­schätze aus alten Gemäuern

Eine der bemerkenswerten Entwicklungen ist direkt am Mannheimer Eingang zur Autobahn A656 gegenüber Technoseum und Planetarium vorgesehen. Hier erwarben die Investoren und Projektentwickler K1 Holding und NEF die seit Jahren leerstehende Bauruine des früheren BBC-York-Gebäudes. Aus diesem entkernten Betonskelett soll ein Hotel unter der Dachmarke Marriot mit insgesamt 216 Zimmern und den Untermarken „Residence Inn“ und „Courtyard“ entstehen. Ein öffentlich zugängliches Restaurant, eine Bar und eine Außenterrasse könnte aus der derzeitigen Problemimmobilie einen Beherbergungsbetrieb der gehobenen Klasse machen.

Das 63.190 Quadratmeter große Areal in Friedrichsfeld, jetzt als VAREAL bekannt, blickt auf 150 Jahre Geschich-

te zurück. Ursprünglich im Jahr 1863 als Zementfabrik eröffnet, begann man 1888 zusätzlich mit der Herstellung von Steinzeug. Nach einer wechselvollen Vergangenheit erwarb der unabhängige Investmentmanager AVENTOS im Februar 2023 das historische Gelände in der Steinzeugstraße. Unter Erhalt charakteristischer Bestandsbauten mit architektonischem Wert entsteht ein nachhaltiges Ge-

Im seit Jahren leerstehenden Rohbau des ehemaligen York-Gebäudes entsteht ein Hotel der Marriott-Gruppe.

Ausgewählte Transaktionen 2023

	Name des Objekts	Ort	Quartal	Name des Verkäufers	Name des Käufers	Mietfläche
Büro- und Geschäftshäuser	LBBW Zentrale	Mannheim	Q2	LBBW	Landmarken AG	28.799
	No. 1 Glücksteinquartier	Mannheim	Q3	Consus Real Estate	Fundsgrund Investment	13.000
	Walzmühle (Bürogebäude)	Ludwigshafen am Rhein	Q4	Dream Global REIT	Family Value Management	10.600
	Insite	Mannheim	Q2	DE.AS Projekt	Imaxxam Asset Management	7.200
Einzelhandelsimmobilien	BMW-Autohaus	Worms	Q4	MERCUREIM-Fonds	n/a	8.044
	Lidl	Deidesheim	Q3	CG Elementum AG	NREP	1.125
	Edeka	Ludwigshafen am Rhein	Q3	n/a	Family Office	1.070
Hotel	York-Gebäude (Marriott)	Mannheim	Q3	Sapphire Property Development	K1 Holding Luxembourg	8.100
	Holiday Inn (No. 1)	Mannheim	Q4	Consus Real Estate	Fundsgrund Investment	6.700
Lager, Logistik	Vareal	Mannheim	Q1	Kyocera	Aventos Group	39.600
	TST Worms II	Worms	Q4	UniInstitutional ERE	Prologis	32.176
	Bento Viernheim	Viernheim	Q4	AVENTOS Management GmbH	MEGA MUNICH ERGO AssetManagement	25.445
	Panattoni Park Mannheim Nord	Bensheim	Q2	International Industrial Properties	UBS(D) Euroinvest Immobilien	10.577
Sonstiges (Wohnen)	New 7	Mannheim	Q4	DIRINGER & SCHEIDEL	n/a	14.000
	Wohnhaus G7	Mannheim	Q4	Privatperson	Vermögensverwaltung	920

Quelle: bulwiengesa/eigene Erhebung

VAREAL: Die Historische Steinzeugfabrik wird zu einem flexiblen, modularen Arbeitsquartier transformiert.



werbequartier mit Multi-Tenant-Struktur. Das Varel bietet flexible und modular kombinierbare Flächen und somit die besten Bedingungen für effizientes Arbeiten. Inzwischen wurden Bauanträge für fünf Neubauten mit insgesamt rund 29.300 Quadratmetern sowie für zwei erhaltenswerte Altgebäude mit insgesamt rund 1.800 Quadratmetern eingereicht. Desweiteren begannen im Januar 2024 die Rückbauarbeiten von nicht mehr nutzbaren Flächen.

Kyocera verkaufte einen Großteil ihrer Steinzeugfabrik an den Münchener Projektentwickler Aventos.

Im Juni 2023 erfolgte die Übergabe des Panattoni Parks in Bensheim durch den Projektentwickler Panattoni an den Publikumsfonds UBS Euroinvest Immobilien, welcher von der UBS Real Estate GmbH verwaltet wird. Der gesamte

Panattoni Park ist vollständig an die MSK Pharmalogistic GmbH vermietet, einem Pharma-Full-Service-Dienstleister aus Heppenheim, der Dienstleistungen in verschiedenen Geschäftsbereichen der pharmazeutischen Industrie anbietet. Diese multifunktionale Immobilie umfasst eine Gesamtnutzfläche von etwa 10.600 Quadratmetern. Zur Entwicklung der neuen Industrie- und Logistikflächen revitalisierte Panattoni erfolgreich ein Brachflächengrundstück von rund 30.000 Quadratmetern.

Im März 2023 sicherten sich Panattoni Germany, ein IT-Unternehmen und ein Ingenieurbüro Büroflächen im Objekt „No.1“ im Mannheimer Glückstein-Quartier. Gemeinsam beanspruchen sie etwa 2.100 Quadratmeter im 14-stöckigen Gebäudekomplex an der Glücksteinallee. Das „No.1“ wurde 2020 fertiggestellt und bietet 12.000 Quadratmeter Büroflächen sowie 7.000 Quadratmeter für eine Hotelnutzung der Marke Holiday Inn. Im dritten Quartal 2023 erwarb der Hamburger Investment- und Assetmanager FONDSGRUND Investment die Büro- und Hotelimmobilie „No.1“ von Consus Real Estate für einen Club deutscher institutioneller Investoren.

Das im November 2023 fertiggestellte Green Data Center im Heidelberg Innovation Park dient als Rechenzentrum und Serverhotel.



Starke Spitzenmieten und wenig Leerstand

Die Metropolregion Rhein-Neckar etabliert sich als vielversprechenden Standort für Unternehmen und Innovationen und setzt dem allgemeinen Abwärtstrend auf dem deutschen Büroimmobilienmarkt mit stabilen Mietpreisen und innovativen Projekten positive Akzente entgegen.

Der bundesweite Büroimmobilienmarkt spiegelt in hohem Maße die aktuellen konjunkturellen Herausforderungen wider. Angesichts eines anspruchsvollen wirtschaftlichen Umfelds, eines schwachen Exportgeschäfts und deutlichem Kostendruck agieren Unternehmen bei Mietabschlüssen zunehmend zurückhaltend. Dies zeigt sich deutlich in der Büovermietung, insbesondere bei großen Flächen im fünfstelligen Quadratmeterbereich, die nur noch selten vermietet werden. Im Jahr 2023 verzeichnete der deutsche Büroimmobilieninvestmentmarkt ein Transaktionsvolumen von 5,3 Milliarden Euro, was einem Rückgang von 77 Prozent im Vergleich zum Vorjahr entspricht. Damit belegte die Büroimmobilienklasse lediglich 19 Prozent des deutschen Immobilieninvestments und rangierte auf Platz vier hinter Logistikimmobilien, Wohnimmobilien und Einzelhandelsimmobilien.

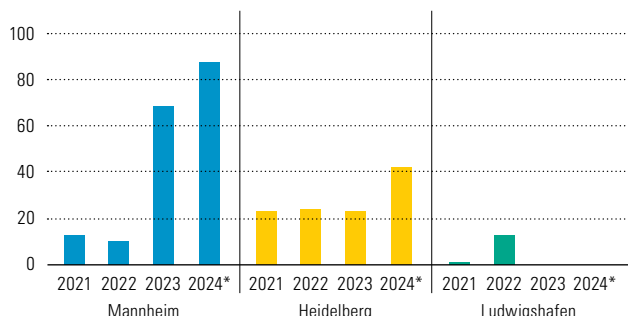
Ein erfreuliches Bild zeigt sich jedoch in der Metropolregion Rhein-Neckar, wo das Marktsegment Büro weiterhin eine führende Rolle spielt, mit einem Investitionsanteil von 42,8 Prozent, gefolgt von Lager und Logistik mit 26,8 Prozent. Die Büromärkte in den drei Oberzentren Mannheim, Heidelberg und Ludwigshafen entwickeln sich unterschiedlich. Die jährliche Büromarkterhebung der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. (gif) zeigt, dass der Büromarkt in Mannheim im Jahr 2023 einen Umsatzanstieg von etwa acht Prozent verzeichnen konnte. Damit widerstand Mannheim dem deutschlandweiten Trend, da die Top-7-Standorte einen Rückgang von etwa 30 Prozent im Büroflächenumsatz verzeichneten.

In Heidelberg hingegen brach der Umsatz an Büroflächen aufgrund fehlender Großabschlüsse deutlich ein. Mit einem Minus von 45 Prozent im Vergleich zum Vorjahr entspricht dies einem Rückgang auf 28.000 Quadratmeter. Im Kontrast dazu konnte Ludwigshafen, traditionell mit dem geringsten Büroflächenumsatz der Großstädte in der Metropolregion Rhein-Neckar, im Jahr 2023 einen Flächenumsatz von 8.000 Quadratmetern verzeichnen. Dies bedeutet eine Steigerung von über 14 Prozent im Vergleich zum Vorjahr mit 7.000 Quadratmetern.

Spitzenwert bei Mieten und stetiges Wachstum

Mannheim, geografisches Zentrum der Metropolregion Rhein-Neckar, präsentiert sich mit einer beeindruckenden Entwicklung. Mit fast 330.000 Einwohnerinnen und Einwohnern hat die Stadt in den letzten Jahren einen er-

Entwicklung der Fertigstellungen in 1000 m²



Quelle: gif/eigene Erhebung

*bei 2024 handelt es sich um Prognosen

folgreichen Strukturwandel durchlaufen und ist zu einem attraktiven Hub für Dienstleistung, Produktion, Handel, Forschung und Bildung avanciert. Der Büroflächenbestand Mannheims wuchs von 2,135 Millionen Quadratmetern im Jahr 2022 auf 2,170 Millionen Quadratmeter im Jahr 2023. Das Fertigstellungsvolumen stieg nahezu um das Siebenfache, von 10.000 auf 69.000 Quadratmeter. Trotz dieser eindrucksvollen Entwicklung blieb die Spitzenmiete im Jahresverlauf konstant bei 22 Euro pro Quadratmeter. Die Durchschnittsmiete verzeichnete eine moderate Steigerung von 14,70 auf 15,70 Euro pro Quadratmeter, während die Leerstandsquote leicht um 0,7 Punkte auf 6,4 Prozent anstieg.

In Heidelberg verlagerte sich die erzielte Spitzenmiete von der City in die Cityrandlage.

Auch Heidelberg verzeichnete im Jahr 2023 einen Zuwachs im Büroflächenbestand von 23.000 Quadratmetern, was den Gesamtbestand auf 1,124 Millionen Quadratmeter erhöhte. Obwohl das Fertigstellungsvolumen leicht auf 23.200 Quadratmeter sank, konnte die Stadt eine bemerkenswerte Entwicklung verzeichnen.

In Heidelberg stieg die Spitzenmiete trotz eines Umsatzrückgangs von 17,50 Euro auf den neuen Höchstwert von

18 Euro pro Quadratmeter. Gleichzeitig sank die Durchschnittsmiete stadtweit von 16 Euro auf 14,20 Euro pro Quadratmeter. Dies ist hauptsächlich auf das Fehlen von Großabschlüssen für Neubauprojekte und einen höheren Anteil von Mietverträgen in Bestandsobjekten zurückzuführen. Für das Jahr 2024 wird jedoch erwartet, dass größere Mietvertragsabschlüsse in Neubauprojekten zunehmen, was zu einer weiteren Steigerung der Spitzen-

Die weiter sinkende Leerstandsquote bescheinigt den Heidelberger Büroflächen ihre Beliebtheit.

miete sowie einer stabilen oder leicht steigenden Durchschnittsmiete führen könnte. Besonders gefragt sind die Lagen in den Stadtteilen Bergheim, der Bahnstadt und dem Konversionsgelände Heidelberg Innovation Park (hip). Die Leerstandsquote in Heidelberg verringerte sich um 0,3 Prozentpunkte und liegt nun bei vier Prozent.

Ludwigshafen verzeichnete im Jahr 2023 keine neuen Fertigstellungen, dennoch konnte die Spitzenmiete um mehr als 15 Prozent von 13 Euro auf 15 Euro pro Quadratmeter gesteigert werden. Auch die Durchschnittsmiete verteuerte sich von 11,90 Euro auf 12,60 Euro pro Quadratmeter. Ludwigshafen präsentiert sich als Standort mit stabilen Mietpreisen und Potenzial für zukünftige Entwicklungen.

