

IMMOBILIENMARKTBERICHT RHEIN-NECKAR 2025

Büromarkt | Einzelhandel | Gewerbe | Investmentmarkt
Im Fokus: Return-to-Office-Analyse Rhein-Neckar



04

Standort Rhein-Neckar

Die Obergeschosse von NEW7 werden in nachhaltiger Holz-Hybrid-Bauweise realisiert.



Liebe Leserinnen und Leser,

2025 steht für uns in der Metropolregion Rhein-Neckar im Zeichen der Resilienz und Transformation. Die aktuellen Herausforderungen – seien es der Klimawandel, geopolitische Unsicherheiten oder der technologische Fortschritt – erfordern mutige und nachhaltige Antworten. Unsere Region begegnet diesen Aufgaben mit Innovationskraft und Zusammenarbeit. Ob als Wasserstoff-Modellregion, mit energieeffizienten Bauprojekten oder durch klimafreundliche Quartiere – wir setzen klare Zeichen für eine zukunftsfähige Entwicklung.

Ein zentrales Thema des diesjährigen Berichts ist die Präsenzarbeitszeit im Büro und deren Bedeutung für den Immobilienmarkt. Globale Trends wie hybride Arbeitsmodelle, flexible Raumkonzepte und der Wunsch nach nachhaltigen Lösungen prägen den Wandel der Arbeitswelt. Im Fokusthema beleuchten wir, wie Unternehmen vor Ort auf diese Herausforderungen reagieren und welche Chancen sich für Investoren ergeben. Moderne Büroflächen sind längst mehr als Arbeitsräume – sie werden zu Orten der Begegnung, der Innovation und des Wandels. Die Ergebnisse zeigen: Die Metropolregion Rhein-Neckar ist ein attraktiver Wirtschaftsstandort und auch ein Vorreiter für zukunftsweisende Immobilienlösungen. Mit Mut, Kreativität und Innovationsgeist gestalten wir Arbeitswelten, die den Anforderungen von morgen gerecht werden. Wir wünschen Ihnen mit dem Immobilienmarktbericht spannende Einblicke und wertvolle Impulse für Ihre unternehmerischen Entscheidungen!

Peter Johann, Geschäftsführer MRN GmbH

14

Marktsegment Büro

In Heidelberg ist der erste Bauabschnitt des Betriebswerkes fertiggestellt.





28

Marktsegment Einzelhandel

Sandbox bietet Virtual Reality Erlebnisse und ergänzt den Handel in Q6/Q7 in Mannheim.

10

Investmentmarkt

Die KRAUS GRUPPE übernimmt die Print Media Academy



Zum Titelbild

Die Bürogebäude LOKSITE im Glückstein-Quartier Mannheim markiert den südlichen Eingang des zukunftsweisenden Wohn- und Business-Districts. Das voll vermietete Gebäude mit 25.000 m² (GIF) wurde von der DIRINGER & SCHEIDEL Unternehmensgruppe realisiert.

Standort Rhein-Neckar

4

Verlässlichkeit für eine nachhaltige Zukunft

Investmentmarkt

10

Investitionsvolumen steigt nach Durststrecke wieder

Marktsegment Büro

14

Neues Hoch bei Flächenumsatz und Spitzenmieten

Marktsegment Gewerbe

26

Nachhaltige Strategien setzen starke Impulse

Marktsegment Einzelhandel

28

Mietniveau und Umsätze wieder im Gleichgewicht

Im Fokus

34

Return-to-Office-Analyse Rhein-Neckar

Impressum

39


Verlässlichkeit für eine nachhaltige Zukunft



Investitionen brauchen Planbarkeit. Die Metropolregion Rhein-Neckar bietet diese Verlässlichkeit. Hier können sich gute Ideen für eine nachhaltige Zukunft entfalten, sei es im Bereich Wasserstoffwirtschaft, Erneuerbare Energien oder klimafreundliches Bauen.

Die Zukunft beginnt in den Regionen. Hier werden die Lösungen für die globalen Herausforderungen von heute und die Welt von morgen entwickelt. Hier sorgen aber auch zahlreiche Menschen dafür, dass diese Lösungen ihren Nutzen für Wirtschaft und Gesellschaft entfalten können. Oft mangelt es nämlich nicht an guten Ideen, sondern an Stabilität und Planbarkeit. Verlässlichkeit ist aber nötig, damit Unternehmen und Verwaltungen sowie Privatpersonen kluge Investitionsentscheidungen treffen und eine nachhaltige Zukunft mitgestalten können.

Die Metropolregion Rhein-Neckar (MRN) bietet diese Verlässlichkeit. Politik und Verwaltung, Verbände und Unternehmen bohren hier dicke Bretter, um Wohlstand und Umweltschutz zu ermöglichen. Die MRN vernetzt Fachwissen und Know-how, unterstützt den Technologietransfer und ermutigt zu zivilgesellschaftlichem Engagement. Die Erfolge können sich sehen lassen. So hat die MRN als erste Europäische Metropolregion in Deutschland einen freiwilligen Nachhaltigkeitsbericht (Voluntary Local Review) erstellt und verabschiedet. Die-



Photovoltaik-Anlage am Parkhaus des Mannheimer Standorts von Roche: Mit über 1.000 m² Fläche handelt es sich dabei um eine der größten vertikalen Anlagen Europas.

Die neue Wasserstofftankstelle auf dem Gelände der rnv in Mannheim hat im Oktober 2024 eröffnet.



Erfolgreiches Pilotprojekt

Mit H₂Rivers wurde eine umfassende Wasserstoff-Infrastruktur aufgebaut, die von der Erzeugung klimafreundlichen Wasserstoffs über erneuerbare Energien bis hin zur Einrichtung neuer Tankstellen reicht. Zudem wurden Brennstoffzellen-Technologien erfolgreich in öffentlichen und kommunalen Fahrzeugen integriert, um die Marktreife zu demonstrieren.

ser Bericht dokumentiert die Fortschritte der Region bei der Umsetzung der UN-Nachhaltigkeitsziele (Sustainable Development Goals). Besonderes Lob erhielt die MRN für den Aufbau eines Nachhaltigkeitsmonitorings, das als Vorbild für das Reporting weiterer Kommunen dienen kann.

Wasserstoff als Schlüssel zur Energiewende

Knowhow, Vernetzung und Engagement sind auch beim nachhaltigen Umbau des Energiesystems gefordert. Der Energieträger Wasserstoff kann künftig an Rhein und Neckar eine wichtige Rolle spielen. Das ist das Ergebnis der beiden MRN-Demonstrationsprojekte H₂Rivers und H₂Rhein-Neckar. Sie zeigten, wie eine regionale Wertschöpfungskette etabliert werden kann – von der Erzeugung des Wasserstoffs vor Ort über die Verteilung durch ein Netz von Wasserstoff-Tankstellen bis zum Einsatz in Bussen, PKW und verschiedenen Nutzfahrzeugen. Bald sollen weitere Ausbaustufen

Wasserstoff wird zur Schlüsseltechnologie der Energiewende und treibt den klimafreundlichen Wandel in Verkehr und Industrie voran.

des entstehenden H₂-Ökosystems folgen: BASF will in Ludwigshafen einen 54-MW-Elektrolyseur in Betrieb nehmen, in Speyer und Landau soll auf dem Gelände von Kläranlagen Wasserstoff erzeugt werden und auf dem Rhein werden wohl in naher Zukunft wasserstoffgetriebene Binnenschiffe unterwegs sein.

Erneuerbare Energien durch starke Partnerschaften voranbringen

Welche Bedeutung Partnerschaften und Allianzen bei diesen Transformations-

Pionierarbeit

Als erste Europäische Metropolregion Deutschlands hat die Region Rhein-Neckar einen Voluntary Local Review (VLR) erstellt, verabschiedet und offiziell an die Vereinten Nationen übergeben.

prozessen haben, zeigt sich auch bei der intensivierten Nutzung erneuerbarer Energien. So plant BASF zusammen mit den Stadtwerken Frankenthal auf 100 bis 120 Hektar einen Solarpark, der pro Jahr 140.000 Megawattstunden (MWh) Strom erzeugen und zur Elektrifizierung des Standortes Ludwigshafen beitragen soll. BASF steht bei der intensivierten PV-Nutzung nicht alleine: Daimler installierte im Werk Wörth PV-Module, die pro Jahr etwa 4.000 MWh Strom produzieren. Roche errichtet am Parkhaus des Mannheimer Standortes eine der größten vertikal verbauten PV-Anlagen mit über 1.000 m² Fläche. Bis 2026 will das Unternehmen mit den insgesamt 10.000 Modulen vor Ort eine jährliche Stromerzeugung von rund 2.000 MWh erreichen.

Neben der Sonne verfügt die MRN in der Rheinebene über eine weitere nachhaltige Energiequelle, die sich im Rahmen der Energiewende nutzen lässt: Geothermie. BASF will zusammen mit dem Karlsruher Unternehmen Vulcan Energy den Standort Ludwigshafen über Tiefengeothermie mit CO₂-freiem Dampf versorgen. Über die neue Anlage könnten pro Jahr rund 800.000 Tonnen CO₂-Emissionen vermieden werden. Vulcan

Übergabe des freiwilligen Nachhaltigkeitsbericht am 17. Juli 2024 an die Vereinten Nationen.



Die Zukunft der Wärmeversorgung liegt in klimafreundlichen Alternativen wie Fernwärme, Großwärmepumpen und Geothermie.

Energy will diesen Dampf anschließend zur Gewinnung von Lithium verwenden. BASF und Vulcan eruieren darüber hinaus gemeinsam mit den Technischen Werken Ludwigshafen und den Stadtwerken Frankenthal, wie sich Tiefengeothermie vor Ort zur Erzeugung von Fernwärme nutzen lässt.

Neue Wege in der klimafreundlichen Wärmeversorgung

Gerade im Wärmesektor kann die MRN ihre Stärken zum Tragen bringen: Die Moderation und Koordination von vernetzten Lösungen schaffen verlässliche Rahmenbedingungen und somit die Grundlage für tragfähige Investitionsentscheidungen. Zur Planbarkeit gehört jedoch auch, deutlich zu machen, welche Energieträger wann nicht mehr zur Verfügung stehen. Der Mannheimer Versorger MVV teilte im November 2024 mit, sein Gasnetz bis 2035 stillzulegen. Der Hintergrund: Die MVV AG hat sich verpflichtet, bis 2040 nicht nur klimaneutral, sondern auch klimapositiv zu werden. Das Unternehmen verzichtet deshalb perspektivisch auf den Transport und die Nutzung von Erdgas. Als Alternativen böten sich für die betroffenen 56.000 Haushalte private Wärmepumpen oder ein Anschluss an das Fernwärmenetz an.

Für die Dekarbonisierung der Fernwärmeerzeugung selbst bieten sich neben der Geothermie Großwärmepumpen an. In Heidelberg wurden im November 2024 Planungen für eine Flusswärmepumpe an der Ernst-Walz-Brücke initiiert, die regenerative Wärme aus dem

Neckar gewinnen und somit eine klimafreundliche Wärmeversorgung sicherstellen soll. Ab Ende 2027 soll eine Großwärmepumpe auf dem Gelände der BASF-Kläranlage in Frankenthal 18.000 Hausanschlüsse mit Wärme versorgen. Auf dem Gelände der Großkraftwerk Mannheim AG (GKM) liefert bereits seit Oktober 2023 eine der größten europäischen Flusswärmepumpen ihrer Art aus dem Rheinwasser klimafreundliche Wärme für rund 3.500 Haushalte. Die Anlage spart mit ihrer thermischen Leistung von 20 MW laut MVV jährlich 10.000 Tonnen CO₂ ein. Bis 2030 will das Unternehmen die Fernwärme vollständig aus klimafreundlichen Quellen erzeugen. Neben Mannheim werden davon dann ebenso die Nachbarkommunen Heidelberg, Schwetzingen, Brühl, Ketsch und Speyer profitieren.

Nachhaltiges Bauen und Kreislaufwirtschaft als Zukunftsmodell

Die Herausforderung, CO₂-Emissionen zu reduzieren, betrifft auch das Bauwesen. In der MRN tragen zahlreiche Initiativen und Projekte dazu bei, das EU-Ziel zu erreichen, bis 2050 ca. 80 Prozent der Treibhausgas-Emissionen im Bausektor einzusparen. Gute Möglichkeiten bietet die regionale Kreislaufwirtschaft. In Heidelberg ist das Pilotprojekt „Circular City Heidelberg“ auf der größten städtischen Konversionsfläche, dem Patrick-Henry-Village, bereits gestartet. Die bei der Entwicklung des neuen Stadtteils anfallenden Materialien sollen möglichst nicht deponiert, sondern wiederverwendet werden. Weitere Perspektiven eröffnet das Bauen mit Holz. In Mannheim zeigt das Projekt New7, wie das gehen kann: Auf der Basis des alten Kaufhauses in N7 wird ab dem zweiten Obergeschoss ein Holz-Hybrid-Bau errichtet. Dass auch Beton klimafreundlicher sein kann, beweist Heidelberg Materials: Das Unternehmen entwickelte den weltweit ersten Zement mit Net-Zero-Footprint. Der Clou: Das zugrundeliegende Verfahren scheidet das bei der Herstellung von Kalk und Zement entstehende CO₂ effizient ab.