Große Projekte prägen das Bild

Die Fertigstellung eines der bedeutendsten Bauprojekte in der Metropolregion Rhein-Neckar, die Büro- und Wohngebäude rund um den Europaplatz gegenüber des Heidelberger Hauptbahnhofs, erlebt leichte Verzögerungen. Die Gustav Zech Stiftung plant jedoch, die Bauarbeiten noch in diesem Jahr abzuschließen. Nach der Fertigstellung werden im urbanen Herzstück der neuen Bahnstadt beeindruckende 22.670 Quadratmeter Büroflächen, 5.120 Quadratmeter Laden- und Gastronomieflächen sowie über 100 Mietwohnungen in Größen von 35 bis 125 Quadratmetern entstehen. Ein weiteres Highlight des Ensembles ist das 4-Sterne-Superior Atlantic Hotel mit 310 Zimmern auf 15 Stockwerken. Unter den Mietern in den drei Bürogebäu-



den befinden sich namhafte Unternehmen wie die Sparkasse Heidelberg, die Heidelberger Volksbank und die renommierte Anwaltskanzlei GSK Stockmann.

Ein weiterer Hotspot für Innovationen nimmt auf dem ehemaligen Gelände der US Army, den Patton Barracks, Form an: der Heidelberg Innovation Park, kurz hip. Dieser wird zu einem zentralen Ort für Innovationen aus den Bereichen IT, KI, Digitales und Lebenswissenschaften. Hier haben kreative Köpfe die Möglichkeit, an Lösungen und Produkten der digitalen Zukunft zu arbeiten und zu forschen. Die offene Campus-Atmosphäre mit attraktiven Treffpunkten, kurze Wege und flexible Nutzungsmodelle in den Gebäuden fördern ein intensives Zusammenwirken auf dem 14,8 Hektar großen Areal. Seit 2018 entwickeln verschiedene Investoren und Eigennutzer Bestandsobjekte und Neubauprojekte, die etwa 150.000 Quadratmeter Büro- und Laborflächen für bis zu 4.000 Arbeitsplätze schaffen. Von einzelnen Schreibtischen im kreativen Co-Working Space bis hin zu 10.000 Quadratmetern moderner Büro- oder Laborfläche ist alles möglich und individuell skalierbar.

Im Jahr 2023 wurden verschiedene Projekte im Heidelberg Innovation Park fertiggestellt und zur Nutzung übergeben. Dazu zählen das Bürogebäude i-Werx, das im Mai

Neubau IHK Pfalz-Zentrale: Moderne
Architektur, nachhaltige Ausstattung und
optimierte Arbeitsabläufe.



bezogen wurde, der E-Kubator, nun Standort der Heidelberger Energiegenossenschaft, sowie das Laborgebäude LAB 22, unter anderem Standort von BioLabs, einem weltweit führenden Entwickler und Betreiber von Co-Working Spaces für BioTech und Pharma. Im November 2023 konnte schließlich das Rechenzentrum und Server Hotel Green Data Center erfolgreich übergeben werden.

Viele Entwicklungen entstehen auf den US-Army-Konversionsflächen in Kirchheim, Rohrbach und Südstadt.

Ein Meilenstein für die Stärkung als Innovations-Hotspot

Das Green Data Center, umgesetzt von der Data Center Group als Generalunternehmer für den Betreiber nextspace, konnte in beeindruckender Rekordzeit von nur elf Monaten fertiggestellt werden – ein Monat schneller als geplant. Das Rechenzentrum setzt auf einen zukunftssicheren Ansatz, der nachhaltigen Strom, innovative Kälteerzeugung und Wärmerückgewinnung nutzt. Neben seiner

Büromarktzahlen im Überblick

Büromarktkennzahlen in Mannheim

Indikatoren	2023	2022	2021
Flächenbestand	2,170 Mio. m ²	2,135 Mio. m ²	2,125 Mio. m ²
Flächenumsatz	68.000 m ²	63.000 m ²	96.000 m ²
Leerstandsquote	6,4 %	5,7 %	6,1 %
City Spitzenmiete	22,00 €/m ²	22,00 €/m ²	18,90 €/m ²
City Durchschnittsmiete	18,50 €/m ²	16,60 €/m ²	15,90 €/m ²
Cityrand Spitzenmiete	17,50 €/m ²	17,90 €/m ²	15,00 €/m ²
Cityrand Durchschnittsmiete	15,50 €/m ²	15,00 €/m ²	14,40 €/m ²
Peripherie Spitzenmiete	15,50 €/m ²	14,00 €/m ²	14,00 €/m ²
Peripherie Durchschnittsmiete	12,70 €/m ²	12,00 €/m ²	12,40 €/m ²

Büromarktkennzahlen in Heidelberg

Indikatoren	2023	2022	2021
Flächenbestand	1,124 Mio. m ²	1,101 Mio. m ²	1,077 Mio. m ²
Flächenumsatz	27.000 m ²	51.000 m ²	51.000 m ²
Leerstandsquote	4,0 %	4,3 %	4,6 %
City Spitzenmiete	17,00 €/m ²	17,50 €/m ²	16,80 €/m ²
City Durchschnittsmiete	15,40 €/m ²	16,50 €/m ²	15,60 €/m ²
Cityrand Spitzenmiete	18,00 €/m ²	16,80 €/m ²	16,00 €/m ²
Cityrand Durchschnittsmiete	16,40 €/m ²	15,50 €/m ²	14,80 €/m ²
Peripherie Spitzenmiete	15,00 €/m ²	13,30 €/m ²	12,80 €/m ²
Peripherie Durchschnittsmiete	12,50 €/m ²	12,00 €/m ²	12,10 €/m ²

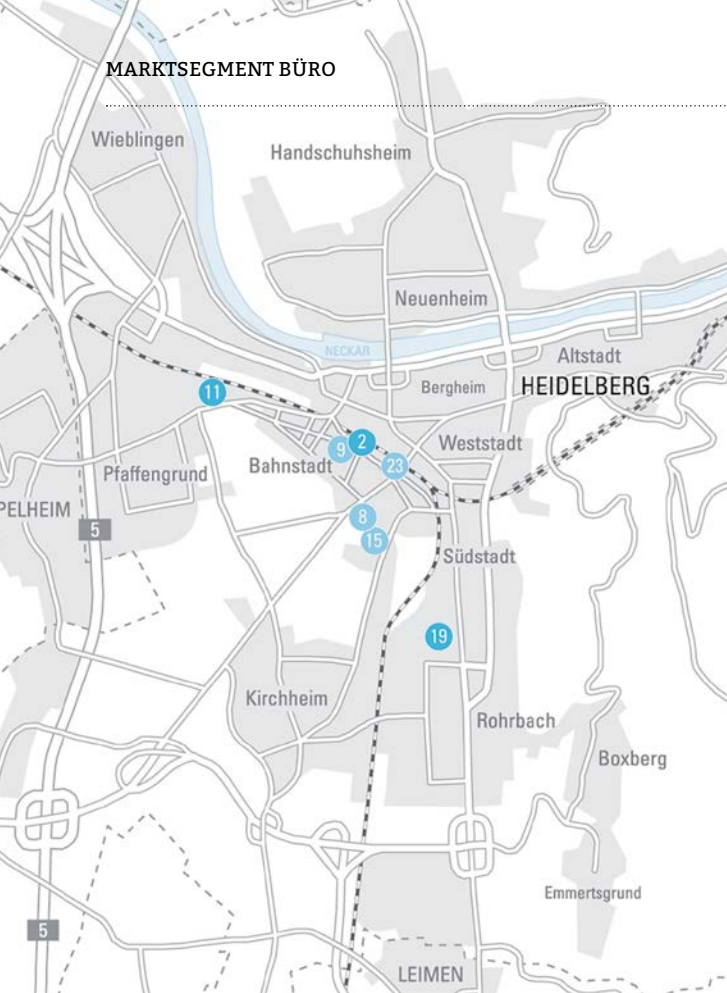
Büromarktkennzahlen in Ludwigshafen

Indikatoren	2023	2022	2021
Flächenbestand	0,941 Mio. m ²	0,941 Mio. m ²	0,928 Mio. m ²
Flächenumsatz	8.000 m ²	7.000 m ²	20.000 m ²
Leerstandsquote	3,3 %	3,1 %	3,5 %
City Spitzenmiete	15,00 €/m ²	13,00 €/m ²	13,00 €/m ²
City Durchschnittsmiete	12,60 €/m ²	11,90 €/m ²	12,10 €/m ²
Cityrand Spitzenmiete	- *	- *	- *
Cityrand Durchschnittsmiete	- *	- *	- *
Peripherie Spitzenmiete	- *	- *	- *
Peripherie Durchschnittsmiete	- *	- *	- *

* Aufgrund einer unzureichenden Datenbasis von Abschlüssen nicht ermittelbar.
In Ludwigshafen liegen die meisten Abschlüsse im Bereich City.

Quelle: gif/eigene Erhebung

MARKTSEGMENT BÜRO



In Heidelberg, Ludwigshafen und Mannheim entstehen zahlreiche neue Bürogebäude, deren Standorte den beiden Karten zu entnehmen sind. Weitere Informationen zu den Projekten enthält die Tabelle Seite 21.

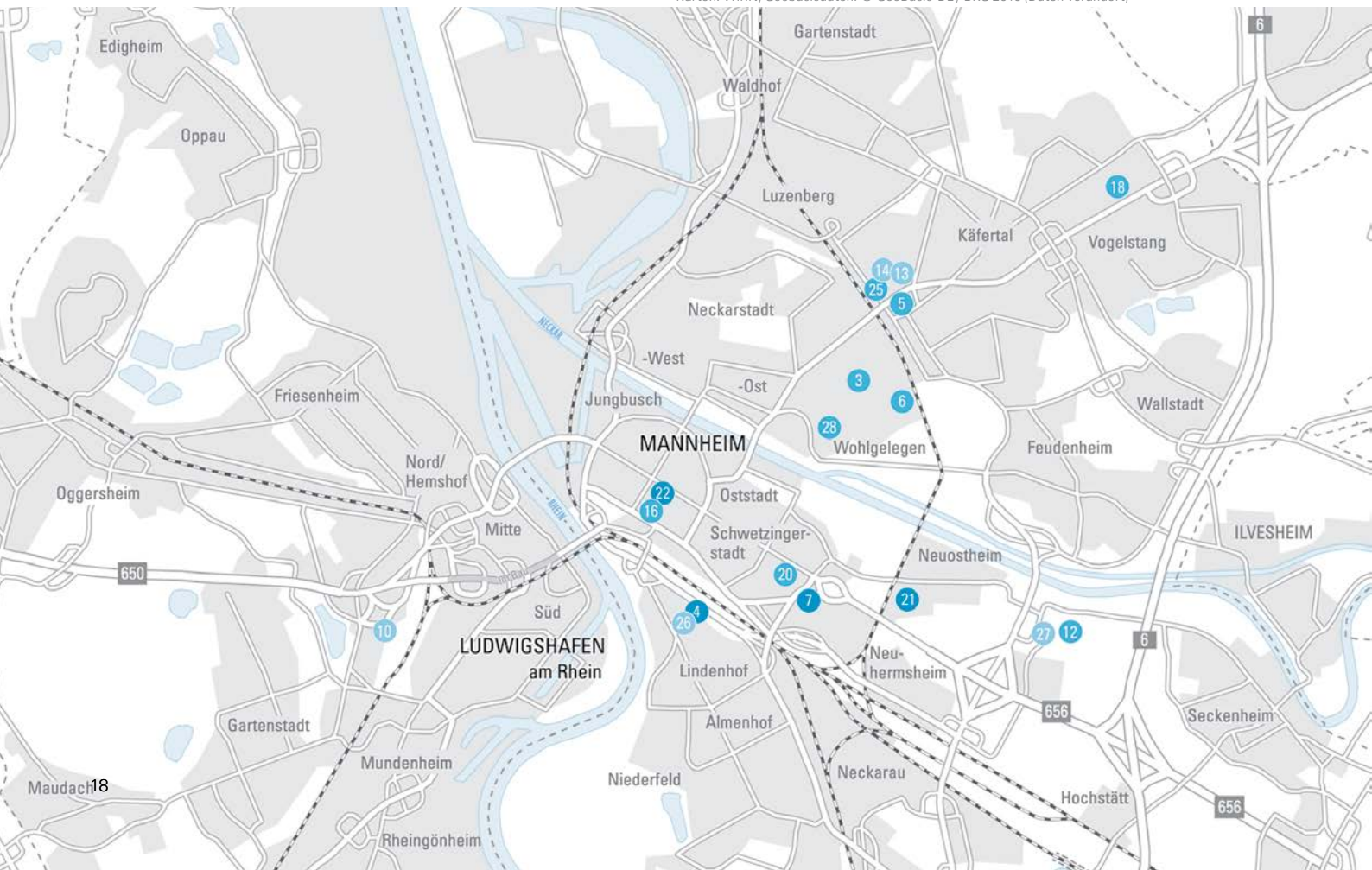
● in Planung ● im Bau ● fertiggestellt

funktionalen Ausrichtung als sicheres und hochverfügbares Rechenzentrum fügt sich das neue Gebäude ästhetisch gelungen in die Umgebung ein. Mit dem Green Data Center wird dem Innovation Park ein weiterer essenzieller Baustein für seine Positionierung als Hotspot für Innovationen aus den Bereichen IT, KI und Digitales für Forschungseinrichtungen, Start-ups und internationale Unternehmen hinzugefügt. In den ehemaligen Stallungen am Somerville Platz befindet sich derzeit ein Gebäude mit Gastronomie und Dienstleistungen im Bau. Bereits mehr als 50 Unternehmen mit über 700 Beschäftigten sind in den zehn bereits fertiggestellten Gebäuden im hip schon aktiv.

Die Heidelberger Kraus Gruppe entwickelt auf dem Campbell Areal etwa 60.000 Quadratmeter Gewerbeflächen in Bestandsobjekten und Neubauprojekten.

Auch auf der linken Rheinseite in Ludwigshafen ist im Kontext von Büroimmobilien Bewegung zu verzeichnen. Die IHK Pfalz ist vorübergehend umgezogen und hat ihr Gebäude am Ludwigsplatz bereits an einen Bauträger übergeben. In den nächsten drei Jahren wird die Firma Heberger, welche das in die Jahre gekommene alte Gebäude bereits abgerissen hat, an gleicher Stelle ein modernes Haus der Wirtschaft errichten. Der Neubau wird

Karten: VRRN, Geobasisdaten: © GeoBasis-DE / BKG 2016 (Daten verändert)



über 7.500 Quadratmeter Nutzfläche mit etwa 160 modernen und funktionalen Arbeitsplätzen sowie 860 Seminarplätzen verfügen und voraussichtlich im Sommer 2026 fertiggestellt werden. Während der Übergangsphase sind die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der IHK Pfalz in der Ludwigshafener Rheinallee erreichbar. Die Gesamtkosten für Abriss und Neubau belaufen sich auf rund 45 Millionen Euro.

Standort für Unternehmen aus Forschung und Tech

Rechtsrheinisch erstreckt sich die Universitätsstadt Mannheim als das wirtschaftliche und kulturelle Zentrum der siebtgrößten Ballungsregion Deutschlands – der Metropolregion Rhein-Neckar. In dieser hochkarätigen Hochschul-, Forschungs-, Klinik- und Industrieregion etabliert sich Mannheim als äußerst attraktiver Standort für forschungsintensive und technologieorientierte Unternehmen, insbesondere im Bereich Medizintechnologie und Life Sciences.

Der Büropark Eastsite der Mannheimer B.A.U. wächst um zwei nachhaltige Bürogebäude und ein Parkhaus.

Der Technologiepark Mannheim (TPMA), unmittelbar angrenzend zur Universitätsmedizin Mannheim, präsentiert sich als ideale Umgebung für Forschung und Entwicklung neuer Medizintechnologien und Produkte. Die ersten beiden Gebäude – das TPMA1 und das TPMA2 – mit einer Gesamtmietfläche von etwa 8.100 Quadratmetern, wurden bereits in den Jahren 2019 und 2022 fertiggestellt und sind vollständig bezogen. Der dritte Abschnitt des Gebäudekomplexes nimmt die Form eines u-förmigen Büro- und Laborgebäudes an, das über rund 3.740 Quadratmeter vermietbare Büro- und Laborfläche verfügt, welche bis zu den Reinräumen ganz nach den individuellen Anforderungen der zukünftigen Mieter ausgebaut werden können. Die Bauarbeiten für das TPMA3 begannen im Dezember 2023 und die Fertigstellung ist für Ende 2025 geplant.

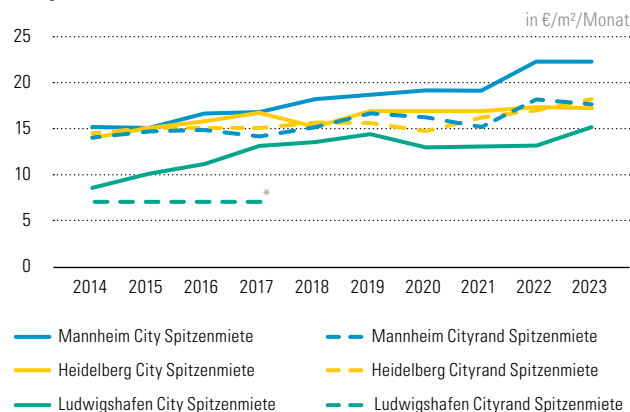
Hinter dem östlichen Bereich des Mannheimer City Flughafens, in unmittelbarer Nähe zur SAP Arena, entfaltet sich ein neuer, attraktiver Büropark. Hier schafft die ADLER Immobilien Investment mit dem Multi-User Objekt

Connect4 einen neuen Standort für den Ankermieter Siemens. Parallel dazu hat die B.A.U. GmbH & Co. KG als Projektentwickler mit einem Investitionsvolumen von rund 30 Millionen Euro die Arbeiten für zwei Büroimmobilien und ein Parkhaus begonnen. Das Projekt, genannt Green-site, umfasst zwei viergeschossige Gebäude mit insgesamt 6.522 Quadratmetern vermietbarer Bürofläche und wird auf einem 7.040 Quadratmeter großen Grundstück realisiert. Die Gebäude sollen nach ihrer Fertigstellung Anfang 2025 zu den nachhaltigsten in Mannheim zählen und wurden gemäß den Life-Cycle-Assessment-Kriterien (LCA) auf ihre Nachhaltigkeit über den gesamten Lebenszyklus hin analysiert. Zu den künftigen Nutzern in Green-site zählen unter anderem das Hopp Family Office und die Geschäftsstelle des Eishockeyclubs Adler Mannheim.

Metropolregion mit lebhaftem Umland

Nicht nur die Oberzentren, sondern auch das Umland der Metropolregion Rhein-Neckar präsentiert sich als vielversprechender Standort für moderne Büroarbeitsplätze. Direkt neben dem SAP-Gelände in Walldorf entstehen zwei Gebäude mit je fünf Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss inklusive Dachterrasse: „The Hub Walldorf“. Diese Büroimmobilie bietet Unternehmen eine Auswahl an modernen, flexiblen Büroflächen von 377 bis 2.385 Quadratmetern mit effizienten Grundrissen für zeitgemäße und anspruchsvolle Arbeitsumgebungen. Eingebettet in eine Parkanlage mit Outdoor-Arbeitsmöglichkeiten und Picknicknischen, vervollständigen ein Parkhaus mit rund 200 Stellplätzen – inklusive E-Ladestationen – sowie Fahrradstellplätze mit E-Lademöglichkeit das innovative Konzept.

Entwicklung der Spitzenmieten im City- und Cityrandbereich

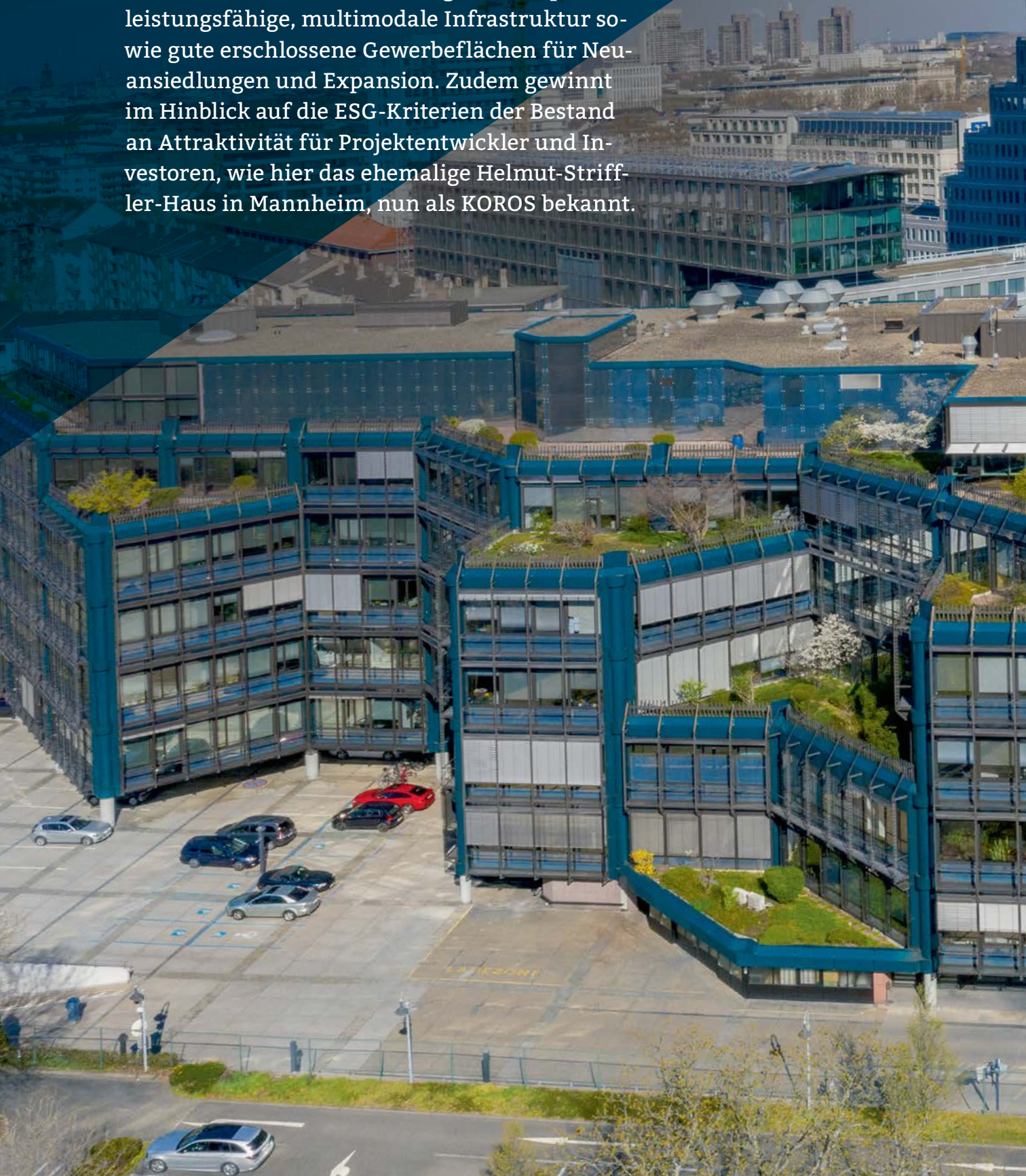


In Ludwigshafen liegen die meisten Abschlüsse im Bereich City. Aufgrund einer unzureichenden Datenbasis ist die Cityrand-Spitzenmiete daher nicht ermittelbar.

Quelle: gif/eigene Erhebung

LOGBUCH FÜR INVESTOREN UND UNTERNEHMEN

Die Metropolregion Rhein-Neckar bietet Unternehmen und Investoren zahlreiche Standortvorteile, vor allem die zentrale Lage in Europa, eine leistungsfähige, multimodale Infrastruktur sowie gute erschlossene Gewerbeflächen für Neuan siedlungen und Expansion. Zudem gewinnt im Hinblick auf die ESG-Kriterien der Bestand an Attraktivität für Projektentwickler und Investoren, wie hier das ehemalige Helmut-Striffler-Haus in Mannheim, nun als KOROS bekannt.



Die wichtigsten Projektentwicklungen in der Rhein-Neckar-Region

Aktuelle Büroprojekte im Überblick

Nr. in Karte	Ort	Projektname	Investor/ Nutzer	Büroflächen	Investitions- volumen	Zeitplan
1	Walldorf	Konzernzentrale SAP	SAP SE	51.865	219 Mio. €	in Bau, Fertigstellung 2026
2	Heidelberg	Europaplatz	Gustav Zech Stiftung	33.750	300 Mio €*	in Bau, Fertigstellung 2024
3	Mannheim	Hauptverwaltung Bauhaus	Bauhaus AG	25.000	60 Mio. €	in Bau, Fertigstellung 2024
4	Mannheim	LOKSITE	DIRINGER & SCHEIDEL Wohn- und Gewerbebau GmbH	25.000	über 100 Mio.	fertiggestellt 2024
5	Mannheim	Kallstadter Strasse	ABB	20.000	k.A.	in Bau, Fertigstellung 2024
6	Mannheim	KONRADHAUS	Gröner Group	19.750	71 Mio €	in Bau, Fertigstellung 2024
7	Mannheim	KOROS	ACTIVUM	18.434	k.A.	fertiggestellt 2023
8	Heidelberg	hip - health and life Science Campus	Erhard+Stern	17.700	k.A.	in Planung
9	Heidelberg	SkyField	Max-Jarecki-Stiftung	17.000	k.A.	in Planung
10	Ludwigshafen	Ludwigstürme	Unmüssig Bauträgergesellschaft Baden mbH	16.200	k.A.	in Planung
11	Heidelberg	Bahnbetriebswerk	private Investoren	15.000	k.A.	in Bau, Fertigstellung 2024
12	Mannheim	CONNECT* (Siemens)	ADLER Immobilien 2 GmbH & Co KG	13.360	k.A.	in Bau, Fertigstellung 2024
13	Mannheim	Turbinenwerk - Haus Lilienthal	Aurelis	13.000	k.A.	in Planung
14	Mannheim	Turbinenwerk - Haus Galvani	Aurelis	12.500	k.A.	in Planung
15	Heidelberg	PROXY - hip	Kolb + Partner	12.500	k.A.	in Planung
16	Mannheim	Finanzamt	Land Baden-Württemberg	9.500	k.A.	in Bau, Fertigstellung 2025
17	Walldorf	The Hub Walldorf	DUDOQ Real Estate	9.300	k.A.	in Bau, Fertigstellung 2024
18	Mannheim	Hitachi Columbus Campus	3iPro	9.000	k.A.	in Bau, Fertigstellung 2025
19	Heidelberg	Campbell Barracks Gesundheitscampus - Torhaus (BF 7)	Hans-Jörg Kraus	8.600	k.A.	in Bau, Fertigstellung 2024
20	Mannheim	CARL RISE	Alstria Hamburg	8.150	k.A.	in Bau, Fertigstellung 2024
21	Mannheim	Insite	DE.AS Projekt GmbH	7.200	k.A.	fertiggestellt 2023
22	Mannheim	TRIO, ehem. Peek & Cloppenburg	Horn Grundbesitz	6.200	k.A.	fertiggestellt 2023
23	Heidelberg	Montpellier Carré	Erhard+Stern	6.000	k.A.	in Planung
24	Frankenthal	Verwaltung Stadtwerke Frankenthal	Stadtwerke Frankenthal GmbH	5.000	über 10 Mio. €	in Bau, Fertigstellung 2024
25	Mannheim	Turbinenwerk - Haus Laval	Aurelis	5.000	k.A.	in Bau, Fertigstellung 2024
26	Mannheim	IZ Green Tech	Stadt Mannheim	4.000	14,12 Mio. €	in Planung
27	Mannheim	Artem	Adler Immobilien Invest KG	3.870	k.A.	in Planung
28	Mannheim	Mannheim Medical Technology Campus 3. BA	TPMA Technologiepark Mannheim GmbH	3.735	k.A.	in Bau, Fertigstellung 2025
29	Wiesloch	Büroturm am Bach	Haus + Co Projektmanagement GmbH	3.100	11 Mio. €	in Bau, Fertigstellung 2024
30	Landau	Stadttor Landau	Ehret+Klein GmbH	2.000	k.A.	in Bau, Fertigstellung 2025

● in Planung ● im Bau ● fertiggestellt

Flächenangaben nach MF/G-Flächendefinition

* Die Angaben beziehen sich auf das gesamte Investitionsvorhaben.