„Klimafreundliches Bauen und Sanieren“ war auch das Schwerpunktthema der Expo Real, Europas wichtigster Fachmesse für Immobilien und Investitionen, die im Oktober 2024 in München stattfand. Die MRN präsentierte vor Ort ihre Netzwerkaktivitäten in diesem Bereich und informierte über ihre Unterstützungsangebote, um Bauvorhaben zukunftsfähig zu realisieren. Neben Kommunen und Wirtschaftsförderern waren Projektentwickler, Bau- und Immobilien-Unternehmen, Investoren und Finanzierer sowie Architekten aus der Region an einem gemeinsamen Messestand vertreten. Die Besucher konnten so praxisnahe Informationen gewinnen und die ganze Bandbreite der Investitions- und Förderungsmöglichkeiten in der MRN kennenlernen. Im März 2025 ist die MRN dann auf der Gewerbeimmobilien-Messe MIPIM im südfranzösischen Cannes vertreten, um bei potenziellen Investoren für den Standort zu werben. Als verlässliche Partnerin, die dafür sorgt, dass in der Region eine nachhaltige Zukunft gedeihen kann.

Immobilien-netzwerk Rhein-Neckar

Mit den Veranstaltungsformaten Immobiliendialogen, Partnertreffen, Jahresempfang und Journalisten-Sommertouren möchte das Netzwerk Akteure miteinander vernetzen, aktuelle Themen diskutieren und Investoren überzeugen:
www.m-r-n.com/immobiliennetzwerk

Rund 15 Partner präsentieren sich jährlich auf der Expo Real in München am Stand der Metropolregion Rhein-Neckar.



Auf einen Blick

Strategische Wachstumsfelder

- **Wasserstoff-Modellregion**
- **Erneuerbare Energien**
- **Life Sciences & Gesundheit**
- **Digitalisierung & KI**

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:
 - 0h 30** zum Flughafen Frankfurt
 - 3h 00** nach Paris Gare de l'Est
 - 2h 43** nach München Hbf

Immobilienmarkt

- **4,3** Millionen Quadratmeter Bürofläche
- **160.000** Quadratmeter Büroflächenumsatz
- **597** Millionen Euro Gesamtinvestitionsvolumen

Investitionsvolumen steigt nach Durststrecke wieder

Wenn die Talsohle erreicht ist, geht's wieder aufwärts. Diese Binsenweisheit belegt der Investmentmarkt der Metropolregion Rhein-Neckar konkret mit Zahlen. Und erstmalig löst der Einzelhandel das Segment Büro ab.



Zahnärztehaus in Ludwigshafen – Hensel Immobilien übernimmt das 1981 errichtete Bürogebäude an der Brunhildenstraße 1 (3.400 m² Gesamtfläche auf 6.000 m² Grundstück) und plant Modernisierung sowie Aufstockung.

Die Rekordjahre 2020 und 2021 mit rund 1,3 und 1,25 Milliarden Euro Transaktionsvolumen erfuhren im Corona-Jahr 2022 einen jähen Abschwung, der sich 2023 noch verfestigte. Mit rund 647 Millionen Euro halbierte sich der Umsatz 2022, während die Welt und die Region mit dem Virus kämpften; ein Jahr später wurde der Tiefpunkt mit 556 Millionen Euro erreicht, wobei neben Covid steigende Zinsen den Markt zusätzlich beeinflussten.

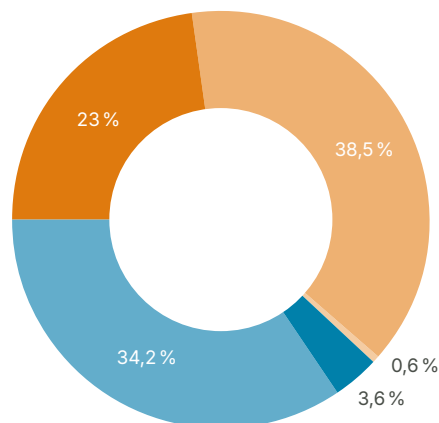
Auch 2024 wurde der Fünf-Jahres-Durchschnitt von mehr als 872 Millionen unterschritten, aber das Transaktionsvolumen von mehr als 597 Millionen Euro zeigt mit einem Plus von mehr als sieben Prozent gegenüber dem Vorjahr einen ersten Trend in die richtige Richtung. Und erstmalig überholte der Einzelhandel mit 38,5 Prozent das Segment Büro, das mit 23 Prozent anno 2024 in der Metropolregion den dritten Platz belegte – hinter der vielfältigen Gemengelage „Sonstiges“, die u. a. Wohnen umfasst. Einen massiven Einbruch musste auch der Bereich „Lager und Logistik“ verkraften, der von 26,8 Prozent im Jahr 2023 auf 3,6 Prozent im Folgejahr abrutschte.

Spektakuläre Investments

Der Erwerb der Print Media Academy (PMA) in der Heidelberger Kurfürstenanlage, die die ortsansässige KRAUSGRUPPE einer Luxemburgischen Fondsgesellschaft abkaufte, war eines der spektakulären Investments 2024 in der Region. Der Immobilien-

Der Silberstreif am Horizont des regionalen Investments ist zwar schmal, aber nicht zu übersehen.

unternehmer Hans-Jörg Kraus wird den 50 Meter hohen und damals 80 Millionen D-Mark teuren Glaskubus, der im April 2000 eingeweiht wurde, so sanieren, dass bis zu 90 Prozent des früheren Energiebedarfes eingespart werden können. Bis



Investments in der Rhein-Neckar-Region

Art der Objekte	Volumen in Mio. €	Anteil in Prozent
■ Büro	137,5	23,0 %
■ Einzelhandel	230,1	38,5 %
■ Hotel	3,3	0,6 %
■ Lager, Logistik	21,7	3,6 %
■ Sonstiges	204,5	34,2 %
Summe	597,1	100,0 %

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

zu 25 Millionen Euro will Kraus in den Umbau der PMA investieren und die rund 10.000 Quadratmeter Mietfläche durch Konferenzbereiche, Büros und Gastronomie wiederbeleben; der Bezug ist für das erste Quartal 2027 vorgesehen.

Positives Aufsehen erregte auch die Veräußerung eines tiefen Lochs in Ludwigshafen. Zehn Jahre lang war die Baugrube, ausgehoben noch von der Ettlinger TIMON Bauregie vor deren Insolvenz, eines der großen innerstädtischen Ärgernisse. Das Gewerbeimmobilienprojekt „Metropol“, das am Berliner Platz entstehen sollte, war nach dem Insolvenzantrag im Juli 2022 Makulatur, bis die Freiburger Unmüssig Bauträgergesellschaft Baden die 2.800 Quadratmeter Grundstücksfläche 2024 erwarb. Unmüssig will mit Architekt Prof. Max Dudler anstelle des bisher geplanten 19-geschossigen Metropol-Hochhauses ein fünf bis siebengeschossiges Büro- und Geschäftshaus errichten, das sich in das städtebauliche Umfeld einfügen soll. Der Baubeginn für das etwa 60 Millionen Euro teure Projekt, das unter dem Namen „Palatino“ realisiert werden soll, ist für Anfang 2026 vorgesehen.

Im Fokus des öffentlichen lokalen Interesses stand nach der Pleite des Benko-Firmenimperiums und der verbundenen Insolvenz der Signa Holding die Zukunft des Objektes Galeria Karstadt Kaufhof am Mannheimer Paradeplatz. Die lokale Boxheimer und Scheuermann GmbH übernahm die Immobilie mit 14.000 Quadratmetern Mietfläche und erhielt damit einen Einkaufsmagneten der Quadratestadt.

Aus dem zehnjährigen Ärgernis namens Baugrube am Berliner Platz entsteht ab 2026 das Palatino mit Geschäften, Restaurants, Cafés und Büros.

Gloram Real Estate plant weitere Investitionen in das Darmstädter Hof Centrum (DHC) in Heidelberg. Das gemischt genutzte Gebäudeensemble an der Hauptstraße verfügt über 27.000 Quadratmeter Mietfläche. Neben 100 Wohnungen sind auch Einzelhändler, Arztpraxen, Büros und Schulen Mieter. Zu den neuen Nutzern gehört ein REWE-Markt, im kommenden Jahr zieht ein Fitnessstudio der Kette Fitseveneleven ein.

Das Mannheimer Unternehmen Hensel Immobilien hat über eine Objektgesellschaft ein leerstehendes Bürogebäude Brunhildenstraße in Ludwigshafen erworben, Verkäuferin war die Kassenzahnärztliche Vereinigung Rheinland-Pfalz. Das Gebäude steht auf einem 6.000 Quadratmeter großen Grundstück und bietet rund 3.400 Quadratmeter Gesamtfläche auf drei Geschossen. Die Bausubstanz aus

Ausgewählte Transaktionen 2024

	Hotel	Ort	Quartal	Name des Verkäufers	Name des Käufers	Mietfläche in m²
Büro- und Geschäftshäuser	Print Media Academy	Heidelberg	Q4	Sarasin Gruppe	Kraus Immobilien	10.900
	Grundstück Berliner Platz	Ludwigshafen	Q4	Timon-Gruppe	Unmüßig Bauträgergesellschaft Baden mbH	-
	Zahnärztehaus	Ludwigshafen	Q4	Kassenzahnärztliche Vereinigung Rheinland-Pfalz	Hensel Projekt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH	3.400
Einzelhandelsimmobilien	Darmstädter Hof Centrum	Heidelberg	Q4	Allianz Gruppe	Gloram GmbH	26.999
	Galeria Karstadt Kaufhof P1	Mannheim	Q3	Signa Group	Boxheimer und Scheuermann GmbH	14.000
	C&A im RNZ	Viernheim	Q4	Redevco	Saller-Gruppe, Weimar	5.000
	Sportarena	Heidelberg	Q3	Signa Group	dm-drogerie markt	4.652
	Am Ochsenplatz 17	Worms	Q1	Immoestate Management	Edeka	3.350
Wohnen	Sullivan Baufeld D5 – Neubauwohnungen in serieller Holzhybridbauweise	Mannheim	Q2	Gateway Real Estate AG	GBG Mannheimer Wohnungsbau-gesellschaft mbH	12.720
	Sullivan Baufeld D7.2 – Neubauwohnungen in serieller Holzhybridbauweise	Mannheim	Q2	Gateway Real Estate AG	GBG Mannheimer Wohnungsbau-gesellschaft mbH	14.780
	Wohnen am Wasser – Joy am Ufer II	Mannheim	Q4	Ten Brinke Group B.V.	Kingstone Real Estate	5.310
	Hospital – 3 Baufelder Deutsche Wohnwerte	Heidelberg	Q2	Deutsche Wohnwerte GmbH	Family Office Hopp	4.970
Lager, Logistik	Prime Selfstorage	Mannheim	Q3	Prime Selfstorage GmbH	Shurgard Germany GmbH	7.500
	Grundstück Boehringerstraße	Mannheim	Q3	Stadt Mannheim	Lipp Mischtechnik GmbH	-
Hotel	Ibis Budget Mannheim	Mannheim	Q3	Accor	Hova Hospitality, BC Partners	2.100



GBG erweitert ihren Wohnungsbestand – 361 Neubauwohnungen in serieller Holzhybridbauweise auf Sullivan (FRANKLIN, Baufelder D5 & D7.2)

dem Jahr 1981 soll modernisiert und um ein Geschoss aufgestockt werden.

Neues Wohnen auf den Konversionsflächen

Die GBG hat ihren Wohnungsbestand im ehemaligen Konversionsgelände FRANKLIN erweitert, indem sie auf dem nordöstlichen Teilgebiet SULLIVAN 361 Neubau-Wohneinheiten erworben hat – davon 352 über die Landeswohnraumförderung subventioniert. Die überwiegend Zwei- bis Vier-Zimmer-

40 Jahre. Die Gebäude wurden nach KfW40-Standard in serieller Holzhybridbauweise errichtet und verfügen über zwei Tiefgaragen mit einem Stellplatzfaktor von 0,8. Die Lage mit der Nähe zum Käfertaler Wald, angrenzende Freiflächen und die Endstelle der neuen Franklin-Stadtbahn machen das Wohnen auf der Konversionsfläche attraktiv.

Die Deutsche Wohnwerte verkaufte im Rahmen eines Forward Deals ein Wohnprojekt an das Family Office Hopp. In zwei L-förmigen Gebäuderiegeln im Stadtteil Rohrbach werden 71 Wohneinheiten realisiert, wovon 24 sozial gefördert werden. Dazu werden 66 Pkw- und 140 Fahrradstellplätze geschaffen. Das Projekt erfolgt nach einem Entwurf des Münchner Büros Dietrich Untertrifaller Architekten, der Baubeginn ist für das kommende Jahr vorgesehen. Es handelt sich um eines von drei Bauvorhaben auf der Konversionsfläche Hospital, auf der früher unter anderem ein Krankenhaus der US-Army betrieben wurde. Auf dem gesamten Areal sind 600 Wohnungen, ein Studentenwohnheim sowie Flächen für Nahversorgung, Gewerbe und Bildung geplant.

361 Wohneinheiten auf dem Konversionsgelände FRANKLIN | Sullivan bedeuten Platz 2 für das Segment Sonstiges, das auch den Bereich Wohnen umfasst.

Wohnungen werden zu einem Einstandsmietpreis von 8,90 EUR/m² vermietet, was 40 Prozent unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt; Mieterhöhungen sind begrenzt und die Bindungsfrist beträgt

Neues Hoch bei Flächenumsatz und Spitzenmieten

2024 entwickelten sich die Büromärkte der Region insgesamt vielversprechend, mit deutlichem Plus beim Flächenumsatz. Bei Fertigstellungen und Leerständen ergab sich ein heterogenes Bild in den drei Oberzentren.

Heidelberger Bahnstadt mit Sky Angel (weiß) im Vordergrund sowie Congress Center, Europaplatz und Atlantic Hotel im Hintergrund – Projekte, die für nachhaltige Stadtentwicklung, moderne Architektur und wirtschaftliche Impulse stehen.



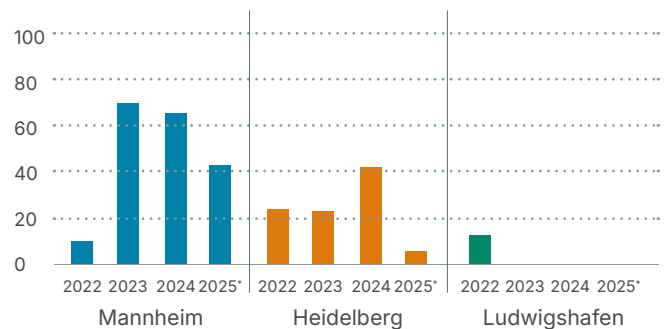
Der Büroimmobilienmarkt in Deutschland war 2024 insgesamt stabil. Die vermietbare Bürofläche betrug etwa 200 Millionen Quadratmeter, mit einer Leerstandsquote von 5–6 Prozent in großen Städten und 7–12 Prozent in weniger gefragten Lagen. Die Spitzenmieten für hochwertige Büroflächen stiegen in den Big 7-Städten um 2–4 Prozent und lagen zwischen 25 und 40 Euro pro Quadratmeter. In B-Lagen waren die Mieten bei etwa 12–18 Euro pro Quadratmeter. Die Bautätigkeit war moderat, mit rund 1,5 Millionen Quadratmetern an Fertigstellungen. Das Investitionsvolumen betrug etwa 10–12 Milliarden Euro, wobei 60–70 Prozent auf Big 7-Städte und nachhaltige Bürogebäude entfielen. Etwa 30–40 Prozent der Neubauten hatten eine Nachhaltigkeitszertifizierung. Der Trend zu hybriden Arbeitsmodellen zeigte sich in der durchschnittlichen Bürofläche pro Mitarbeiter, die auf etwa 10–12 Quadratmeter sank.

In der Metropolregion Rhein-Neckar stieg der Flächenumsatz um 54 Prozent im Vergleich zu 2023. Das Vermietungsergebnis in Mannheim, Heidelberg und Ludwigshafen übertraf den Fünfjahresschnitt und erreichte 160.600 Quadratmeter. Mannheim verzeichnete mit 65.200 Quadratmetern den höchsten Flächenumsatz, gefolgt von Ludwigshafen mit 49.200 Quadratmetern und Heidelberg mit 46.200 Quadratmetern. Die Region profitierte von wachsender Bautätigkeit und modernen Neubauten, die den Marktbedürfnissen Nachhaltigkeit und Flexibilität entsprachen. Die Mietpreise blieben im Vergleich zu großen Metropolen moderat, was die Region für Investoren und Unternehmen attraktiv machte. Die Spitzenmiete in Mannheim blieb mit 22 Euro pro Quadratmeter das zweite Jahr in Folge stabil, in Heidelberg (19 Euro pro Quadratmeter) und Ludwigshafen (16 Euro pro Quadratmeter) stieg die Spitzenmiete jeweils um einen Euro an.

Mannheim: Hoher Leerstand und gesunkene Durchschnittsmiete trotz stabiler Spitzenmiete

Mannheim, das traditionell stärkste Bürozentrum der Region, verzeichnete trotz eines regen Marktgeschehens leicht sinkende Büroflächenumsätze, da die Anzahl der größeren Abschlüsse zurückgegangen ist. Während die Spitzenmiete mit 22 Euro pro Quadratmeter stabil blieb, sank die Durchschnittsmiete auf 14,30 Euro pro Quadratmeter. Der Leerstand stieg u.a. durch die Auszüge von ABB (50.000 Quadratmeter) und Siemens (26.000 Quadratmeter) von 6,3 auf 10,9 Prozent. Die Neubaupipeline bleibt mit 44.000 Quadratmeter für 2025

Entwicklung der Fertigstellungen in 1.000 m²



Quelle: gif/eigene Erhebung
*bei 2025 handelt es sich um Prognosen

gut gefüllt, doch einige Flächen aus den Vorjahren sind noch nicht vermietet.

Durch die Fertigstellungen von vier großen Objekten bleibt das Fertigstellungsvolumen in Mannheim mit 66.000 Quadratmetern das zweite Jahr in Folge überdurchschnittlich hoch. LOKSITE bildet mit seiner markanten schwarzen Fassade eine prägnante Landmarke am südlichen Eingang des

In Mannheim hat sich die Hans-Thoma-Straße als attraktive Bürolage etabliert.

Glückstein-Quartiers. Das 12-stöckige Bürogebäude bietet rund 25.000 Quadratmeter Bürofläche mit modernen Konferenz- und Meetingräumen. Die von Lepel & Lepel entworfene Immobilie wurde nach BREEAM-Standard zertifiziert und 2024 mit dem ICONIC AWARD in der Kategorie Architecture – Corporate ausgezeichnet. Nachdem Teilflächen bereits 2023 bezogen wurden, erfolgte die Gesamtfertigstellung im ersten Quartal 2024.

Die Hauptverwaltung der Bauhaus AG wurde am 3. Juli 2024 eingeweiht. Im Rahmen der Erweiterung des Service Centers Deutschland (SCDE) investierte BAUHAUS über 70 Mio. Euro in die Renovierung des Gebäudekomplexes in der Gutenbergstraße. Der Campus für bis zu 1.500 Mitarbeitende kombiniert das 2007 errichtete Hochhaus mit einem fünfgeschossigen Neubau nach KfW40-

Standard. DIRINGER & SCHEIDEL realisierte den Erweiterungsbauprojekt mit 25.000 Quadratmeter Bruttogeschossfläche, während Planung und Innenarchitekturdesign von Blocher & Partners stammten.

Der ABB Campus in Käfertal umfasst 20.000 Quadratmeter Bürofläche. An der Kallstadter Straße in Mannheim errichtete ABB ein nachhaltiges, technisch innovatives Multifunktionsgebäude, das moderne Arbeitsweisen fördert. Der Neubau bietet über 1.200 Arbeitsplätze, unterstützt effizientes, produktives und kundenorientiertes Arbeiten und wurde 2024 fertiggestellt.

Siemens Mannheim hat sein neues Bürogebäude in der Hans-Thoma-Straße im November 2024 bezogen. Der CO₂-neutrale Betrieb wird durch Wärmepumpen, Wärmetauscher, Photovoltaik und erneuerbare Energien sichergestellt. Vermieter ist Adler Immobilien Investment aus Viernheim, geplant hat Studio SF aus Mannheim.

Zu den aktuellen Projektentwicklungen zählt das Konradhaus in der Dudenstraße mit rund 30.000 Quadratmeter. Die revitalisierte Dudenstraße 44 stellt flexibel teilbare Flächen mit ca. 12.000 Quadratmeter zur Verfügung, mit einem modernen Bürostandard, der auch eine Kühlung der Flächen ermöglicht und Raumaufteilungen nach Mieterwunsch zulässt. Die Dudenstraße 46 ist bereits größtenteils vermietet und bezugsfertig.

Der durchdachte Mix im Quartier macht die Bahnstadt zu einem gefragten Bürostandort in Heidelberg.

Das GREENSITE Bürohaus in der Hans-Thoma-Straße bietet insgesamt 6.500 Quadratmeter Büro-nutzfläche mit flexibler Raumaufteilung und ist fast vollständig vermietet. Zu den Ausstattungsmerkmalen gehören Geothermie, Photovoltaikanlage, Bauteiltemperierung, Lüftungsanlage und E-Auto-Ladestationen.

Die Sanierung des Finanzamts in L3 wird von Schmucker und Partner geplant, mit der Projektleitung durch den Landesbetrieb Vermögen und

Hitachi Columbus Campus in Mannheim – ein zukunftsweisendes Bauprojekt, das moderne Arbeitswelten mit nachhaltiger Architektur vereint und die Bedeutung Mannheims als innovativen Wirtschaftsstandort unterstreicht.



Bau Baden-Württemberg. Das Gebäude wird energetisch modernisiert und barrierefrei umgestaltet, einschließlich einer Photovoltaikanlage und Dachbegrünung. Durch die energetischen Maßnahmen sollen jährlich rund 112 Tonnen CO₂ und Energiekosten von etwa 90.000 Euro eingespart werden. Die Sanierung zielt auf die „BNB Silber“-Zertifizierung ab und kostet rund 47 Millionen Euro, mit einer Fertigstellung im Jahr 2025.

Im Turbinenwerk plant die Aurelis Real Estate Service GmbH mit Haus Lilienthal und Haus Galvani zwei weitere, große Büroobjekte.

Heidelberg: Anstieg bei Flächenumsatz, Fertigstellungen und Spitzenmiete

Heidelberg zeigte eine dynamische Entwicklung mit einem Anstieg des Gesamtflächenumsatzes um 67,9 Prozent auf 46.200 Quadratmeter. Der Flächenumsatz durch Mieter wuchs um 55,6 Prozent, während sich der durch Eigennutzer verfügbare Anteil um 19 Prozent reduzierte. Die Spitzenmiete kletterte auf 19 Euro pro Quadratmeter, die Durchschnittsmiete stieg auf 14,70 Euro pro Quadratmeter. Überdurchschnittlich hoch war auch das Fertigstellungsvolumen von etwa 45.000 Quadratmetern. Die Leerstandsquote stieg Ende 2024 auf 5,1 Prozent (4,0 Prozent 2023). In 2025 werden voraussichtlich nur 6.000 Quadratmeter Bürofläche in zwei Bürohausprojekten fertiggestellt.



Das hohe Fertigstellungsvolumen ist auf das von der Gustav Zech Stiftung entwickelte Quartier rund um den Europaplatz am südlichen Zugang zum Hauptbahnhof zurückzuführen. Ebenfalls in der Bahnstadt wurde im Herbst 2024 das Kopernikusquartier C4 fertiggestellt. Es wurde von der Kreer Development GmbH als modernes Büro- und Wohnensemble realisiert. Das Bürogebäude bietet eine Mietfläche von 6.900 Quadratmetern, davon entfallen 5.850 Quadratmeter auf Büroflächen und 1.050 Quadratmeter auf Einzelhandels-, Gewerbe- und Gastronomiebereiche. Auf dem südlichen Grundstücksteil befinden sich zwei Wohngebäude mit insgesamt 108 Zwei-, Drei- und Vier-Zimmer-Wohnungen, die eine Bruttogrundfläche von 10.400 Quadratmetern aufweisen. Davon entfallen 25 Prozent auf geförderten Wohnraum.

Vier größere Projekte befinden sich aktuell in Bau oder Sanierung. Dazu zählt SkyOne, das als integraler Bestandteil eines urbanen Forschungs- und Arbeitsumfelds konzipiert ist und künftig als neue Zentrale von Ascendis Pharma dienen soll. Der Bau des multifunktionalen Labor- und Bürogebäudes soll 2025 fertiggestellt werden. Auf einem Grundstück von 4.717 Quadratmeter wird eine Bruttogeschossfläche von 13.711 Quadratmeter über der Erde realisiert. Beteiligt am Projekt sind Werkstatt Fischer Architekten sowie die Bauunternehmen A. Altenbach und Bau Streib.

Büromarktkennzahlen in Mannheim

Indikatoren	2024	2023	2022
Flächenbestand	2,236 Mio m ²	2,170 Mio m ²	2,135 Mio m ²
Flächenumsatz	65.000 m ²	68.000 m ²	63.000 m ²
Leerstandsquote	11,10 %	6,40 %	5,7 %
City Spitzenmiete	22,00 €/m ²	22,00 €/m ²	22,00 €/m ²
City Durchschnittsmiete	16,80 €/m ²	18,50 €/m ²	16,60 €/m ²
Cityrand Spitzenmiete	17,50 €/m ²	17,50 €/m ²	17,90 €/m ²
Cityrand Durchschnittsmiete	17,10 €/m ²	15,50 €/m ²	15,00 €/m ²
Peripherie Spitzenmiete	16,00 €/m ²	15,50 €/m ²	14,00 €/m ²
Peripherie Durchschnittsmiete	11,80 €/m ²	12,70 €/m ²	12,00 €/m ²