In Heidelberg, Ludwigshafen und Mannheim entstehen zahlreiche neue Bürogebäude, deren Standorte den beiden Karten auf Seite 18 zu entnehmen sind.

Ausgewählte Investitionen in Produktions- und Logistikimmobilien






Nr. in Karte	Ort	Standorttyp	Investor / Nutzer	Grundstücksfläche	Investitionsvolumen	Arbeitsplätze	Zeitplan
1	Wiesloch	Produktion, Logistik, Lager	VGP Industriebau GmbH	129.000 m ²	k.A.	ca. 500	fertiggestellt 2023
2	Wiesloch	Produktion, Logistik, Lager	VGP Industriebau GmbH	82.000 m ²	k.A.	280	in Planung
3	Speyer	Gewerbepark mit Produktion, Lager und 300 Wohnungen	Industriehof Speyer GmbH	80.000 m ²	ca. 160 Mio. €	ca. 500	in Planung
4	Walldürn	Niederlassung mit Sortieranlage	InterZero Holding GmbH	72.000 m ²	170 Mio. €	> 120	in Bau, Fertigstellung 2024
5	Osterburken	Niederlassung mit Logistik und Autostoresystem	REISSER-Schraubentechnik GmbH	40.000 m ²	45 Mio. €	66-120	in Bau, Fertigstellung 2024
6	Mannheim	Gewerbepark mit Produktion, Lager, Flex-Space und Büro	AVENTOS GROUP	40.000 m ²	auf Anfrage	ca. 200-400	in Bau, Fertigstellung 2025
7	Bensheim	Unternehmenszentrale mit Produktion	Sanner Group	30.000 m ²	k.A.	225	in Bau, Fertigstellung 2024
8	Landau	Betriebsgebäude mit Büro, Produktion und Logistik	WEPTech elektronik GmbH	23.768 m ²	k.A.	230	fertiggestellt 2023
9	Groß-Rohrheim	Logistikzentrum	Aurelis Real Estate GmbH	23.600 m ²	k.A.	k.A.	in Planung
10	Mannheim	Unternehmerpark	Aurelis Real Estate GmbH	12.250 m ²	k.A.	k.A.	in Planung
11	Mannheim	Kundenzentrum mit Mietpark für Baumaschinen	DEVELON	10.650 m ²	k.A.	40	in Bau, Fertigstellung 2024
12	Mannheim	Gewerbepark	Panattoni Germany Properties GmbH / beegy	15.200 m ²	k.A.	k.A.	in Bau, Fertigstellung 2024
13	Weinheim	Produktion	Freudenberg Real Estate GmbH	7.300 m ²	k.A.	70	fertiggestellt 2023
14	Weinheim	Logistik	Freudenberg Real Estate GmbH	5.200 m ²	k.A.	k.A.	fertiggestellt 2023
15	Landau	Gewerbebetrieb mit Lager, Logistik und Büro	MCB Immobilien GmbH	3.940 m ²	3,9 Mio. €	k.A.	in Planung

Ausgewählte Gewerbegebiete

Nr. in Karte	Ort	Name des Gewerbegebiets	Baurecht / Gebietsart	Gesamtfläche	davon noch verfügbar	verfügbare Parzellengrößen	Bodenrichtwert	Kaufpreis
1	GVV Hardheim-Walldürn	Birkenbüschlein / VIP III	GI	230.000 m ²	107.000 m ²	27.000 - 80.000 m ²	auf Anfrage	ab 38 €/m ²
2	Heidelberg	Patrick-Henry-Village	B-Plan in Aufstellung	80.000 m ²	80.000 m ²	1.000 - 20.000 m ²	k.A.	k.A.
3	Worms	N101 (Worms Nord I)	GE / GI	250.000 m ²	47.000 m ²	bis 47.000 m ²	110 - 140 €/m ²	auf Anfrage
4	Heidelberg	Bahnstadt	B-Plan in Aufstellung	272.000 m ²	46.000 m ²	4.000 - 10.000 m ²	480 - 550 €/m ²	k.A.
5	Groß-Rohrheim	Am Entenweg II	GE / GI	190.000 m ²	35.000 m ²	10.000 - 35.000 m ²	k.A.	k.A.
6	Mannheim	Steinweg	Gex	110.000 m ²	32.499 m ²	1.271 - 7.507 m ²	200 - 230 €/m ²	200 - 230 €/m ²
7	Worms	Worms Nord II	GE / GI	1.000.000 m ²	30.000 m ²	6.000 - 22.000 m ²	120,00 €/m ²	auf Anfrage
8	Buchen	Interkommunaler Gewerbepark Odenwald - IGO	GI	386.000 m ²	30.000 m ²	900 - 10.000 m ²	42,50 €/m ²	42,50 - 75 €/m ²
9	Einhausen	Gewerbegebiet Nord II	GE	24.080 m ²	24.080 m ²	520 - 4.920 m ²	110 €/m ²	150 - 250 €/m ²
10	Weinheim	Gewerbegebiet Nord	GE	49.000 m ²	22.062 m ²	1.047 - 4.507 m ²	180 €/m ²	170 - 185 €/m ²
11	Jockgrim	Gereutäcker Hatzenbühl	GE	21.000 m ²	21.000 m ²	auf Anfrage	auf Anfrage	150 €/m ²
12	Höpfingen	Rübenäcker	GE	43.000 m ²	21.000 m ²	1.500 - 15.800 m ²	32,00 €/m ²	auf Anfrage
13	Germersheim	Wörth-West	GE	20.700 m ²	20.700 m ²	auf Anfrage	110 €/m ²	150 €/m ²
14	Wiesloch	Metropolpark	GE	20.000 m ²	20.000 m ²	auf Anfrage	auf Anfrage	auf Anfrage
15	Böhl-Iggelheim	„Gewerbegebiet südl. der Bahnlinie und westl. der Iggelheimer Straße“	GE / GI	15.300 m ²	15.300 m ²	auf Anfrage	105 €/m ²	k.A.
16	Walldorf	Großer Stadtacker	GEe	13.500 m ²	13.500 m ²	13.500 m ²	k. A.	350 €/m ²

Legende







Orte

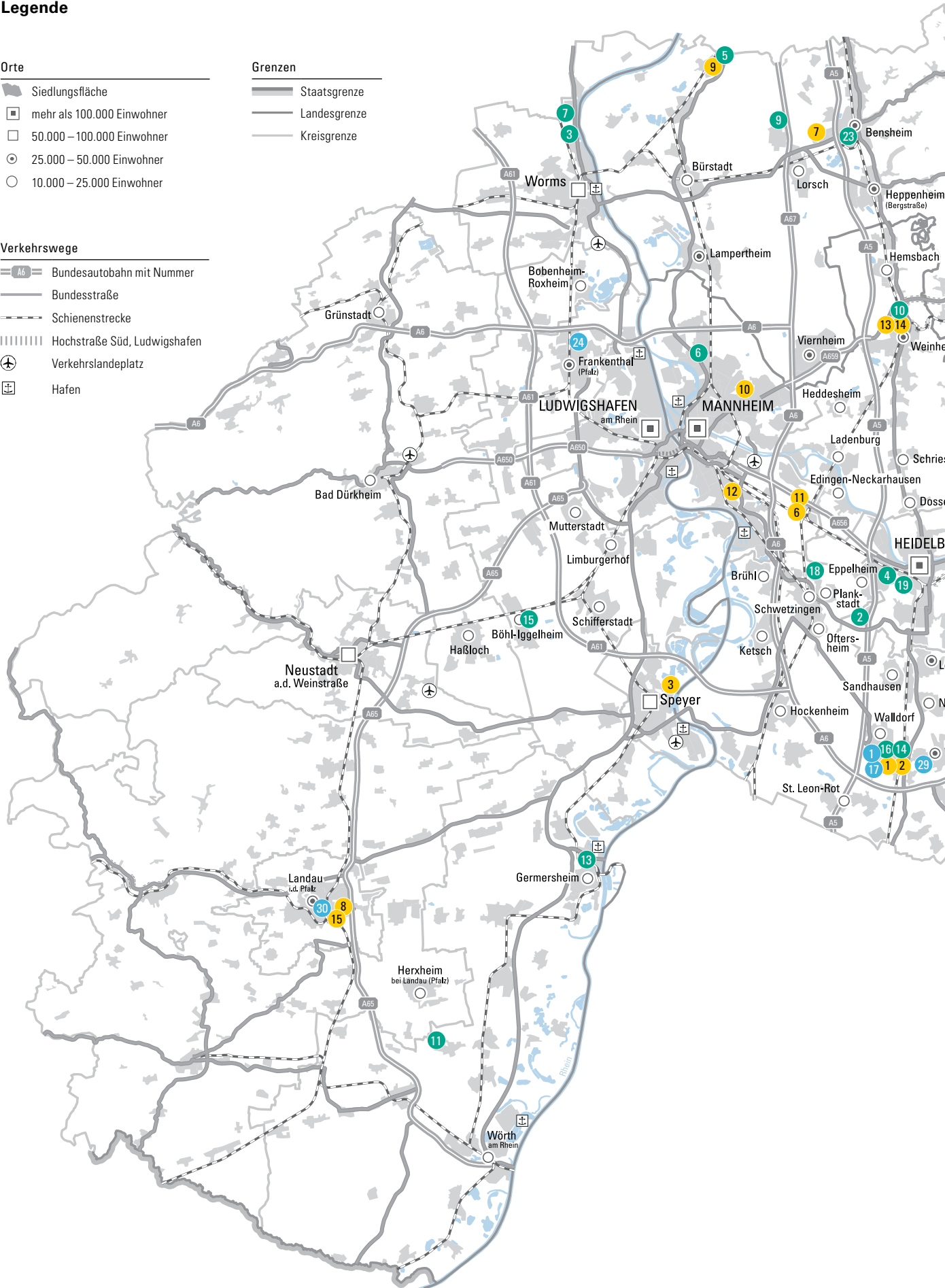
-  Siedlungsfläche
-  mehr als 100.000 Einwohner
-  50.000 – 100.000 Einwohner
-  25.000 – 50.000 Einwohner
-  10.000 – 25.000 Einwohner