Büromarktkennzahlen in Heidelberg

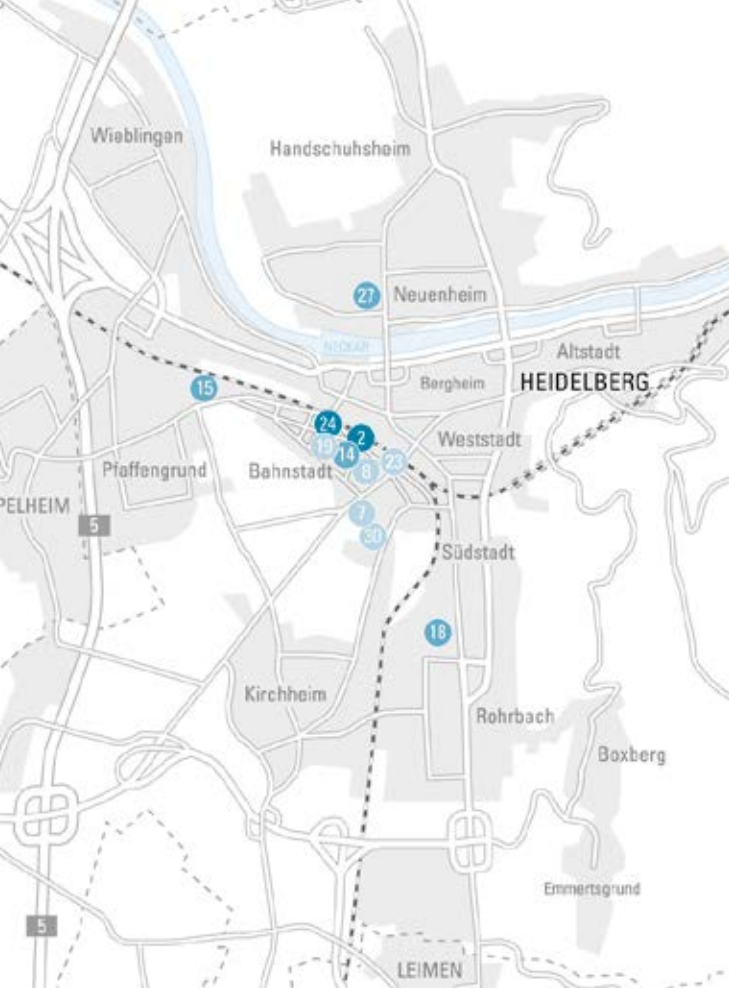
Indikatoren	2024	2023	2022
Flächenbestand	1,169 Mio. m ²	1,124 Mio. m ²	1,101 Mio. m ²
Flächenumsatz	47.000 m ²	28.000 m ²	51.000 m ²
Leerstandsquote	5,1 %	4,0 %	4,3 %
City Spitzenmiete	18,00 €/m ²	17,00 €/m ²	17,50 €/m ²
City Durchschnittsmiete	14,20 €/m ²	15,40 €/m ²	16,50 €/m ²
Cityrand Spitzenmiete	19,00 €/m ²	18,00 €/m ²	16,80 €/m ²
Cityrand Durchschnittsmiete	17,90 €/m ²	16,40 €/m ²	15,50 €/m ²
Peripherie Spitzenmiete	15,50 €/m ²	15,00 €/m ²	13,30 €/m ²
Peripherie Durchschnittsmiete	12,80 €/m ²	12,50 €/m ²	12,00 €/m ²

Büromarktkennzahlen in Ludwigshafen*

Indikatoren	2024	2023	2022
Flächenbestand	0,941 Mio. m ²	0,941 Mio. m ²	0,941 Mio. m ²
Flächenumsatz	48.000 m ²	8.000 m ²	7.000 m ²
Leerstandsquote	2,4 %	3,3 %	3,1 %
City Spitzenmiete	16,00 €/m ²	15,00 €/m ²	13,00 €/m ²
City Durchschnittsmiete	11,80 €/m ²	12,60 €/m ²	11,90 €/m ²

* In Ludwigshafen sind aufgrund einer unzureichenden Datenbasis von Abschlüssen die Indikatoren Cityrand und Peripherie nicht ermittelbar.

Quelle: gif/eigene Erhebung



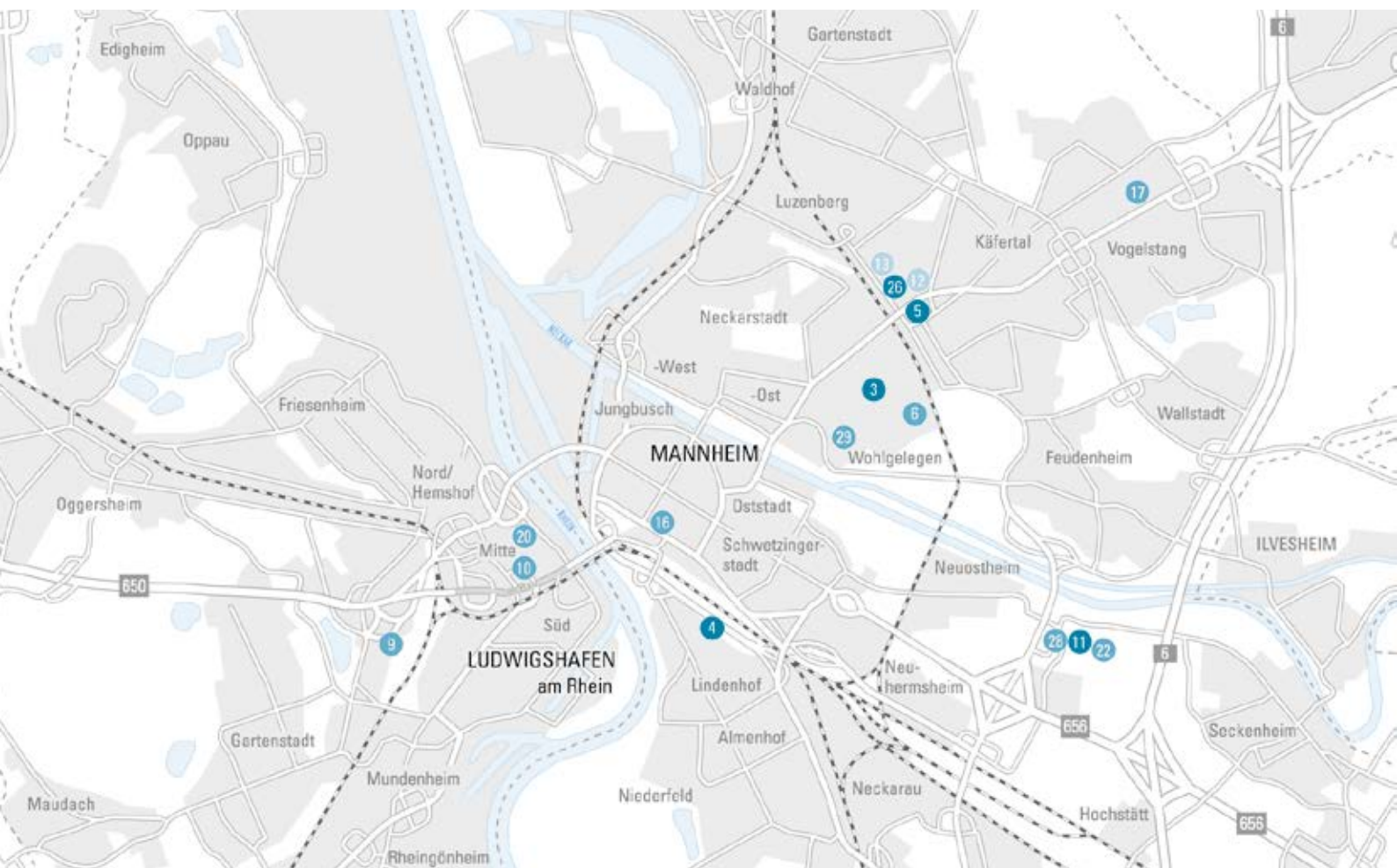
In Heidelberg, Ludwigshafen und Mannheim entstehen zahlreiche neue Bürogebäude, deren Standorte den beiden Karten zu entnehmen sind. Weitere Informationen zu den Projekten enthält die Tabelle Seite 21.

● in Planung ● im Bau ● fertiggestellt

An der Berliner Straße in Heidelberg entsteht seit Juni 2024 ein neuer Gebäudekomplex für das Deutsche Krebsforschungszentrum (DKFZ), in dem das nationale Krebspräventionszentrum, das Schadeberg Center for Digital Oncology and Disruptive Technologies sowie die Grundlagenforschung untergebracht werden. Der Gebäudekomplex mit einer Bruttogrundfläche von 24.000 Quadratmetern bietet ein flexibles Raumkonzept mit offen gestalteten Büroflächen, Labormodulen und Flächen für Sonderfunktionen. Das Gebäude wird nach dem Silber-Standard des Bewertungssystems Nachhaltiges Bauen zertifiziert und soll bis Ende 2026 fertiggestellt werden.

Im Betriebswerk wurde der aus den Bestandsgebäuden der ehemaligen Werkstätten bestehende erste Bauabschnitt fertiggestellt, die in Bau befindlichen Abschnitte umfassen vier Werkhäuser und einen siebengeschossigen Werkturn. Auf dem Campbell Areal befindet sich das Bestandsgebäude Torhaus in der Sanierung und wird durch die Kraus Gruppe für eine Nutzung durch Bildungseinrichtungen vorbereitet.

In Planung befindet sich das Projekt PROXY von Kolb + Partner im Heidelberg Innovation Park (hip). Es setzt auf ein nachhaltiges Mixed-Use-Konzept,



das Büro-, Wohn- und Betreuungsangebote vereint. Es stehen 3.500 Quadratmeter teilbare Büro- und Dienstleistungsflächen zur Vermietung, verteilt auf das 2. und 3. Obergeschoss des I-Gebäudes sowie das Erdgeschoss des L-Gebäudes. Ergänzend ist ein hochwertiges Boardinghouse vorgesehen, das den Bedarf an temporärem Wohnraum deckt. Zu-

In Ludwigshafen bestimmen drei große Projekte den Büromarkt.

dem verfügt das Quartier über eine moderne Kindertagesstätte mit großzügigen Außenflächen, die Platz für bis zu 150 Kinder bietet.

Das geplante Projekt SunYard in der Bahnstadt vereint innovative Architektur und nachhaltige Baukonzepte. Das Flächenkonzept umfasst 8.200 Quadratmeter Bürofläche auf drei bis fünf Geschossen sowie 1.500 Quadratmeter für Handel und Gastronomie auf einem 4.200 Quadratmeter großen Grundstück und entspricht dem DGNB-Gold-Standard. Verantwortlich für das Projekt ist Strabag Real Estate. Die Fertigstellung ist für 2027 vorgesehen.

Ludwigshafen: Überraschender Rekordumsatz, aber kaum verfügbare Flächen

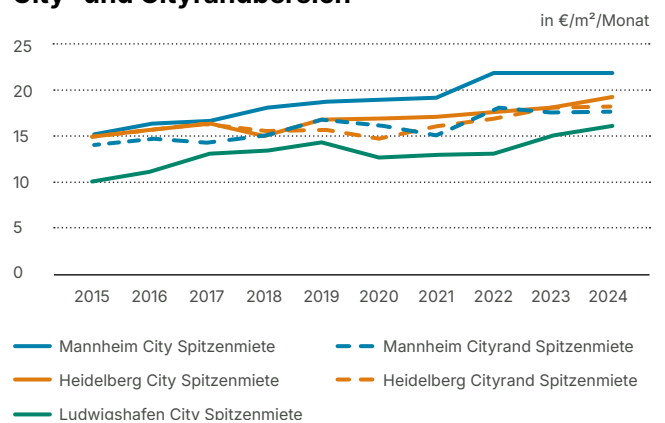
Ludwigshafen verzeichnete den höchsten Anstieg beim Flächenumsatz und setzte, getrieben durch mehrere Eigennutzerdeals, mit 49.200 Quadratmeter einen Rekordwert. Dieses Ergebnis liegt deutlich über dem Fünfjahresschnitt von 13.500 Quadratmeter. Zwei Abschlüsse überschritten die Marke von 10.000 Quadratmeter: Die Stadt Ludwigshafen mietete 16.400 Quadratmeter in den Ludwigstürmen, während der Baustart des Polizeipräsidiums in der Heinigstraße 15.000 Quadratmeter umfasste. Der Neubau der IHK Pfalz mit 7.500 Quadratmeter trug ebenfalls zum hohen Umsatz bei. Die Spitzenmiete stieg auf 16 Euro pro Quadratmeter, allerdings gibt es bei einer Leerstandsquote von nur 2,5 Prozent kaum verfügbare Flächen. Erst mit dem Bezug, der in 2024 umgesetzten großen Objekte wird sich die Marktlage in den nächsten Jahren entspannen, kurzfristig sind keine weiteren Projekte in der Pipeline.

Die Stadtverwaltung Ludwigshafen mietet die Ludwigstürme, das vollständig sanierte ehemalige Postbankgebäude, für 20 Jahre von der Unmüßig-Unternehmensgruppe. Das Gebäude wird als Back-Office genutzt und bietet Platz für 580 modern ausgestattete Arbeitsplätze. Ziel der Anmietung ist die Bündelung bisher verteilter Dienststellen sowie die Umsetzung des städtischen Projekts „Arbeitsplatz der Zukunft“. Vor dem Einzug im Herbst 2027 erfolgt eine umfassende Modernisierung, inklusive energetischer Sanierung, technischer Erneuerung und Büroausbau nach städtischen Vorgaben.

Das neue Polizeipräsidium in der Heinigstraße ersetzt das alte Präsidium in Ludwigshafen-Süd. Der Neubau aus zwei Türmen bietet Platz für 650 Polizistinnen, Polizisten und Verwaltungsangestellte. Es kostet rund 141 Mio. Euro und soll Ende 2027 bezugsfertig sein. Unter der Leitung des Landesbetriebs Liegenschafts- und Baubetreuung (LBB) entstehen drei Untergeschosse – u. a. als Tiefgarage mit 141 Stellplätzen – sowie zwei Gebäudeteile: ein 12-geschossiger Teil zur Heinig- und Wredestraße und ein 8-geschossiger Teil zur Bürgermeister-Hoffmann-Straße.

Das „Haus der Wirtschaft“, die neue Zentrale der Industrie- und Handelskammer (IHK) am Ludwigplatz wird von einer Arbeitsgemeinschaft der Schifferstädter Heberger Hoch-, Tief- und Ingenieurbau GmbH und der Implenia Hochbau GmbH umgesetzt. Die Fertigstellung ist für Mitte 2026 geplant.

Entwicklung der Spitzenmieten im City- und Cityrandbereich



Quelle: gif/eigene Erhebung

Projekte und Flächen für Investoren und Unternehmen

Die Metropolregion Rhein-Neckar bietet zahlreiche Standortvorteile, vor allem die zentrale Lage in Europa, eine leistungsfähige, multimodale Infrastruktur sowie gut erschlossene Gewerbeflächen für Neuansiedlungen und Expansion. Beispielsweise das Turbinenwerk Mannheim – Das rund 20 Hektar große Areal ist ein Ort mit einer lebendigen Industriegeschichte, der jede Menge Raum für Zukunft bietet.





Die wichtigsten Projektentwicklungen in der Rhein-Neckar-Region

Aktuelle Büroprojekte im Überblick

Nr. in Karte	Ort	Projektname	Investor Nutzer r/	Büronutzfläche	Investitionsvolumen	Zeitplan
1	Walldorf	Konzernzentrale SAP	SAP SE	51.865 m ²	219 Mio. €	in Bau bis 2026
2	Heidelberg	Europaplatz	Gustav Zech Stiftung	33.750 m ²	300 Mio €	fertiggestellt 2024
3	Mannheim	Hauptverwaltung Bauhaus	Bauhaus AG	25.000 m ²	60 Mio. €	fertiggestellt 2024
4	Mannheim	LOKSITE	DIRINGER & SCHEIDEL Wohn- und Gewerbebau GmbH	25.000 m ²	über 100 Mio. €	fertiggestellt 2024
5	Mannheim	Kallstadter Strasse	ABB	20.000 m ²	k. A.	fertiggestellt 2024
6	Mannheim	KONRADHAUS	Gröner Group	19.750 m ²	71 Mio €	in Bau bis 2025
7	Heidelberg	hip – Health and Life Science Campus	Erhard+Stern	17.700 m ²	k. A.	in Planung
8	Heidelberg	SkyField	Max-Jarecki-Stiftung	17.000 m ²	k. A.	in Planung
9	Ludwigshafen	Ludwigstürme	Unmüssig Bauträgergesellschaft Baden mbH	16.200 m ²	k. A.	in Bau bis 2027
10	Ludwigshafen	Polizeipräsidium Rheinpfalz	Land Rheinland-Pfalz	15.000 m ²		in Bau bis 2027
11	Mannheim	CONNECT ⁴ (Siemens)	ADLER Immobilien 2 GmbH & Co KG	13.360 m ²	k. A.	fertiggestellt 2024
12	Mannheim	Turbinenwerk – Haus Lilienthal	Aurelis	13.000 m ²	k. A.	in Planung
13	Mannheim	Turbinenwerk – Haus Galvani	Aurelis	12.500 m ²	k. A.	in Planung
14	Heidelberg	SkyOne	Max-Jarecki-Stiftung	11.000 m ²	k. A.	in Bau bis 2026
15	Heidelberg	Bahnbetriebswerk, Bauabschnitt 2+3	Betriebswerk GmbH & Co KG	10.000 m ²	k. A.	in Bau bis 2026
16	Mannheim	Finanzamt	Land Baden-Württemberg	9.500 m ²	k. A.	in Bau bis 2025
17	Mannheim	Hitachi Columbus Campus, Bauabschnitt 1	3iPro	9.000 m ²	k. A.	in Bau bis 2026
18	Heidelberg	Campbell Barracks – Torhaus (BF 7)	Hans-Jörg Kraus	8.600 m ²	k. A.	in Bau bis 2026
19	Heidelberg	SunYard	Strabag Real Estate GmbH	7.700 m ²	k. A.	in Planung
20	Ludwigshafen	IHK Pfalz	Industrie- und Handelskammer Pfalz	7.500 m ²	53 Mio. €	in Bau bis 2026
21	Walldorf	The Hub Walldorf	commercial properties GmbH	6.500 m ²	k. A.	fertiggestellt 2024
22	Mannheim	Greensite	Hopp Family Office	6.500 m ²	k. A.	in Bau bis 2025
23	Heidelberg	Montpellier-Carré	Erhard & Stern	6.000 m ²	k. A.	in Planung
24	Heidelberg	Kopernikusquartier C4	Kreer Development GmbH	5.674 m ²		fertiggestellt 2024
25	Frankenthal	Verwaltung Stadtwerke Frankenthal	Stadtwerke Frankenthal GmbH	5.000 m ²	über 10 Mio. €	fertiggestellt 2024
26	Mannheim	Turbinenwerk – Haus Laval	Aurelis	5.000 m ²	k. A.	fertiggestellt 2024
27	Heidelberg	DKFZ Neubau	DKFZ	4.600 m ²	150 Mio. €	in Bau bis 2027
28	Mannheim	Artem	Adler Immobilien Invest KG	3.870 m ²	k. A.	in Bau bis 2026
29	Mannheim	Mannheim Medical Technology Campus 3. BA	TPMA Technologiepark Mannheim GmbH	3.735 m ²	k. A.	in Bau bis 2025
30	Heidelberg	hip – PROXY	Kolb + Partner	3.500 m ²	k. A.	in Planung

● in Planung ● im Bau ● fertiggestellt

Flächenangaben nach MF / G-Flächendefinition

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	Größe in Ganzzahlen	Grundstücks-/ Nutzfläche	Investitions- volumen	Arbeits- plätze	Zeitplan
1	Wiesloch	Produktion, Logistik, Lager	VGP Industriebau GmbH	82.000 m ²	82.000 m ²	k. A.	280	in Planung
2	Speyer	Gewerbepark mit Produktion, Lager und 300 Wohnungen	Industriehof Speyer GmbH	80.000 m ²	80.000 m ²	ca. 160 Mio. €	ca. 500	in Planung
3	Walldürn	Niederlassung mit Sortier- anlage	InterZero Holding GmbH	72.000 m ²	72.000 m ²	170 Mio. €	60	in Bau bis 2025
4	Osterburken	Niederlassung mit Logistik und Autostoresystem	REISSER-Schrauben- technik GmbH	40.000 m ²	40.000 m ²	45 Mio. €	70	in Bau bis 2025
5	Mannheim	Gewerbepark mit Produktion, Lager, Flex-Space und Büro	AVENTOS GROUP	40.000 m ²	40.000 m ²	k. A.	ca. 250	in Bau bis 2025
6	Bensheim	Unternehmenszentrale mit Produktion	Sanner Group	30.000 m ²	30.000 m ²	k. A.	225	fertiggestellt 2024
7	Weinheim	Logistikzentrum	Freudenberg Real Estate GmbH/ Corteco GmbH		25.000 m ²	k. A.	100	in Bau bis 2025
8	Groß- Rohrheim	Logistikzentrum	Aurelis Real Estate GmbH/Alnatura	23.600 m ²	23.600 m ²	k. A.	k. A.	in Bau bis 2026
9	Nußloch	Logistikzentrum und Büro	Betty Barclay Group		20.000 m ²	k. A.	k. A.	in Bau bis 2026
10	Mannheim	Turbinenwerk – Unterneh- merpark	Aurelis Real Estate GmbH	12.250 m ²	12.250 m ²	k. A.	k. A.	in Planung
11	Mannheim	Kundenzentrum mit Mietpark für Baumaschinen	DEVELON	10.650 m ²	10.650 m ²	k. A.	40	in Bau bis 2025
12	Mannheim	Gewerbepark	Panattoni Germany Pro- perties GmbH / beegy	10.000 m ²	15.200 m ²	k. A.	k. A.	fertiggestellt 2024
13	Landau	Gewerbebetrieb mit Lager, Logistik und Büro	MCB Immobilien GmbH	3.940 m ²	3.940 m ²	3,9 Mio. €	k. A.	in Planung
14	Mannheim	Logistikzentrum	Hutchinson		3.700 m ²	7 Mio. €	240	in Bau bis 2025
15	Buchen	Produktion	KRAUSKOPF Maschinenteknik		2.500 m ²	1,5 Mio. €	k.A.	fertiggestellt 2024

Ausgewählte Gewerbegebiete

Nr. in Karte	Ort	Name des Gewerbegebiets	Baurecht/ Gebietsart	Gesamt- fläche	davon noch verfügbar	verfügbare Parzellengrößen	Boden- richtwert	Kaufpreis
1	Hardheim- Walldürn	Birkenbüschlein / VIP III	GI	250.000 m ²	107.000 m ²	27.000 – 80.000 m ²	25 €/m ²	ab 38 €/m ²
2	Ludwigshafen	Mittelstandspark	GE	85.000 m ²	85.000 m ²	ab 1.500 m ²	30 €/m ²	k. A.
3	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.
4	Buchen	Interkommunaler Gewerbe- park Odenwald – IGO	GI	360.000 m ²	60.000 m ²	1.000–20.000 m ²	43 €/m ²	43–100 €/m ²
5	Lampertheim	Wormser Landstraße II		80.000 m ²	55.000 m ²	ab 1.500 m ²	k. A.	k. A.
6	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
7	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.
8	Groß-Rohr- heim	Am Entenweg II	GE / GI	200.000 m ²	41.000 m ²	10.000–35.000 m ²	k. A.	k. A.
9	Rülzheim	Nord IV	GI	75.000 m ²	40.000 m ²	1.738–25.100 m ²	100 €/m ²	100 €/m ²
10	Ludwigshafen	Südlich Frankenthaler Straße	GE	36.000 m ²	36.000 m ²	2.000–21.100 m ²	25 €/m ²	k. A.
11	Mannheim	Steinweg	GEx	110.000 m ²	32.499 m ²	1.271–7.500 m ²	200–230 €/m ²	200–230 €/m ²
12	Worms	Worms Nord II	GE / GI	1.000.000 m ²	30.000 m ²	6.000–22.000 m ²	120 €/m ²	auf Anfrage
13	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
14	Hatzenbühl	Gereutäcker Hatzenbühl	GE	21.000 m ²	21.000 m ²	auf Anfrage	auf Anfrage	150 €/m ²







Orte

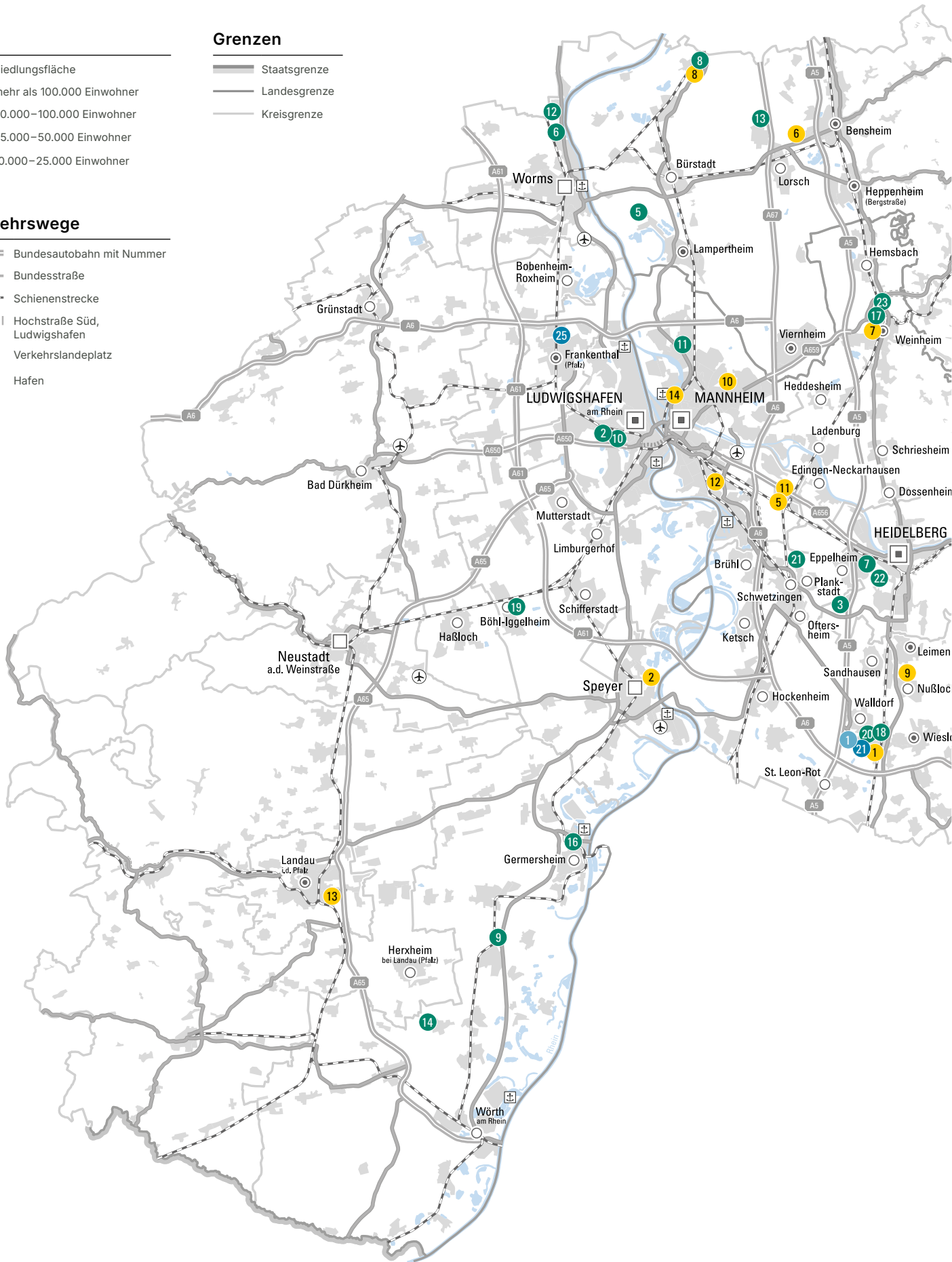
-  Siedlungsfläche
-  mehr als 100.000 Einwohner
-  50.000–100.000 Einwohner
-  25.000–50.000 Einwohner
-  10.000–25.000 Einwohner