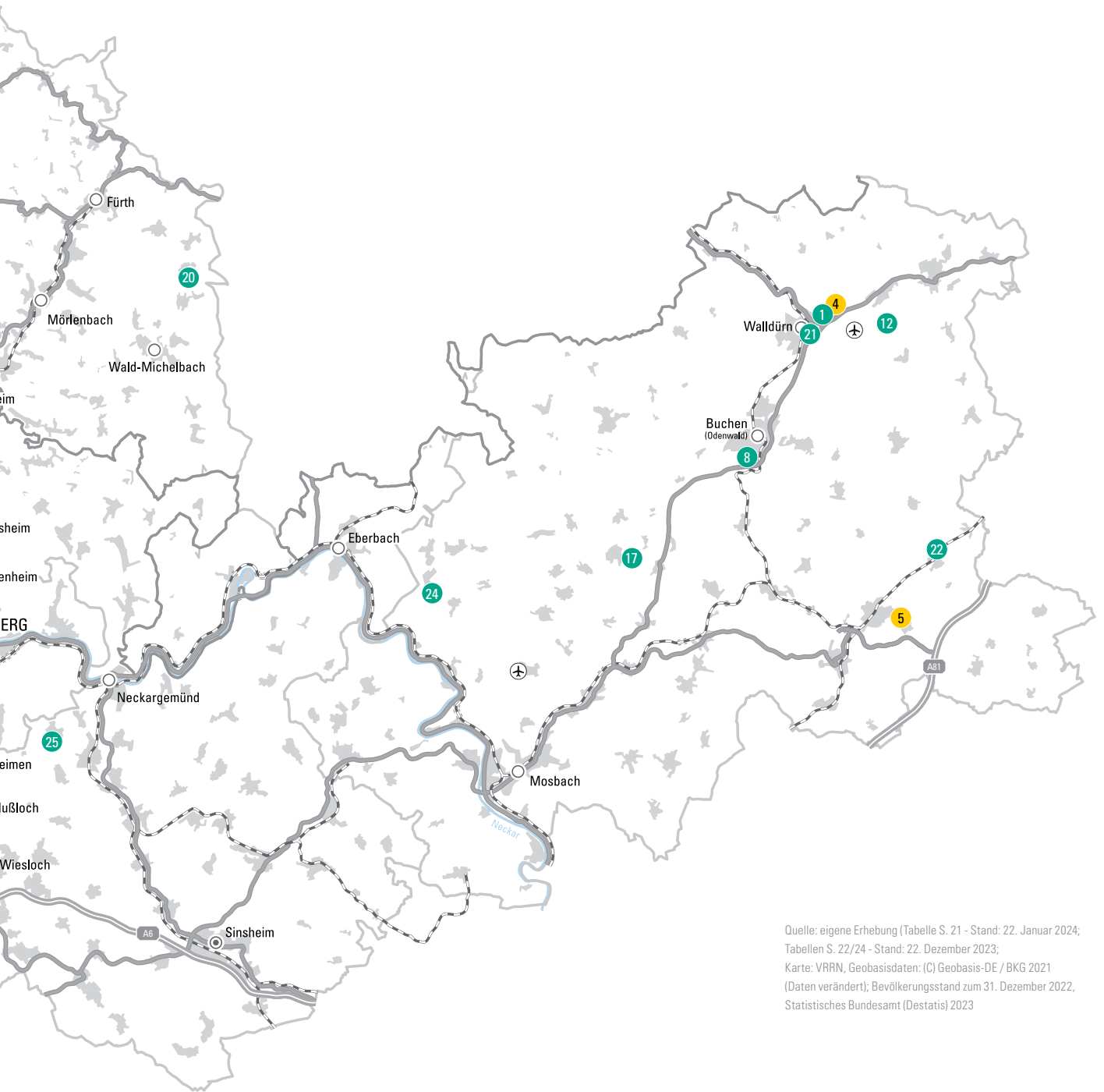
Grenzen

-  Staatsgrenze
-  Landesgrenze
-  Kreisgrenze

Verkehrswege

-  Bundesautobahn mit Nummer
-  Bundesstraße
-  Schienenstrecke
-  Hochstraße Süd, Ludwigshafen
-  Verkehrslandeplatz
-  Hafen





Quelle: eigene Erhebung (Tabelle S. 21 - Stand: 22. Januar 2024; Tabellen S. 22/24 - Stand: 22. Dezember 2023); Karte: VRRN, Geobasisdaten: (C) Geobasis-DE / BKG 2021 (Daten verändert); Bevölkerungsstand zum 31. Dezember 2022, Statistisches Bundesamt (Destatis) 2023

Nr. in Ort Karte	Name des Gewerbegebiets	Baurecht/ Gebietsart	Gesamtfläche	davon noch verfügbar	verfügbare Parzellengrößen	Bodenrichtwert	Kaufpreis
17	Limbach	GE	103.247 m ²	12.365 m ²	1.858 - 5.557 m ²	31 €/m ²	k.A.
18	Plankstadt	GE	90.000 m ²	12.000 m ²	3.000 - 12.000 m ²	175 €/m ²	190 €/m ²
19	Heidelberg	GE	148.000 m ²	11.000 m ²	1.171 - 3.207 m ²	k.A.	k.A.
20	Grasellenbach	GE	23.000 m ²	10.000 m ²	auf Anfrage	40,00 €/m ²	65 - 75 €/m ²
21	Waldürn	GE	38.023 m ²	9.321 m ²	4.500 - 9.321 m ²	k.A.	k.A.
22	Rosenberg	GE	83.000 m ²	9.000 m ²	auf Anfrage	33 €/m ²	auf Anfrage
23	Bensheim	GE	14.625 m ²	6.800 m ²	ab 600 m ²	125 €/m ²	330 €/m ²
24	Waldbrunn	GE	42.000 m ²	4.087 m ²	1.076 - 3.011 m ²	53 €/m ²	bis 53 €/m ²
25	Gaiberg	GE	12.830 m ²	2.860 m ²	475 - 901 m ²	150 €/m ²	ab 80 €/m ²



Strukturwandel und Investitionschancen

Der Gewerbeimmobilienmarkt in der Rhein-Neckar-Region bringt einige vielversprechende Projektentwicklungen hervor, die einen spannenden Blick auf die Perspektiven und Potenziale der Region zulassen.

Der gesamtdeutsche Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien beendete das Jahr 2023 mit einem Umsatz von ca. 21,5 Milliarden Euro. Das entspricht einem Rückgang um 60 Prozent gegenüber dem Vorjahr und ist der niedrigste Wert seit 2010. In der Metropolregion Rhein-Neckar lag die Assetklasse „Lager und Logistik“ mit 149,25 Millionen Euro und einem Anteil von 26,8 Prozent auf dem zweiten Platz aller regionalen Investitionen. Die Lage im Südwesten der Bundesrepublik mit den Oberzentren Mannheim, Ludwigshafen und Heidelberg macht die Metropolregion Rhein-Neckar interessant für Investitionen in Produktions- und Logistikimmobilien. Die hervorragende Verkehrsanbindung durch ein Netz von Autobahnen, die ICE/IC-Knoten Mannheim und Heidelberg, den Binnenhafen in Mannheim an Rhein und Neckar sowie die Nähe zum internationalen Flughafen Frankfurt begünstigt eine Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe in der Region.

Die individuellen Größen variieren

Rund 3,2 Millionen Quadratmeter umfasst die Gesamtfläche von 25 ausgewählten Gewerbegebieten, die in einer alljährlichen Umfrage der entsprechenden Kommunen ausgewertet wurden. Davon stehen noch etwa 642.570 Quadratmeter unbebauter Flächen kurz- oder mittelfristig zur Verfügung. Dabei variieren die Größen der Areale genauso wie die Parzellengrößen und der jeweilige Bodenrichtwert. So verfügt das Gewerbegebiet Birkenbüschlein des Gemeindeverwaltungsverbandes

des Hardheim-Walldürn über eine Gesamtfläche von 230.000 Quadratmetern, wobei 107.000 Quadratmeter bei einer Parzellengröße zwischen 27.000 und 80.000 Quadratmetern voraussichtlich ab 2025 verfügbar sind. Der Branchenschwerpunkt der bereits ansässigen Unternehmen liegt bei der Metallverarbeitung.

Von Chemie- und Logistikunternehmen wird das Gewerbegebiet Worms Nord I entlang der B 9 zwischen der Riedbahn im Süden und Worms-Rheindürkheim im Norden geprägt. Von den 250.000 Quadratmetern Nettogesamtfläche sind noch 47.000 Quadratmeter sofort verfügbar. Worms Nord II, mit 1.000.000 Quadratmetern viermal so groß wie Worms Nord I, bietet unter anderem auf 30.000 Quadratmetern Platz für Unternehmen aus den Bereichen Handwerk, Logistik und Chemie.

1997 haben sich die Gemeinden Buchen, Limbach und Mudau zusammengeschlossen, um einen Zweckverband zu gründen. Der Interkommunale Gewerbepark Odenwald (IGO) mit Sitz in Buchen hat sich in 25 Jahren zu einem Vorzeigeobjekt entwickelt. Unmittelbar an der Bundesstraße B 27 stehen rund 40 Hektar Gewerbefläche zur Verfügung. Der gesamte Gewerbepark, dessen Branchenschwerpunkt im Bereich Maschinenbau liegt, ist als Industriegebiet mit einer Sonderhandelszone aus-





gewiesen. Derzeit sind 30.000 Quadratmeter Gewerbeflächen in Einzelgrößen zwischen 900 und 10.000 Quadratmetern verfügbar.

Investitionen in Produktion und Logistik

Die Metropolregion Rhein-Neckar ist nicht nur aufgrund ihrer Lage ein attraktiver Standort für Investitionen. Auch in Bezug auf attraktive Arbeitsplätze kann die Region punkten. Fast 800 Arbeitsplätze wird der VGP Park Wiesloch Walldorf auf dem Gelände der Heidelberger Druckmaschinen AG bieten. Insgesamt 211.000 Quadratmeter in zwei Einheiten, teilweise bereits fertiggestellt, zum Teil noch in Planung, wird der Standort umfassen.

Etwa 160 Millionen Euro beträgt die Investitionssumme in den acht Hektar großen Industriehof Speyer (I-Hof), einen Gewerbepark mit Produktion, Lager und Wohnungen. Der I-Hof mit seinem Nutzermix aus Büro und Dienstleistungen, Handel und Gastronomie, Produktion und Lager, Handwerk und Kunst ist schon heute ein quirliges Areal und wird nicht zuletzt ein ausgefallenes Wohnareal darstellen. Mit seiner bemerkenswerten Industriearchitektur ist die weitere Entwicklung in ein urbanes Gebiet derzeit in vollem Gange. Investor ist die Industriehof Speyer GmbH, die neben 300 Wohnungen auch 500 Arbeitsplätze schaffen wird.

Die Aurelis Real Estate plant auf dem Gelände des Mannheimer Turbinenwerks den Bau eines UnternehmerParks mit einer Gesamtfläche von ca. 6.400 Quadratmetern. Durch die Kombination von Hallen- und Büroflächen sowie die flexible Flächenaufteilung bietet der UnternehmerPark ideale Voraussetzungen für innenstadtnahe Produktion, Lagerung, Montage oder Handwerk. Die Immobilie wird aus zwei Baukörpern bestehen: 4.240 und 2.160 Quadratmeter mit insgesamt drei separaten Nutzungseinheiten. Beide verfügen jeweils über eine Aufteilung von 85 Prozent Hallen- und 15 Prozent Bürofläche. Auch das Thema Nachhaltigkeit spielt im Aurelis-UnternehmerPark eine wichtige Rolle. Ein Teil des Stroms soll durch die Photovoltaikanlage auf dem begrünten Dach erzeugt werden. Zudem wird das auf dem Gelände anfallende Niederschlagswasser mithilfe eines Mulden-Rigolen-Systems unterirdisch gespeichert und trägt so in Dürreperioden zu einem verbesserten Klima bei. Eine DGNB Gold-Zertifizierung wird angestrebt.

Aliaxis Deutschland wird bis 2025 insgesamt 50 Millionen Euro in den Bau von Fertigungsanlagen und Bürogebäuden in Mannheim investieren. Auf einer Fläche von rund 3.500 Quadratmetern entsteht eine neue Industriehalle; die Produktionsanlagen wurden selbst entwickelt, sind hoch automatisiert und auf dem neusten Stand der Technik. Vom Werk in Mannheim beliefert der Experte für innovative Kunststoff-Rohrleitungssysteme Zentrallager in Europa sowie Kunden weltweit.

Das Gewerbeimmobilienportal Rhein-Neckar

Für die Transparenz des Standorts Rhein-Neckar sorgt unter anderem das Gewerbeimmobilienportal Rhein-Neckar. Es richtet sich an Gewerbetreibende oder Investoren und bietet eine umfassende Übersicht über Gewerbeimmobilien in der Region. Das Portal verwendet eine Suchfunktion, mit der Immobilien nach Größe, Ausstattung, Preis und Lage gefiltert werden können. Potenzielle Investoren erhalten auch Informationen zur Verkehrsanbindung, Preis- und Steuerangaben sowie Kontaktdaten zum Flächenanbieter.

Das Gewerbeimmobilienportal Rhein-Neckar ist unter www.standorte-rhein-neckar.de erreichbar.

Die Innenstädte der Region rüsten sich für die Zukunft

Von der Neuausrichtung von Einkaufsbereichen bis hin zur Schaffung lebendiger Quartiere – die Oberzentren der Metropolregion Rhein-Neckar setzen auf positive Impulse, um ihre Innenstädte zukunftsorientiert und attraktiv zu positionieren.

Der Investmentmarkt für Einzelhandelsimmobilien in Deutschland konnte sich im Jahr 2023 dem allgemeinen Abwärtstrend der Immobilieninvestmentmärkte nicht entziehen. Das Transaktionsvolumen betrug rund 5,5 Milliarden Euro, was einen Rückgang von vier Milliarden Euro oder 42 Prozent im Vergleich zum Vorjahr bedeutet. Diese Entwicklung blieb auch in der Metropolregion Rhein-Neckar nicht ohne Auswirkungen. Die Investitionen in diese Assetklasse in der Region verzeichneten im vergangenen Jahr einen Rückgang auf 58,9 Millionen Euro oder 10,6 Prozent und belegten damit den vierten Platz nach den Investitionen in Büro- und Logistikimmobilien sowie Wohnraum. Trotz dieses Rückgangs spiegelt sich in dieser Entwicklung eine robuste Diversifizierung des regionalen Immobilienmarktes wider.

Die Spitzenmieten für Einzelhandelsimmobilien zeigen eine Anpassung an Marktbedingungen, wobei sie von 120 Euro pro Quadratmeter in Mannheim auf aktuell 100 Euro gesunken sind und in Heidelberg von 100 auf 95 Euro pro Quadratmeter. Beide Städte liegen dennoch über dem Bundesdurchschnitt von etwa 94 Euro pro Quadratmeter. Interessant ist hierbei die Mietpreisentwicklung der letz-

ten zehn Jahre, die trotz des aktuellen Rückgangs zeigt, dass Mannheim einen Rückgang von 35,5 Prozent und Heidelberg von 20,8 Prozent verzeichnete.