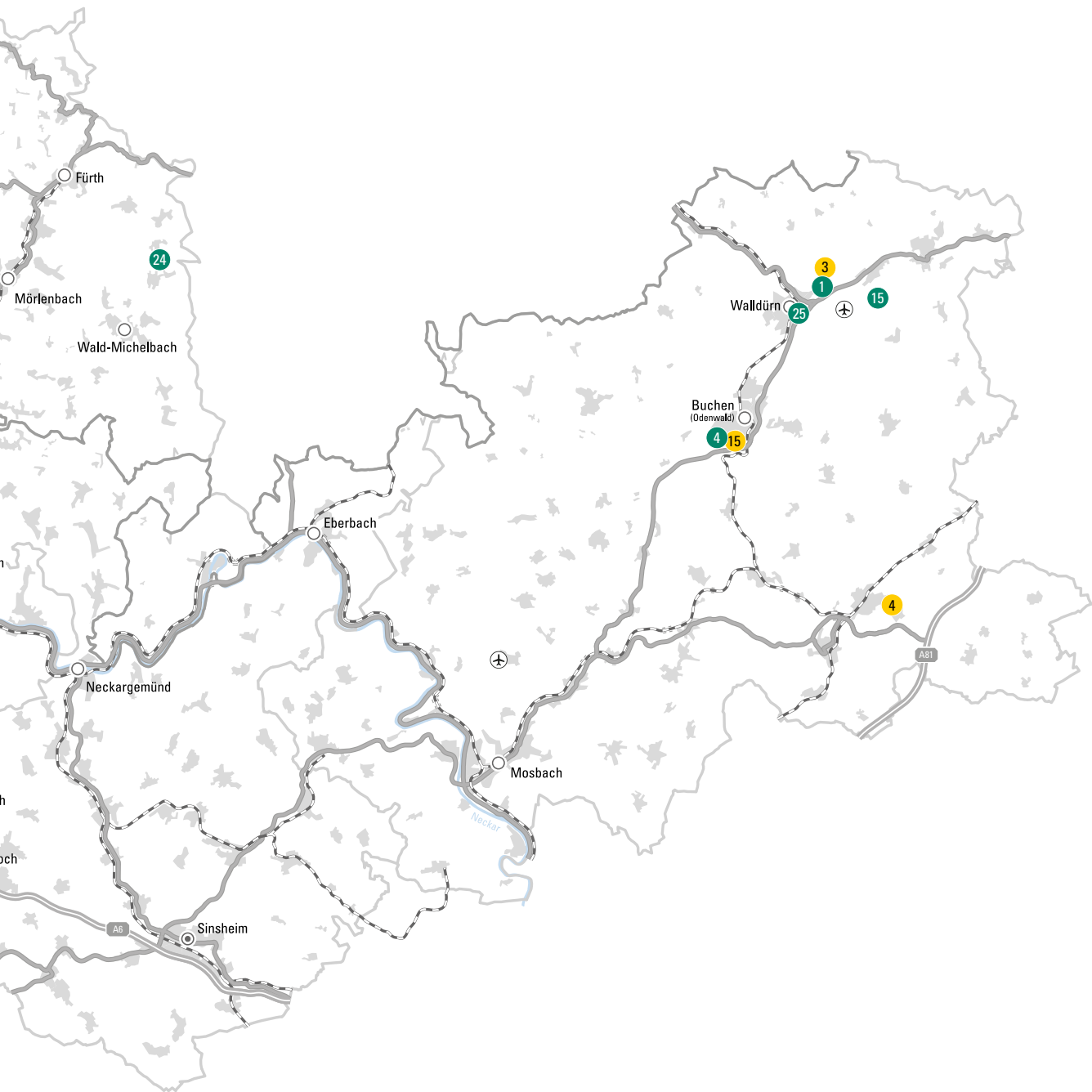
Grenzen

-  Staatsgrenze
-  Landesgrenze
-  Kreisgrenze

Verkehrswege

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





Nr. in Karte	Ort	Name des Gewerbegebiets	Baurecht/ Gebietsart	Gesamtfläche	davon noch verfügbar	verfügbare Parzellengrößen	Bodenrichtwert	Kaufpreis
15	Höpfingen	Rübenäcker	GE	43.000 m ²	21.000 m ²	1.500–15.800 m ²	32 €/m ²	auf Anfrage
16	Germersheim	Wörth-West	GE	20.700 m ²	20.700 m ²	auf Anfrage	110 €/m ²	150 €/m ²
17	Weinheim	Industriepark	GE/GI	800.000 m ²	20.000 m ²	8.000–11.500 m ²	80 €/m ²	kein Verkauf
18	Wiesloch	Metropolpark	GE	20.000 m ²	20.000 m ²	auf Anfrage	auf Anfrage	auf Anfrage
19	Böhl-Iggelheim	südl. der Bahnlinie und westl. der Iggelheimer Str.	GE/GI	15.300 m ²	15.300 m ²	auf Anfrage	105 €/m ²	k. A.
20	Wiesloch-Walldorf	Großer Stadtacker	GEe	13.500 m ²	13.500 m ²	13.500 m ²	k. A.	350 €/m ²
21	Plankstadt	Areal III	GE	90.000 m ²	12.000 m ²	3.000–12.000 m ²	175 €/m ²	190 €/m ²
22	Heidelberg	Heidelberg Innovation Park (hip)	GE	148.000 m ²	11.000 m ²	1.171–3.207 m ²	k. A.	k. A.
23	Weinheim	Gewerbegebiet Nord	GE	49.000 m ²	10.516 m ²	877–2.075 m ²	180 €/m ²	170–185 €/m ²
24	Grasellenbach	Borkwiese Coronet	GE	23.000 m ²	10.000 m ²	auf Anfrage	40 €/m ²	65–75 €/m ²
25	Walldürn	Spangel	GE	38.023 m ²	9.321 m ²	4.500–9.321 m ²	k. A.	k. A.

Nachhaltige Strategien setzen starke Impulse

Die Metropolregion Rhein-Neckar bleibt ein gefragter Standort für Gewerbeinvestitionen. Die hohe Nachfrage nach Logistik- und Produktionsflächen trifft auf gezielte Standortentwicklungen, die weiteres Wachstum ermöglichen.

Der gesamtdeutsche Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien erzielte im Jahr 2024 einen Umsatz von ca. 25 Milliarden Euro. Damit setzte national eine Markterholung ein und vor allem aufgrund eines starken vierten Quartals wurden die Vorjahreswerte um ca. 15 Prozent übertroffen. In der Metropolregion Rhein-Neckar blieb die Steigerung im vierten Quartal aus und so erlebte die Assetklasse „Lager und Logistik“ mit einem Investitionsvolumen von nur noch ca. 22 Millionen Euro und einem Marktanteil von 3,6 Prozent ein historisch schlechtes Jahr. Im Jahr 2025 ist mit einer Normalisierung zu rechnen, da die Region mit den Oberzentren Mannheim, Ludwigshafen und Heidelberg aufgrund ihrer strategisch günstigen Lage und exzellenten Verkehrsanbindung attraktiv für Investitionen in Produktions- und Logistikimmobilien bleibt.

Im Jahr 2024 wurden in einer jährlichen Umfrage der Kommunen 25 ausgewählte Gewerbegebiete mit einer Gesamtfläche von rund 4,1 Millionen Quadratmetern analysiert. Aktuell stehen davon fast 900.000 Quadratmeter unbebaute Flächen kurz- oder mittelfristig zur Verfügung. Die Areale unterscheiden sich in ihrer Größe, den verfügbaren Parzellenzuschnitten sowie den jeweiligen Bodenrichtwerten, sodass Unternehmen vielfältige Standortoptionen in der Region vorfinden.

Neue Flächen und Revitalisierungen in der Region

Das Gewerbegebiet Nord IV in Rülzheim bietet optimale Voraussetzungen für Unternehmen, die einen modernen und gut angebundenen Standort suchen. Als Teil des regionalen „Siedlungsbereichs Gewerbe“ sichert es die Weiterentwicklung be-

stehender Betriebe und schafft gleichzeitig Raum für neue gewerbliche Ansiedlungen. Die hohe Nachfrage nach Gewerbeflächen unterstreicht die wirtschaftliche Attraktivität der Gemeinde. Die Erschließung des Gebiets ist abgeschlossen und die Grundstücke befinden sich in der Vermarktung.

Die Entwicklungsachse West in Ludwigshafen bietet mit zwei neuen Gewerbegebieten ideale Standorte für zukunftsorientierte Unternehmen. Das Gewerbegebiet „Südlich der Frankenthaler Straße“ entlang der Bayreuther Straße richtet sich vor allem an mittelständische Unternehmen. Mit Grundstücksgrößen ab 2.000 Quadratmetern, einer maximalen Gebäudehöhe von 15 Metern und einer hervorragenden Verkehrsanbindung schafft es optimale Bedingungen für wirtschaftliches Wachstum. Der Mittelstandspark, der südlich der Mannheimer Straße liegt, bietet auf rund 16 Hektar hochwertige Gewerbeflächen für innovative Unternehmen.

Das VAREAL liegt im Gewerbegebiet Friedrichsfeld in Mannheim und ist von Produktions-, Logistik- und Handelsunternehmen umgeben. Durch die zentrale Lage zwischen Mannheim und Heidelberg bietet der Gewerbepark eine strategisch günstige Anbindung an regionale und überregionale Ver-

Tag der offenen Tür im regionalen Industriepark Osterburken (RIO) anlässlich des 40-jährigen Jubiläums.





kehrnetze. Das rund 63.000 Quadratmeter große Grundstück wird von AVENTOS zu einem nachhaltigen Gewerbequartier mit Multi-Tenant-Struktur entwickelt. Durch eine Kombination aus Bestandserhalt, Revitalisierung und Neubau entsteht ein Gewerpark, der moderne Arbeitswelten schafft und hohe Anforderungen an Nachhaltigkeit und Nutzerfreundlichkeit erfüllt.

Das Turbinenwerk Mannheim befindet sich im Mannheimer Nordosten in zentraler Lage der Metropolregion Rhein-Neckar und ist sowohl mit öffentlichen als auch privaten Verkehrsmitteln sehr gut erreichbar. AURELIS hat die ca. 20 Hektar große Industriebrache neu erschlossen und vom versiegelten Werksgelände zum offenen Stadtquartier mit Aufenthaltsqualität entwickelt. Neben zahlreichen Büroprojekten und bereits vermieteten Bestands hallen wird bis 2026 ein Unternehmerpark entwickelt für Handwerk, produzierendes Gewerbe, Lager und Dienstleistung. Die Gesamtmietfläche beträgt ca. 6.200 Quadratmeter.

Weiterentwicklung der gewerblichen Bauflächen im Regionalplan Rhein-Neckar

Der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar, seit 2014 rechtskräftig, bildet die Grundlage für die räumliche Entwicklung der Metropolregion. Ange-

sichts der steigenden gewerblichen Flächennachfrage durch betriebliche Erweiterungen, Neuansiedlungen und Verlagerungen hat der Verband Region Rhein-Neckar die 1. Änderung des Plankapitels „Gewerbliche Bauflächen“ initiiert. Eine vorgeschaltete regionale Gewerbeflächenstudie, erarbeitet von der CIMA Beratung + Management GmbH in Abstimmung mit Kommunen und Industrie- und Handelskammern, lieferte dafür wichtige Erkenntnisse. Sie analysierte wirtschaftsstrukturelle Rahmenbedingungen, den regionalen Gewerbeflächenbedarf und bestehende Potenziale. Ein zentrales Ergebnis war die Differenzierung regional bedeutsamer Gewerbeschwerpunkte in „Vorranggebiete für Industrie und Logistik“ sowie „Vorranggebiete für Dienstleistung und Gewerbe“. Diese Vorranggebiete dienen als Steuerungsinstrument der Regionalplanung, indem sie Planungs- und Investitionssicherheit bieten und zugleich konkurrierende Nutzungen ausschließen. Durch die Überarbeitung der Vorranggebietskulisse erhöhte sich die Gesamtfläche gewerblicher Vorranggebiete im Regionalplan um ca. 235 Hektar auf rund 2.025 Hektar. Die 1. Änderung des Regionalplans wird derzeit vom Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg geprüft, mit einem Abschluss des Genehmigungsverfahrens wird 2025 gerechnet.



Transparenz für Investoren

Das Gewerbeimmobilienportal Rhein-Neckar bietet Gewerbetreibenden und Investoren eine umfassende Übersicht über verfügbare Gewerbeimmobilien in der Region. Mit einer benutzerfreundlichen Suchfunktion lassen sich Immobilien gezielt nach Größe, Ausstattung, Preis und Lage filtern. Zusätzlich erhalten Interessierte wichtige Informationen zur Verkehrsanbindung, Preis- und Steuerstruktur sowie direkte Kontaktdaten der Flächenanbieter. Damit trägt das Portal maßgeblich zur Transparenz des Standorts Rhein-Neckar bei und erleichtert fundierte Investitionsentscheidungen.

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

Mietniveau und Umsätze wieder im Gleichgewicht

Die hohen Investments zeigen die Chancen des Standortes, die Spitzenmieten stabilisieren sich oberhalb des Bundesdurchschnittes.