In Bezug auf die Passantenfrequenz in den beiden Oberzentren zeigt sich eine leichte Zunahme, was die Attraktivität der Standorte unterstreicht. Mannheim liegt derzeit auf Platz 17 im Ranking von 66 vergleichbaren Einzelhandelsstandorten in Deutschland, während Heidelberg mit Rang 19 immer noch in den Top 20 positioniert ist. Obwohl beide Städte im Vergleich zu 2022 einige Plätze verloren haben, sind sie nach wie vor gut platziert.

Um den aktuellen Trend umzukehren oder zu stabilisieren, haben die Städte verschiedene Strategien entwickelt, die darauf abzielen, die Attraktivität der Einzelhandelsstandorte weiter zu steigern.

Die Heidelberger Innenstadt geht zukünftig über die Grenzen der historischen Altstadt hinaus.



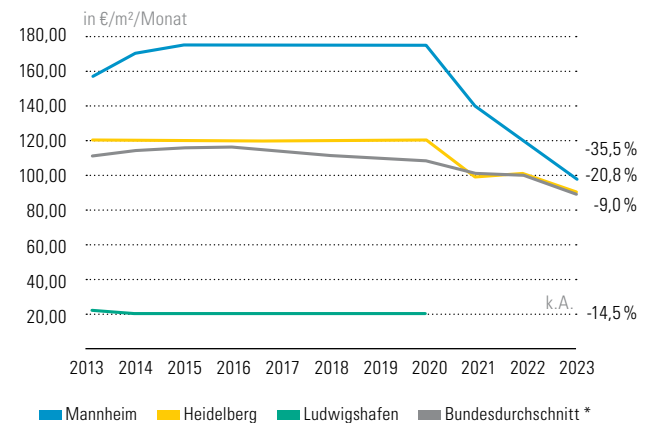


Heidelberg plant eine vielfältige Zukunft für die Innenstadt

Die Stadt Heidelberg treibt die Entwicklung ihrer Innenstadt unter dem Titel „MITTENDRINNENSTADT“ weiter voran. Das Stadtzentrum wird dabei von der Altstadt über Bergheim bis zum Hauptbahnhof erweitert. Die Stadt investiert dafür 1,25 Millionen Euro aus eigenen Mitteln und erhält weitere 3,75 Millionen Euro als Bundesförderung. Heidelberg hatte sich unter dem Arbeitstitel „Mut zur Innenstadt“ für dieses Bundesprogramm beworben und ein entsprechendes Konzept vorgelegt.

Die Wortkombination „MITTENDRINNENSTADT“ soll den Anspruch symbolisieren, die neue Mitte im Herzen der Stadt Heidelberg erlebbar zu machen und ein integraler Bestandteil von ihr zu werden. Die Innenstadt soll für alle Menschen lebenswert und attraktiv gestaltet werden. So

Entwicklung der Spitzenmieten für Einzelhandelsimmobilien



*In 2021 wurde die Auswertung der retailrelevanten Städte von 185 auf 66 umgestellt. Die Durchschnittswerte wurden entsprechend angepasst.

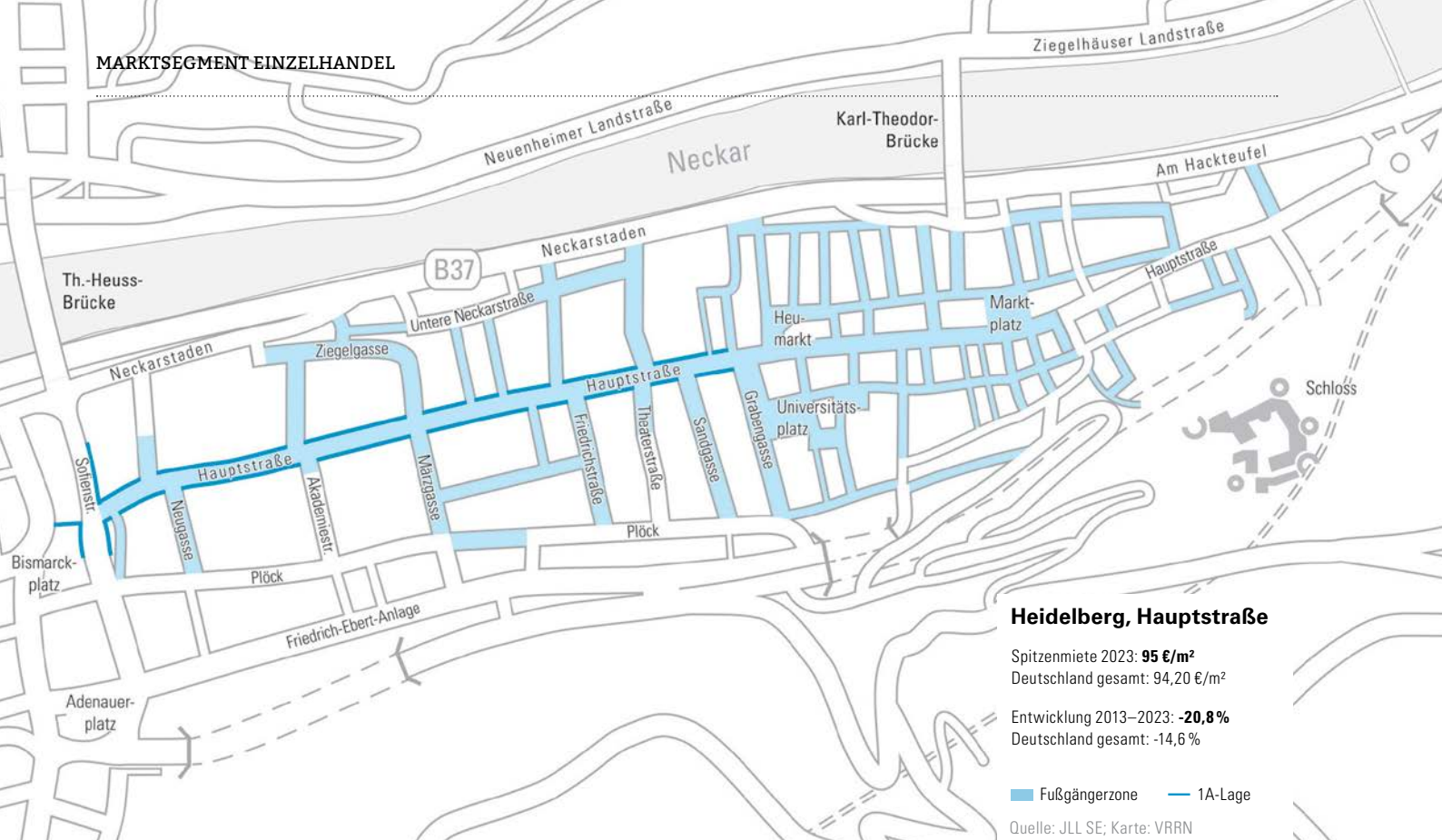
Quelle: eigene Darstellung MRN auf Datenbasis JLL SE

werden neue Angebote geschaffen, die die Innenstadt zu einem lebendigen und anziehenden Ort machen. Als Beispiel hierfür soll der Bismarckplatz als zentraler Verkehrsknotenpunkt in der Innenstadt durch das Pflanzen neuer Bäume, die Schaffung verbesserter Sitzgelegenheiten und den Einbau zusätzlicher Fahrradabstellplätze eine neue Struktur erhalten.

Ein weiterer Meilenstein ist die Teilnahme Heidelbergs an der Förderkulisse des Bundesprogramms „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“. Diese Initiative stärkt nicht nur die finanzielle Basis, sondern bietet auch die Möglichkeit, innovative Ideen und nachhaltige Konzepte umzusetzen.

Die Oberzentren entwickeln Strategien, um sich als Einzelhandelsstandorte attraktiver zu machen und dem Abwärtstrend entgegenzuwirken.

MARKTSEGMENT EINZELHANDEL



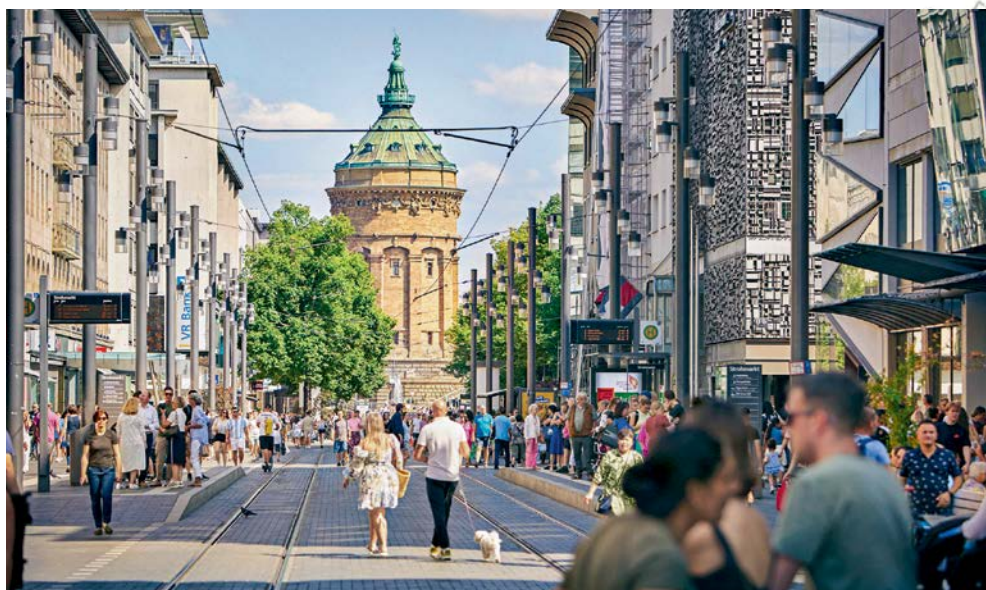
Interessierte können weitere Informationen über das Programm in Heidelberg unter www.vielmehr.heidelberg.de/mittendrinneinstadt/ erhalten.

Vom Karlstor bis zum Hauptbahnhof

Ein Einzelhandelsentwicklungskonzept wirft für Heidelberg ein neues Licht auf die Innenstadt, das weit über die historische Altstadt hinausreicht. Die Erweiterung erstreckt sich vom Karlstor im Osten bis hin zum Hauptbahnhof im Westen und verspricht eine wegweisende Entwicklung in den kommenden Jahren. Obwohl der

Einzelhandel traditionell einen Schwerpunkt in der Altstadt hat, sollen langfristig auch im westlichen Teil der Innenstadt verstärkt Handels- und andere Unternehmenskonzepte eine bedeutende Rolle spielen.

Besonders vielversprechend sind umfangreiche Projektentwicklungen außerhalb der Heidelberger Altstadt, die in den kommenden Jahren eine entscheidende Rolle spielen werden. Das Goethequartier, das Einzelhandel und Gastronomie, Büros und



Auf der beliebten Einkaufsstraße „Mannheimer Planken“ wird ab September 2024 wieder ein Kino Einzug finden.

Wohnungen verbinden wird, das Carré mit Sparkasse und Volksbank in der Poststraße, das Stadtwerkegelände in der Kurfürstenanlage oder die Entwicklung im ehemaligen Galeria-Gebäude auf dem Bismarckplatz versprechen eine umfangreiche Erweiterung der Innenstadt.

Veränderungen in der Heideberger 1A-Lage

Die unternehmensbedingten Schließungen von Geschäften wie Hallhuber, Görtz Schuhe oder auch Desigual führten in Heidelberg zu attraktiven Nachvermietungen. So eröffneten beispielsweise Geschäfte wie DM Drogerie markt in der Hauptstraße, Babor, Binder Optik und ein Leica Store mit Galerie. Trotz vieler Geschäftsschließungen gibt es dennoch keine länger leerstehenden Flächen auf Heidelbergs Hauptstraße.

Der Wermutstropfen: Im Januar 2024 öffnete der Kaufhof am Bismarckplatz zum letzten Mal seine Türen. Wie es mit dem Gebäude weitergeht, ist noch offen. Deutschlands letzter großer Warenhauskonzern Galeria Karstadt

Kaufhof hat in Folge der Schieflage seines Eigentümers Signa zum dritten Mal in dreieinhalb Jahren Insolvenz angemeldet. In der Region gibt es aktuell noch fünf Filialen: Die Häuser in Speyer, Viernheim, Darmstadt, Mannheim und in der Heidelberger Hauptstraße sollen erhalten bleiben.