Einzelhandelsimmobilien sind mit 38,5 Prozent erstmals das stärkste Segment am regionalen Investmentmarkt. Mehrere Großabschlüsse summieren sich auf 230 Millionen Euro, darunter Galeria am Paradeplatz in Mannheim sowieso Teile des Darmstädter Hof-Centrums in Heidelberg. Nach Jahren der Unsicherheit bleiben die letzten vier Galeria-Standorte der Region in Mannheim, Heidelberg, Speyer und im Rhein-Neckar-Zentrum Viernheim erhalten und haben klare Zukunftsaussichten. Die Spitzenmieten sind mit 100 Euro pro Quadratmeter im Vergleich zum Vorjahr stabil geblieben, nachdem sie von 2020 bis 2023 gesunken sind. Inzwischen ist das Mietniveau in Mannheim und Heidelberg gleichauf, da der Rückgang in Heidelberg geringer ausgefallen ist. Die Passantenfrequenzen sind deutschlandweit im Jahr 2024 um ca. 1,5 Prozent gestiegen, zu den Gewinnern gehörte die Hauptstraße in Heidelberg mit über 5 Prozent Zuwachs. Die durchschnittlichen Frequenzen an Samsta-

Für Innenstadtbesucher werden zwar Erlebnis und Genuss wichtiger, aber der stationäre Einzelhandel hat erneut Anteile vom Online-Handel zurückgewonnen.

gen im April und Mai 2024 waren laut Hystreet ca. 57.000 Passanten auf den Mannheimer Planken und ca. 66.000 in der Heidelberger Hauptstraße. Auch der Umsatz zeigt sich leicht erholt: Der sta-



40 Jahre nach der Einweihung wird der Bismarckplatz in Heidelberg modernisiert und aufgewertet. Möglich wurde das aufgrund der Fördermittel des Bundesprogramms „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“.

tionäre Einzelhandel in der Region verzeichnet einen Umsatzanstieg von 4,6 Prozent und erreicht im IHK-Bezirk Rhein-Neckar ein Gesamtvolumen von 8 Milliarden Euro. Neben der gestiegenen Kaufkraft trägt auch eine Verschiebung der Anteile von Online-Handel zum stationären Handel dazu bei. Der Pro-Kopf-Umsatz liegt mit 6.774 Euro über dem Durchschnitt von Baden-Württemberg (6.580 Euro) und Deutschland (6.578 Euro), was auf eine höhere Kaufkraft in der Region hinweist.

Die Heidelberger Hauptstraße im kontinuierlichen Wandel

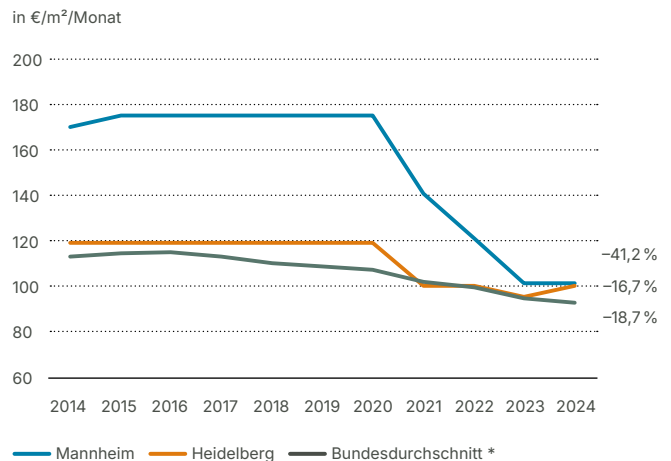
Entlang der zentralen Einkaufsmeile Heidelbergs werden zahlreiche Immobilien im Zuge von Sanierungsmaßnahmen modernisiert, wobei aktuelle Bestimmungen und Denkmalschutzauflagen berücksichtigt werden. Neben den Handelsflächen werden häufig auch die darüberliegenden Wohn- und Büro-



räume erneuert. Diese Entwicklung machte sich auch ein auf Altbausanierungen spezialisierter Malermeister zu Nutze und bezog die Räume einer ehemaligen Apotheke. Die Aufwertungen tragen zur Attraktivität der 1,6 km langen Fußgängerzone bei und sorgen für eine fortlaufende Anpassung des Mietermixes. Die Mietpreise für Einzelhändler sind in den letzten Jahren nur moderat gesunken. In 1a-Lagen sank die Miete für kleinere Verkaufsflächen um 5 Prozent auf 104 Euro pro Quadratmeter, während größere Händler 71 Euro pro Quadratmeter zahlen (2023: 75 Euro pro Quadratmeter). Die Spitzenmieten in 1b-Lagen blieben weitgehend stabil (-3 Prozent).

Im Darmstädter-Hof-Centrum wurde ein neuer REWE-Markt eröffnet. In der Gastronomie hat die Eröffnung der L'Osteria einen neuen Anbieter italienischer Systemgastronomie in die Innenstadt

Entwicklung der Spitzenmieten für Einzelhandelsimmobilien

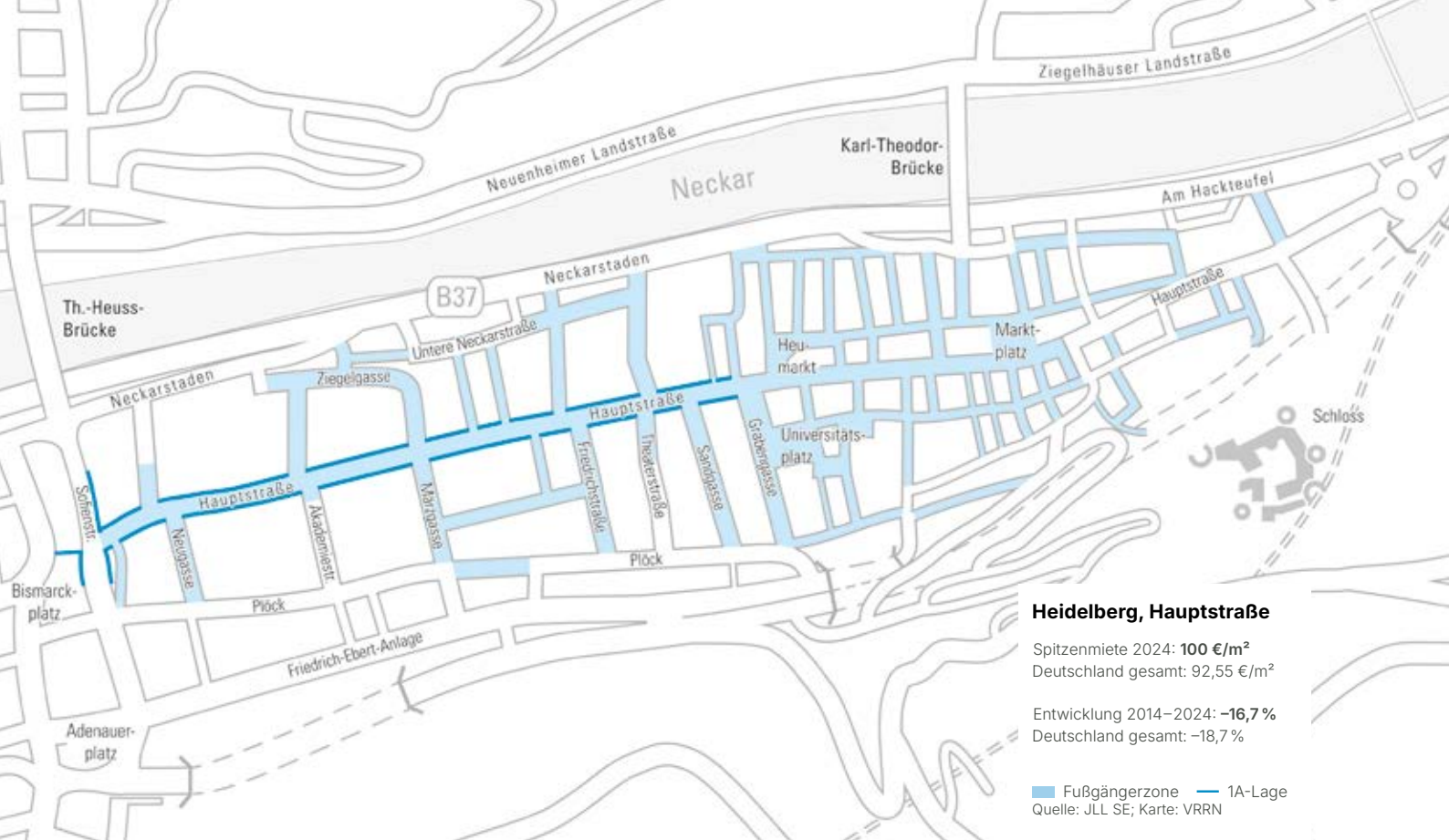


Quelle: eigene Darstellung MRN auf Datenbasis JLL SE

gebracht. Die Galeria-Kaufhof-Filiale in der Hauptstraße verzeichnete in der Adventszeit 2024 wieder Kundenfrequenzen auf dem Niveau von 2020. Als eines der ersten vier Geschäfte in Deutschland wurde in Heidelberg ein Media Markt Smart-Store eröffnet und damit auch ein neues Handelskonzept auf den Fußgängerzonen etabliert. Zudem wurde für das frühere Schlemmermeyer-Geschäft mit dem italienischen Restaurant „Rossini“ ein Zwischenmieter gefunden, während das Gebäude umfassend umgebaut wird. Das Modelabel Only hat sich vergrößert und hat so in seinem ehemaligen Standort auf der Hauptstraße, Platz für Only & Sons geschaffen. Die traditionsreiche Kaffeerösterei Jansen erhält eine neue Filiale, die derzeit umgebaut wird. „Von Lennox“ Damenmoden hat sich von der Sofienstraße auf die Hauptstraße „verbessert“. Schräg gegenüber ist „Oranje Blumen“ vom Bismarckplatz, ebenfalls vergrößert, Ende 2024 eingezogen.

Innenstadtentwicklung von Altstadt bis Hauptbahnhof

Unter dem Titel „MITTENDRINNENSTADT“, wird das Stadtzentrum von der Altstadt über Bergheim bis zum Hauptbahnhof bis Ende 2025 mit einem Förderprogramm von fünf Millionen Euro gestärkt.



Heidelberg, Hauptstraße

Spitzenmiete 2024: 100 €/m²
 Deutschland gesamt: 92,55 €/m²

Entwicklung 2014–2024: -16,7%
 Deutschland gesamt: -18,7%

■ Fußgängerzone ■ 1A-Lage
 Quelle: JLL SE; Karte: VRRN

Die Stadt investiert davon 1,25 Millionen Euro aus eigenen Mitteln. Weitere 3,75 Millionen Euro erhält sie als Bundesförderung aus dem Programm „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“ des Ministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen. Aufgrund seiner prominenten Lage spielt der Bismarckplatz eine Schlüsselrolle in der Weiter-

entwicklung der Innenstadt: Im Rahmen der Neugestaltung des zentralen ÖPNV-Knotenpunktes wurden neue Sitzgelegenheiten geschaffen, Bäume gepflanzt und Grünflächen aufgewertet, Barrieren abgebaut und zusätzliche 40 Fahrradstellplätze eingerichtet. Auch der ehemalige RNV-Pavillon wurde modernisiert und umgenutzt. Seit Januar

In Mannheim C1 gegenüber von Stadthaus und Paradeplatz eröffnet der Kostüm-Shop Deiters auf 1.700 Quadratmetern.



2025 befindet sich dort ein Fanshop für die Rhein-Neckar Löwen, die MLP Academics und die TSG Hoffenheim sowie der Olympiastützpunkt Rhein-Neckar (OSP). Die noch leerstehende Galeria-Filiale am Bismarckplatz steht als zentrale Handelsfläche unter besonderer Beobachtung. Es gibt fortlaufend Gespräche zur möglichen Übernahme des Gebäudes, die von der Stadt Heidelberg aktiv begleitet werden. In der Poststraße hat das Innenstadtmanagement ein Projektbüro als Anlaufstelle für die Bürgerbeteiligung eingerichtet.

Gemeinschaftlich die Mannheimer Innenstadt entwickeln

Die Stadt Mannheim setzt durch verschiedene Maßnahmen gezielt auf die Stärkung, Weiterentwicklung und auch Transformation der Innenstadt. Das City-Net – Eigentümersnetzwerk Innenstadt Mannheim e.V. wurde im Jahr 2024 weiter ausgebaut.

Mit der Aufnahme von sieben neuen Mitgliedern konnte die Stimme der Investitionsentscheider gestärkt werden. Die Eigentümer haben zudem eine eigene Charta entwickelt, in der sie ihre Positionen und Verantwortlichkeiten festgehalten haben. Die Wirtschaftsförderung unterstützt das Netzwerk aktiv durch die Übernahme der Geschäftsstelle.

Die Frage der Zukunftsfähigkeit der Innenstädte ist ein bundesweites Thema, mit Hilfe einer Bundesförderung können verschiedene, innovative Ansätze und Maßnahmen erprobt werden. Die Stadt Mannheim partizipiert im Rahmen des Projektes FutuRaum an diesem Programm. In einem großen, neuartigen Beteiligungsprozess werden die mit der Aufgabenstellung einhergehenden Herausforderungen unter Einbeziehung der relevanten Stakeholder bearbeitet. Zuerst wurde der Fokus auf die Fressgasse gelegt, die betroffenen Stakeholder in der Gruppe „City Factory“ zusammengeführt und gemeinsam ein Zielbild für die Fressgasse 2028 erarbeitet. Die Maßnahmen umfassen unterschiedliche Ansätze, dabei kann zwischen aktivierenden Maßnahmen (z. B. Veranstaltungen, Straßenmusik), beratenden Maßnahmen (z. B. Außenwerbeanlagen) und baulichen Maßnahmen (z. B. Gestaltung Straßenraum) unterschieden werden.