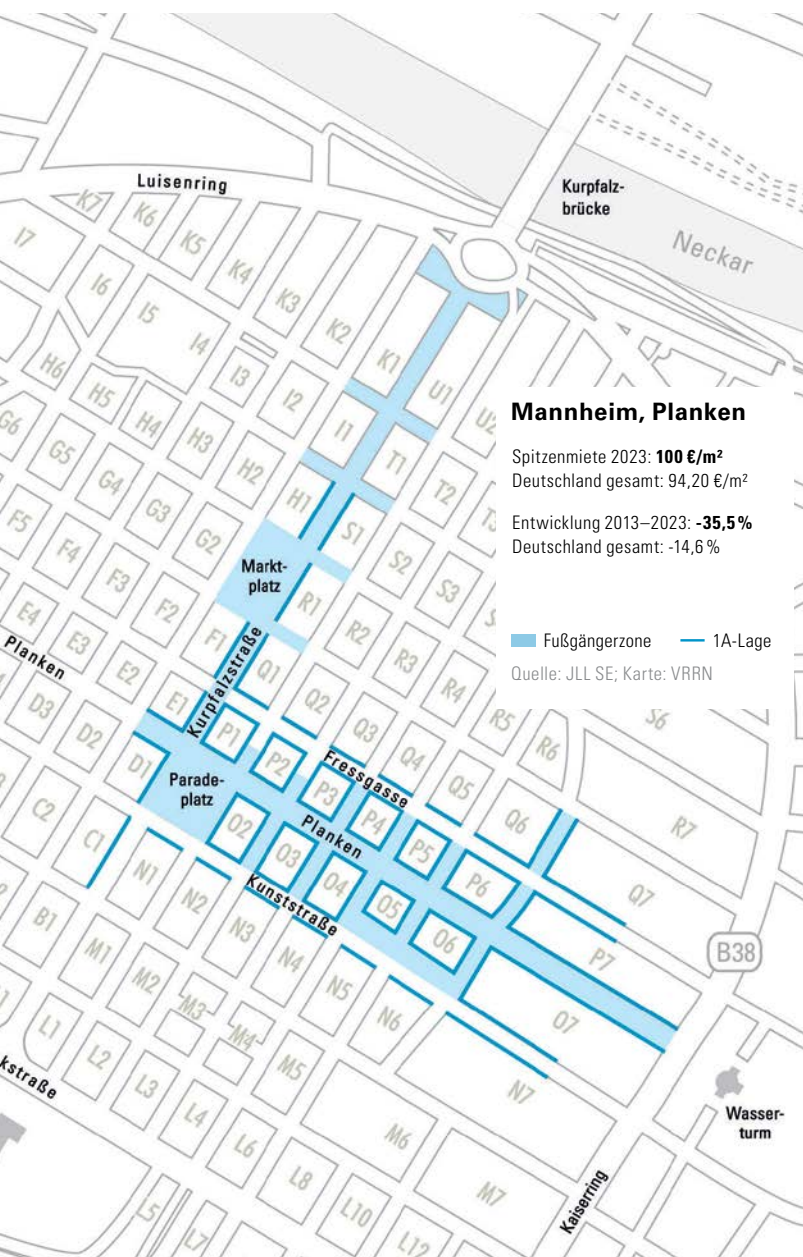
Das Mannheimer Eigentümernetzwerk

Auch die Einzelhändler in der Mannheimer Innenstadt wollen aktiv gegen eine potenzielle Verödung der City vorgehen. Dazu haben sich einige Eigentümer der Immobilien entlang der Breiten Straße und der Planken sowie deren angrenzenden Quadrate als dominierende Einzelhandelsstandorte zum „City-Net-Eigentümernetzwerk Innenstadt Mannheim“ zusammengeschlossen. Als Dialogplattform der Eigentümer mit der Mannheimer Stadtverwaltung sollen gemeinsam Ansatzpunkte zur Erhaltung von Branchenmix und Sortimentsvielfalt entwickelt werden. Investitions- und Planungssicherheit für die Eigentümer von Schlüsselimmobilien beinhaltet auch eine zukunftsorientierte Nachfolgenutzung; weitere Zielsetzungen betreffen Angebote zur Zwischennutzung von Leerständen, Beiträge zur Imagepflege des Einzelhandelsstandortes, Impulse zur Nachhaltigkeit oder die fördernde und synergetische Vermietung.

Ein multimodales Verkehrsnetz mit mehreren Mobilitätsknotenpunkten in der und um die Innenstadt sorgt in Mannheim für eine gute Erreichbarkeit der Handelsimmobilien: Bis zu 60.000 Kraftfahrzeuge bewegen sich täglich auf dem die Innenstadt umfassenden Ring, 32 Parkbauten bieten rund 10.000 Pkw-Parkplätze. Die öffentlichen Verkehrsmittel bieten in der City 21 Straßenbahn- und zehn Bushaltestellen. Dazu kommen 17 Car-sharing-Standorte mit etwa 50 Fahrzeugen sowie 25 Fahrradverleihstationen mit rund 200 Fahrradabstellplätzen.

Schwergewichte rund um den Paradeplatz

Ein wirtschaftliches Zentrum hat sich rund um den Mannheimer Paradeplatz etabliert. Ein Schwergewicht bildet die Galeria-Filiale in P 1. Ob das Haus der Warenhauskette Galeria Karstadt Kaufhof in der jetzigen Form eine Zukunft hat, ist ungewiss. Gespräche mit potenziellen Investoren sind angelaufen. Wenn man allerdings die Entwicklung des Hauses von C & A betrachtet, könnte darin eine mögliche Zukunft liegen. Durch die Reduktion der Verkaufsfläche und die Nutzung des freigewordenen Areals durch Praxen und Büros wurde der Standort ebenso



aufgewertet wie durch das Motel One. Im ehemaligen Gebäude der Hauptpost im Quadrat O 2 eröffnete ein Designhotel mit 340 Zimmern. Die Inneneinrichtung des denkmalgeschützten Gebäudes soll eine Hommage an die musikalischen Talente sein, die aus der Stadt hervorgingen.

Für die Belebung der Innenstädte, auch weit nach Geschäftsschluss, sorgen ansprechende und ausgefallene gastronomische Angebote, an denen die Mannheimer City durchaus reich ist – kulinarische Spezialitäten aller Länder ergänzen sich hier. Und auch der Verlust an innerstädtischer Attraktivität durch die Schließung eines Lichtspielhauses konnte abgewendet werden. Das frühere Cineplex-Kino auf den Planken in P 4 wird voraussichtlich im Herbst als Haus der Planken Lichtspiele GmbH eröffnet.

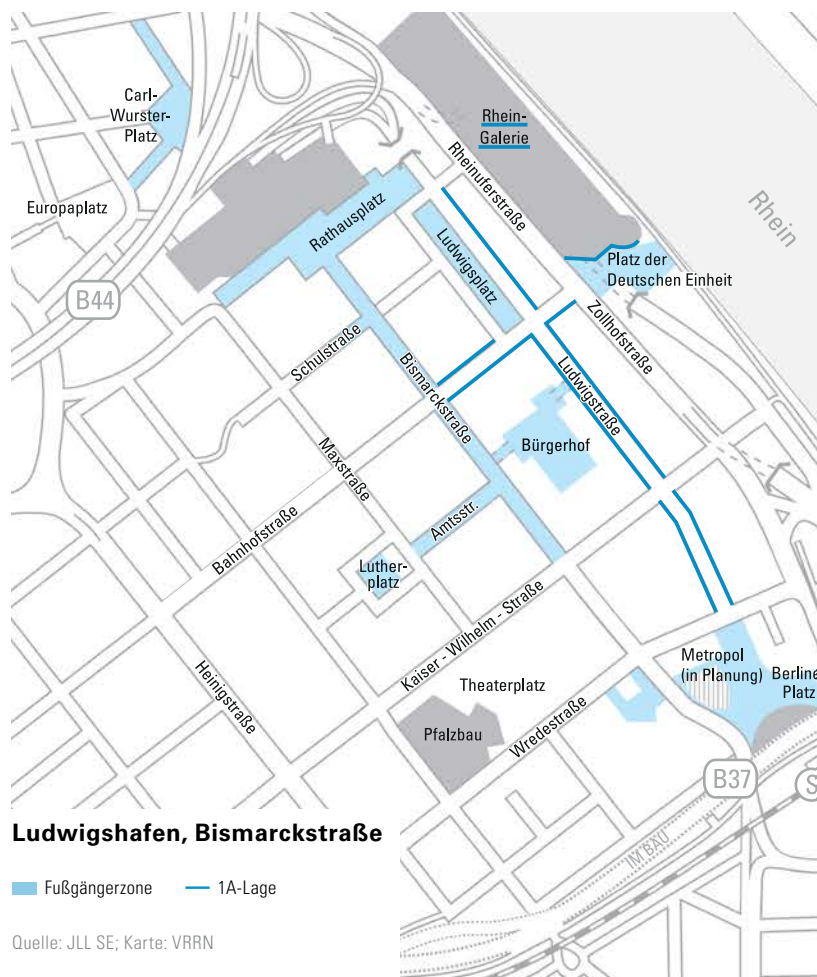
Umland mit starker Kaufkraft

Die Oberzentren erwirtschaften über 50 Prozent des stationären Einzelhandelsumsatzes in der Region. Aber auch im Rhein-Neckar-Kreis ist nach wie vor ein großes Kaufkraftpotenzial vorhanden. Bezogen auf die einzelhandelsrelevante Kaufkraft belegt der Rhein-Neckar-Kreis mit einem Gesamtvolumen von 4,3 Milliarden Euro den 6. Platz von insgesamt 294 Landkreisen in Deutschland. So liegt die Kaufkraftbindungsquote im Bereich der Industrie- und Handelskammer (IHK) Rhein-Neckar in Schwetzingen bei 165, in Walldorf bei 155 und in Mosbach bei 141. Bei der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft punktet Ladenburg mit 8.227 Euro pro Kopf, gefolgt von Weinheim mit 8.201 Euro und Walldorf mit 8.181 Euro.

Im Bereich der IHK Pfalz führt die südliche Weinstraße mit einer einzelhandelsrelevanten Kaufkraft von 8.067 Euro pro Kopf. Die nächsten Stellen belegen Bad Dürkheim mit 7.995 und Neustadt/Weinstraße mit 7.934 Euro pro Kopf, mit nur knapp unterschiedlichen Werten..

Ganzheitlicher Ansatz verändert Ludwigshafener City

Ludwigshafens Innenstadt befindet sich in den nächsten Jahren im Wandel. Durch die Baumaßnahmen für die Hochstraße Süd und die neue Helmut-Kohl-Allee tut sich in der City einiges. Der Ludwigshafener Kaufkraftindex mit 93,6, die einzelhandelsrelevante Kaufkraft mit



6.988 Euro pro Kopf sowie die im Zuge der Bearbeitung des Einzelhandelskonzepts vom Büro Stadt+Handel ermittelte Zentralität für Ludwigshafen von 91 Prozent liegen in einem niedrigen Bereich. Die Maßnahmen der City-Entwicklung fokussieren sich daher auf eine Quartierentwicklung mit gemischten Nutzungen wie Wohnen, Kultur und Gastronomie sowie den bestehenden Einzelhandel zu stärken.

Hierfür hat Ludwigshafen unter der Führung der LUKOM Ludwigshafener Kongress- und Marketing-Gesellschaft mit Beratung des Unternehmens Stadt+Handel eine Vision erarbeitet, die bis zum 200. Geburtstag der Stadt im Jahr 2053 ein Wegweiser sein soll. In den Prozess konnten dank eines breiten Beteiligungsverfahrens ein großer Kreis an Personen aus Wirtschaft, Handel, Bildung, Kultur, Stadtverwaltung, Politik sowie interessierten Bürgerinnen und Bürger eingebunden werden. Bei deren Umsetzung wird in Dekaden gedacht und mit Etappenzielen gearbeitet, um immer wieder nachzusteuern.

Über 15 Millionen Euro investiert die GAG Ludwigshafen in den Neubau der Bürgerhof-Passage in der Bismarckstraße.



Konrad-Adenauer-Brücke

Die Basis hierfür schafft das beschlossene Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK). Im Zentrum des ganzheitlichen Ansatzes aus ISEK und Vision steht eine Innenstadt, die belebter ist als heute, eine starke Aufenthaltsqualität hat und verschiedene Angebote an Kultur, Gastronomie und Freizeitwert bietet. Durch eine klimaresiliente und autoarme Gestaltung, die Aufwertung als Wohnstandort durch die Stärkung der sozialen Infrastruktur, der Erlebnisangebote und der öffentlichen Institutionen sowie die Aktivierung der Erdgeschosspotenziale soll das übergeordnete Zielbild einer vielfältigen Wohninnenstadt erreicht werden. Im Rahmen des Förderprogrammes von Bund und Land „Wachstum und nachhaltige Entwicklung - Nachhaltige Stadt“ können Fördermittel in Höhe von 16,31 Millionen Euro eingesetzt werden, mit denen Maßnahmen des ISEK mit bis zu 90 Prozent bezuschusst werden. Erste Projekte sind die Modernisierung des Bürgermeister-Ludwig-Reichert-Hauses und die Erweiterung der Kinderbibliothek sowie die Neugestaltung des Friedrich-Wilhelm-Wagner-Platzes.

Der Einzelhandel konzentriert sich in der Innenstadt auf die Rhein-Galerie mit ihrem breiten Angebot sowie den Traditionsbestand in der Ludwigstraße. Die Mannheimer Pro Concept AG, die das Walzmühle-Center im Jahr 2020 erworben hatte, erklärte sich bereit, die Immobilie bis in den Herbst 2024 als dringend benötigte Unterkunft für geflüchtete Menschen zur Verfügung zu stellen. Anschließend wird sie zu einem modernen Nahversorgungszentrum revitalisiert und das Angebot zukünftig ergänzen

Die Einzelhandelskennzahlen der wichtigsten Zentren der Metropolregion Rhein-Neckar

Gemeinde	Einwohner	Kaufkraft	Umsatz	Zentralität
Mannheim	315.554	95,1	128,4	135,0
Ludwigshafen	174.265	90,1	100,3	111,3
Heidelberg	162.273	91,2	110,6	121,3
Worms	84.646	93,2	132,4	142,0
Neustadt	53.981	107,1	119,6	111,7
Speyer	51.368	100,8	143,9	142,7
Frankenthal	49.051	93,0	101,9	109,5
Landau	47.610	96,3	147,2	152,9
Weinheim	45.275	110,5	134,2	121,4
Bensheim	42.089	112,3	123,9	110,3
Sinsheim	36.601	93,0	116,4	125,1
Viernheim	34.534	100,1	180,3	180,1
Lampertheim	32.870	103,0	87,7	85,1
Leimen	27.142	96,0	54,8	57,1
Wiesloch	27.049	102,8	93,3	90,8
Heppenheim	26.946	106,6	136,3	127,9
Mosbach	23.484	97,5	162,7	166,8
Schwetzingen	22.062	108,9	205,3	188,4
Hockenheim	21.754	99,6	167,5	168,3
Germersheim	21.099	82,8	118,0	142,5
Schifferstadt	20.615	107,4	69,6	64,8
Haßloch	20.387	102,1	96,4	94,5
Bad Dürkheim	18.818	107,4	118,9	110,8
Wörth am Rhein	18.350	97,7	111,0	113,6
Buchen	18.018	94,7	130,5	137,8

Quelle: GfK GeoMarketing (Kennziffern Stand 2023), Statistisches Bundesamt (Bevölkerungsstand zum 31.12.2022)

Freiraum für eine nachhaltige Stadtentwicklung

Die Transformation der Ludwigshafener Innenstadt und die Neugestaltung im Umfeld der Helmut-Kohl-Allee markieren einen Schritt in die Zukunft der Stadtentwicklung und eine einzigartige Chance für nachhaltiges und innovatives urbanes Leben.

INNENSTADT-IMPULSE

Mit dem Modellvorhaben „Innenstadt-Impulse“ will die Landesregierung von Rheinland-Pfalz Kommunen unterstützen, neue und innovative Ideen zur Stadtentwicklung voranzubringen. Das Modellvorhaben gibt bewusst keinen engen Rahmen vor. Die teilnehmenden Städte – zunächst die fünf Oberzentren Ludwigshafen, Mainz, Kaiserslautern, Koblenz und Trier – können individuelle Maßnahmen entwickeln und haben damit mehr Spielraum, als bei der klassischen Städtebauförderung.

Die beiden Hauptverkehrsadern Ludwigshafens, die Hochstraßen Nord und Süd, rücken in den kommenden Jahren verstärkt in den Fokus der Aufmerksamkeit. Nach dem Bau einer neuen Brücke und umfassenden Modernisierungsmaßnahmen soll die Hochstraße Süd Anfang 2026 wieder für den Verkehr freigegeben werden. Sie verspricht nach Abschluss aller Bauarbeiten nicht nur eine Verringerung des Verkehrslärms für Anwohnerinnen und Anwohner, sondern auch eine Steigerung der Verkehrssicherheit. Die überarbeitete Straße wird verbesserte Anbindungen sowie eine moderne Brückenkonstruktion und adaptive Straßenbeleuchtung aufweisen. In einem weiteren Schritt soll ein moderner und komfortabler Radweg für Pendler gebaut werden, der unter der Hochstraße Süd entlangführt und den Hauptbahnhof mit der Konrad-Adenauer-Brü-

cke verbinden wird. Durch den Rückbau der Hochstraße Nord entsteht eine Freifläche im Stadtzentrum Ludwigshafens. Als Ersatz für die überregionale Verkehrsader ist die Errichtung der rund 860 Meter langen, mehrspurigen Helmut-Kohl-Allee vorgesehen, die die im Westen gelegene Lorientallee mit der

Die Hauptverkehrsadern Ludwigshafens befinden sich im Transformationsprozess.

östlich gelegenen Kurt-Schumacher-Brücke verbindet. Anders als die Hochstraße Nord wird die Helmut-Kohl-Allee über große Grün-





streifen verfügen. In der Regel gibt es auf beiden Straßenseiten je zwei Baumreihen, teilweise sind auch Bäume im Mittelstreifen vorgesehen. Der Regen, der auf die Geh- und Radwege fällt, wird zielgerichtet den Straßenbäumen zugeleitet. Der ÖPNV und auch breite Radwege sind in der Planung enthalten. Die Gehwege, die für die lebendige Verbindung von Stadtteilen erforderlich sind, werden entlang der Straße sehr großzügig gestaltet.

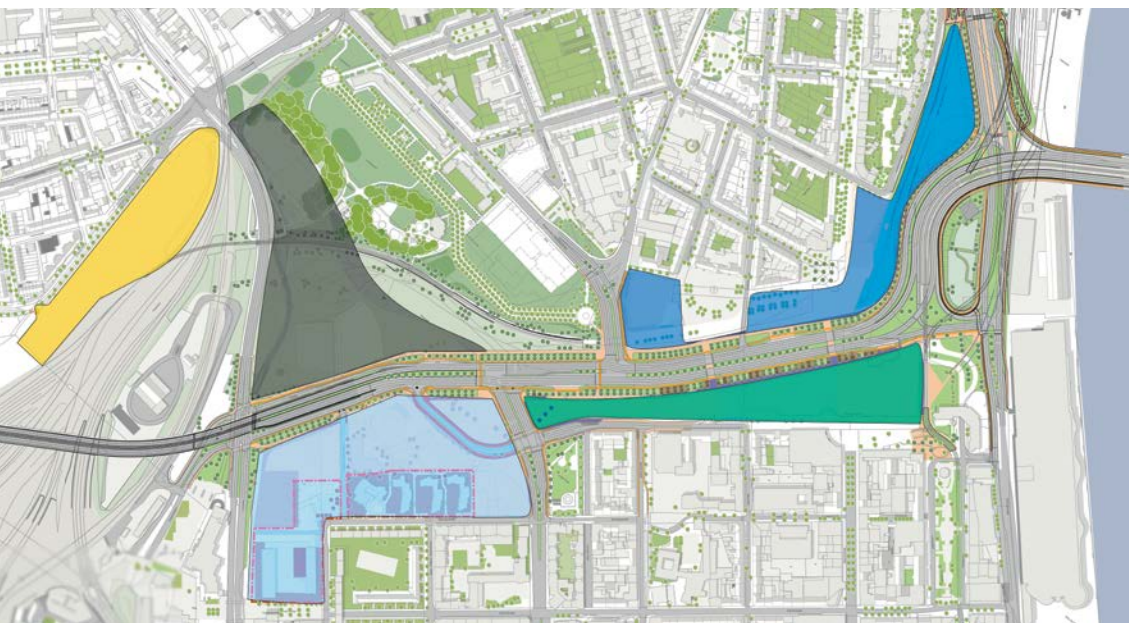
190.000 Quadratmeter Chancen und Herausforderungen

Es sind rund 19 Hektar freies Areal in bester Innenstadtlage, die durch den Rückbau der Hochstraße Nord und den Bau der Helmut-Kohl-Allee zwischen den Stadtteilen „Ludwigshafen Mitte“ und „Nord/Hemshof“ für innerstädtischen Gestaltungsspielraum

und neue Entwicklungen frei werden. In den kommenden Jahren ist die Schaffung eines innovativen und nachhaltigen Stadtquartiers im Umfeld der Helmut-Kohl-Allee geplant. Dieses soll unter anderem dringend benötigten Wohnraum für verschiedene Bedarfe bieten. Zusätzlich wird die Entwicklung einer vielfältigen Wirtschaft mit der Ansiedlung von nachhaltigem Gewerbe angestrebt. Um dieses Ziel zu erreichen, arbeiten die Stadtverwaltung Ludwigshafen, die Bauprojektgesellschaft Ludwigshafen mbH, die Lu-City Entwicklungs-GmbH und die Rhein-Neckar-Verkehr GmbH eng zusammen. Die Investitionen in die Infrastruktur nutzen dabei nicht nur den Verkehrsteilnehmern und Bewohnern, sondern auch potenziellen Investoren. Die Zusage der Bundesregierung, die Sanierung des Hochstraßensystems in Ludwigshafen mit 334,5 Millionen Euro zu

RAUM FÜR NEUES

Weitere Infos zu den Stadtentwicklungsplänen in Ludwigshafen finden Sie unter www.raum-fuer-neues.info. Bei Interesse an den Grundstücken wenden Sie sich gerne an Ice@gag-ludwigshafen.de.



Im Rahmen des Rückbaus und der Verlagerung der Hochstraße entstehen rund 19 Hektar freies Areal in Ludwigshafen.

**HELMUT-KOHL-ALLEE/
STADTSTRASSE**

Die Stadtstraße ist eine ebenerdige Verkehrsverbindung von rund 860 Metern Länge, die mehrere Fahrspuren umfasst. Sie erstreckt sich zwischen der Lorientallee im Westen und der Kurt-Schumacher-Brücke im Osten. Ihr Zweck besteht darin, die marode Hochstraße Nord zu ersetzen.

fördern, sowie die Förderzusage des Landes Rheinland-Pfalz über 139 Millionen Euro, unterstreichen Ludwigshafen als ein vielversprechendes Ziel für wirtschaftliche Investitionen.

Das Fraunhofer Institut für Arbeitswirtschaft und Organisation hat eine wegweisende Strategie für die Quartiersentwicklung erarbeitet. Diese präsentiert Handlungsempfehlungen und Visionen für das entstehende Stadtquartier. Neben der Verbindungsfunktion zwischen der nördlichen und südlichen Innenstadt strebt das Projekt an, auch den sozialen, ökonomischen und ökologischen Herausforderungen gerecht zu werden, die sich im Zuge moderner Quartiersplanung ergeben. Neue Nutzungen wie „Klimaadaption“, „nachhaltige Mobilität“, „Bildung“ und „Innovation“ sind den Freiflächen zugeordnet. So wird unter anderem die Möglichkeit geschaffen, durch die Ausweisung weiterer

Grünflächen bereits vorhandene Grünzüge zu erweitern und damit das Stadtklima zu verbessern. Die Resilienz des neuen Stadtquartiers gegenüber Hitze- und Dürreperioden soll erhöht werden. Dabei spielen Konzepte wie das Wassermanagement zur dezentralen Niederschlagsbewirtschaftung während klimatisch bedingter Trockenheitsphasen einerseits und Starkregen andererseits eine zentrale Rolle.

Die Entwicklung des neuen Stadtquartiers ist vordringliche Aufgabe der Lu-City Entwicklungs-GmbH (LCE) im Auftrag der Stadt Ludwigshafen. Auf der Basis der Straßenplanung und der planerischen Voruntersuchungen sieht die LCE für die zweite Hälfte des Jahres 2024 die Durchführung eines städtebaulichen, freiraumplanerischen Werkstattverfahrens zur Vertiefung der bestehenden Überlegungen. Ganz im Sinne eines lebenswerten, umweltgerechten, innovativen und resilienten neuen Stadtquartiers im Umfeld der Helmut-Kohl-Allee werden die Stadtverwaltung und die Lu-City Entwicklungs-GmbH interdisziplinär mit Fachleuten zusammenarbeiten. Ziel ist es, im Rahmen des Werkstattverfahrens konkrete Gestaltungsvorschläge zu erarbeiten und eine nachhaltige Grundlage für die zukünftige Entwicklung dieses vielversprechenden Stadtquartiers zu schaffen.

In einem städtebaulichen Werkstattverfahren sollen Gestaltungsvorschläge erarbeitet werden.

Sponsoren



AVENTOS

blocher partners
the connecting — architects

GOLDBECK



HEBERGER

PANATTONI



Rhein-Neckar-Kreis



WOLFF & MÜLLER

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 (16. Februar 2024). 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

HERAUSGEBER

Metropolregion Rhein-Neckar GmbH,
M 1, 4-5, 68161 Mannheim,
Tel. 0621 10708 -0, gmbh@m-r-n.com,
www.m-r-n.com

KARTOGRAFIE

Verband Region Rhein-Neckar,
M 1, 4-5, 68161 Mannheim,
Tel. 0621 10708 -0, info@vrrn.de,
www.m-r-n.com/verband

LAYOUT UND SATZ

Publik. Agentur für Kommunikation
GmbH, Mannheim,
www.agentur-publik.de

DRUCK

ABT Print und Medien GmbH,
Bruchsaler Straße 5,
69469 Weinheim

BILDNACHWEISE

SSV Architekten (S. 1), MRN GmbH (S. 2, 7, 8), John Deere Mannheim (S. 2), Stadt Mannheim (S. 2, 30), blocher partners für Bauhaus AG (S. 3), Panattoni Germany Properties GmbH (S. 3), MRN GmbH / Tobias Schwerdt (S. 4), MRN GmbH / Jan Hillnhütter (S. 6), Haubner rnc GmbH (S. 7), K1 HOLDING LUXEMBOURG (S. 10), AVENTOS Management GmbH / phase5 (S. 13), Christian Buck/Heidelberg (S. 14), schneider+schumacher / bloomimages (S. 16), JLL (S. 20/25), Industriefhof Speyer GmbH / Steffen Beck (S. 27), K. Venus (S. 28), GAG Ludwigshafen / Ben Pakalski (S. 33), LuCityEntwicklungs GmbH (S. 34, 36)

Verfügbar als kostenloser
PDF-Download sowie als Print-
version unter [www.m-r-n.com/
publikationen](http://www.m-r-n.com/publikationen)



Metropolregion Rhein-Neckar GmbH
M 1, 4-5, 68161 Mannheim
www.m-r-n.com
gmbh@m-r-n.com