Mannheim, Planken

Spitzenmiete 2024: 100 €/m²,
Deutschland gesamt: 92,55 €/m²

Entwicklung 2014–2024: -41,2%
Deutschland gesamt: -18,7%

■ Fußgängerzone ■ 1A-Lage
Quelle: JLL SE; Karte: VRRN



Investitionen und Neueröffnungen

Die Neugestaltung der Planken wurde im November 2024 abgeschlossen. Nach der Hauptachse, die bereits im Frühjahr 2019 modernisiert wurde, erhielten auch die Seitenstraßen eine umfassende Aufwertung. Stadt Mannheim und die MVV Netze GmbH investierten rund 10,3 Millionen Euro, um durch hochwertige Beläge und moderne Ausstattungselemente ein attraktives Stadtbild zu schaffen. Zu guter Letzt wurden auch die Bahnsteige der Haltestelle Paradeplatz zwischen Paradeplatz und D1 behindertengerecht ausgebaut sowie die Gleise ausgetauscht. Zusätzlich wurde mit der Dünn-schicht-Kaltasphaltpflasterung die Fahrbahndecke eines gesamten Quadranten in der östlichen Oberstadt erneuert.

Trotz gesamtwirtschaftlicher Herausforderungen konnten 2024 mehrere Neueröffnungen in der Mannheimer City verzeichnet werden. Deiters, ein Fachgeschäft für Kostüme und Partybedarf, eröffnete am Paradeplatz eine 1.700 Quadratmeter große Filiale auf drei Etagen (ehemals Thalia). Walbusch, ursprünglich auf den Versandhandel spezialisiert,

hat eine stationäre Filiale für Damen- und Herrenmode auf den Planken eröffnet. Auch der Schuhhändler Gabor erweiterte sein Filialnetz mit einem neuen Standort. Thalia in P7 wurde vollständig modernisiert, wobei das Sortiment insbesondere im Bereich Spielwaren ausgebaut wurde. Ein weiteres Highlight stellt die Neueröffnung von Sandbox Virtual Reality in Q6/Q7 dar, das immersive Virtual-Reality-Erlebnisse bietet. Diese Entwicklungen zeigen, dass die Mannheimer Innenstadt weiterhin attraktiv für Investitionen bleibt und durch gezielte Maßnahmen in ihrer Funktion als Einzelhandels-, Wirtschafts- und Aufenthaltsstandort gestärkt wird.

Ludwigshafen

Das Stadtzentrum von Ludwigshafen ist der bedeutendste zentrale Versorgungsbereich der Stadt und umfasst die Hauptachsen Ludwigstraße und Bismarckstraße sowie die Rhein-Galerie. Mit einer Verkaufsfläche von rund 46.700 Quadratmetern macht es etwa 18 Prozent der Gesamtverkaufsfläche der Stadt aus. Der Einzelhandel ist geprägt von Ankermietern wie in der Rhein-Galerie. Diese beherbergt Filialen großer Handelsketten wie Saturn, C&A, H&M und Peek & Cloppenburg.

Die zentrale Lage am Rhein bietet eine gute Erreichbarkeit, wird jedoch durch die geplante Umgestaltung der Hochstraße und der Helmut-Kohl-Allee beeinflusst. Insgesamt sind 267 Einzelhandelsbetriebe ansässig, was rund 33 Prozent der stadtweiten Betriebe entspricht. Leerstände machen etwa 8 Prozent des Bestands aus, und die Schaufenstergestaltung entlang der Haupteinkaufsstraßen weist Modernisierungsbedarf auf.

Die Walzmühle wird als Nahversorgungszentrum neu positioniert.

Ziel der künftigen Entwicklung ist es, die Funktionsmischung aus Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen zu stärken und bestehende Leerstände zu revitalisieren. Zudem soll das nicht mehr marktgerechte Lebensmittelangebot modernisiert und die Nutzung von Fördermaßnahmen zur Aufwertung des Stadtzentrums intensiviert werden.



Nachnutzungen für ehemalige real-Standorte in der Vorderpfalz

In Mutterstadt wurde Ende 2024 der neunte EDEKA Markt der Stiegler-Familie eröffnet. Mit einer Verkaufsfläche von 5.500 Quadratmetern bietet er ein breites Sortiment an hochwertigen Lebensmitteln, darunter eine umfangreiche Obst- und Gemüseabteilung, eine Frischetheke mit regionalen Fleisch- und Käsespezialitäten sowie eine integrierte Bäckerei. Moderne Serviceangebote wie Scan&Go, umweltfreundliche Verpackungslösungen und regionale Produkte ergänzen das Konzept.

In Ludwigshafen-Oggersheim eröffnet Kaufland Mitte Februar 2025 eine neue Filiale in den Räumlichkeiten des ehemaligen Real-Marktes. Die Verkaufsfläche wurde von 7.000 auf 5.700 Quadratmeter reduziert, da Kaufland den zuvor großen Non-Food-Bereich zugunsten eines stärker auf Lebensmittel und Drogerieartikel ausgerichteten Sortiments angepasst hat. Nicht mehr benötigte



Der Platz der deutschen Einheit vor der Rhein-Galerie ist inzwischen die erste Adresse für Open-Air-Events in Ludwigshafen wie das Straßentheaterfestival oder das Rheinuferfest.



Die Einzelhandelskennzahlen der wichtigsten Zentren der Metropolregion Rhein-Neckar

Gemeinde	Einwohner	Kaufkraft	Umsatz	Zentralität
Mannheim	315.554	94,7	124,1	131,0
Ludwigshafen	174.265	90,0	98,7	109,6
Heidelberg	162.273	91,0	106,2	116,7
Worms	84.646	92,9	134,8	145,1
Neustadt	53.981	107,7	116,3	108,0
Speyer	51.368	100,2	138,9	138,6
Frankenthal	49.051	94,6	107,2	113,4
Landau	47.610	96,4	144,7	150,0
Weinheim	45.275	109,6	133,8	122,0
Bensheim	42.089	112,2	125,8	112,1
Sinsheim	36.601	92,9	118,4	127,5
Viernheim	34.534	99,6	173,6	174,2
Lampertheim	32.870	102,7	90,6	88,2
Leimen	27.142	95,7	55,5	58,0
Wiesloch	27.049	102,4	93,8	91,6
Heppenheim	26.946	106,5	130,2	122,3
Mosbach	23.484	97,1	159,5	164,4
Schwetzingen	22.062	108,4	191,6	176,8
Hockenheim	21.745	98,5	165,0	167,5
Germersheim	21.099	82,5	118,5	143,7
Schifferstadt	20.615	108,1	68,2	63,1
Haßloch	20.387	102,0	91,5	89,8
Bad Dürkheim	18.818	107,1	125,0	116,7
Wörth	18.350	97,3	106,1	109,1
Buchen	18.018	94,7	134,4	141,9

Quelle: GfK GeoMarketing (Kennziffern Stand 2024), Statistisches Bundesamt (Bevölkerungsstand zum 31.12.2023)

Flächen wurden zu Lagerbereichen umfunktio- niert. Die Filiale verfügt über eine große Frische- theke für Fleisch, Wurst, Käse und Fisch sowie eine Ladenzeile im Kassenbereich mit verschiedenen Geschäften, darunter eine Görtz-Bäckerfiliale, ein Tabakladen und ein Friseur. Das Sortiment umfasst insgesamt rund 30.000 Artikel.

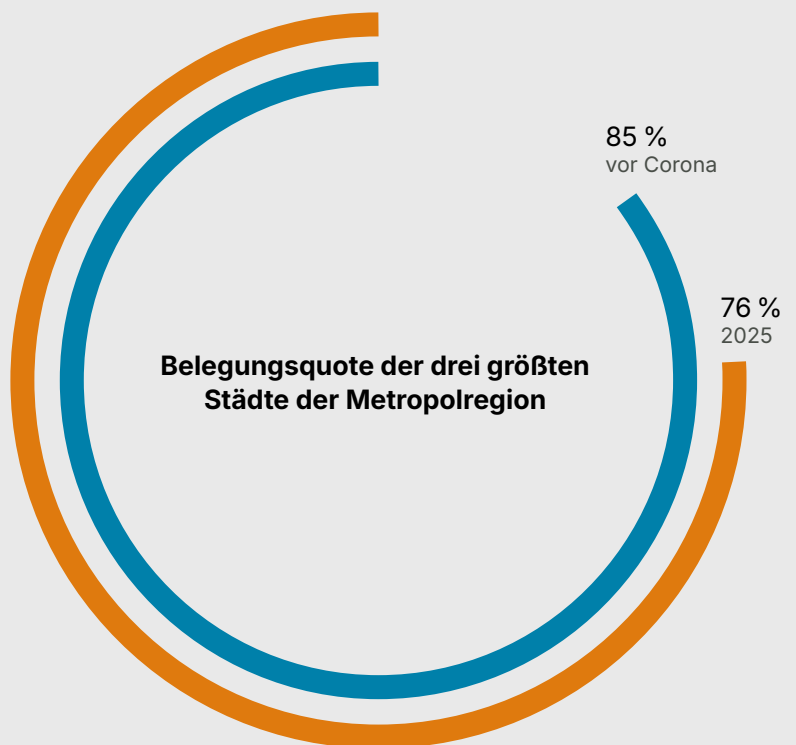
In Frankenthal-Studernheim wird die rund 51.000 Quadratmeter große Fläche des ehe- maligen Real-Marktes einer neuen Nutzung zu- geführt. Zwei Investoren, die SGE Stüdemann – Grundbesitz-Entwicklung GmbH und die gsp Städtebau GmbH, planen dort die Errichtung eines neuen Marktzentrums sowie eines Wohngebiets. Im nördlichen Bereich soll ein Gebäudekomplex mit mehreren Geschäften entstehen, um die Nah- versorgung im Stadtteil sicherzustellen. Im südli- chen Teil des Areals ist ein Wohngebiet mit zwei bis drei Mehrfamilienhäusern sowie etwa 40 Dop- pel- und 106 Reihenhäusern vorgesehen.

Return-to-Office-Analyse Rhein-Neckar

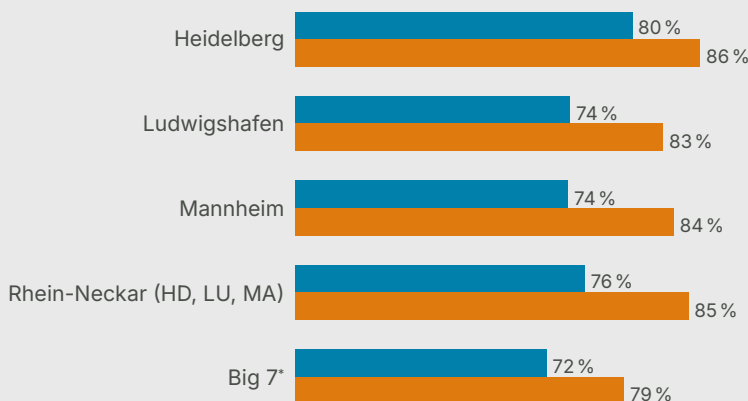
Der Umfang der Arbeitszeit, die Beschäftigte im Büro verbringen, ist ein wichtiger Parameter für Arbeitgeber, ihre zukünftigen Nutzungskonzepte und Flächenbedarfe für Büroimmobilien zu planen.

Methodik der Untersuchung

Die im Januar und Februar 2025 von JLL Research durchgeführte Studie „Return to Office – Metropolregion Rhein-Neckar“ analysiert das aktuelle Nutzungsverhalten von Büroflächen in Heidelberg, Ludwigshafen und Mannheim. Basis der Studie ist eine Online-Befragung von 975 Büroangestellten in den genannten Städten.



Belegungsquoten nach Stadt/Region



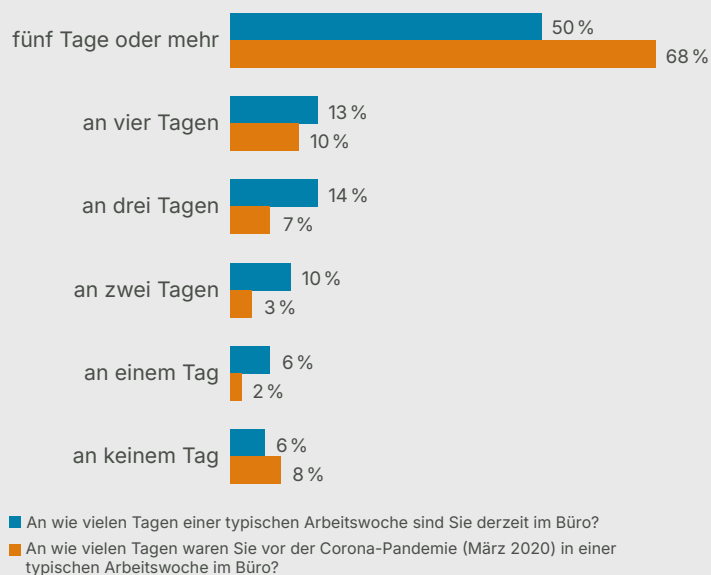
■ Belegungsquote aktuell ■ Belegungsquote vor Corona

Tage im Büro

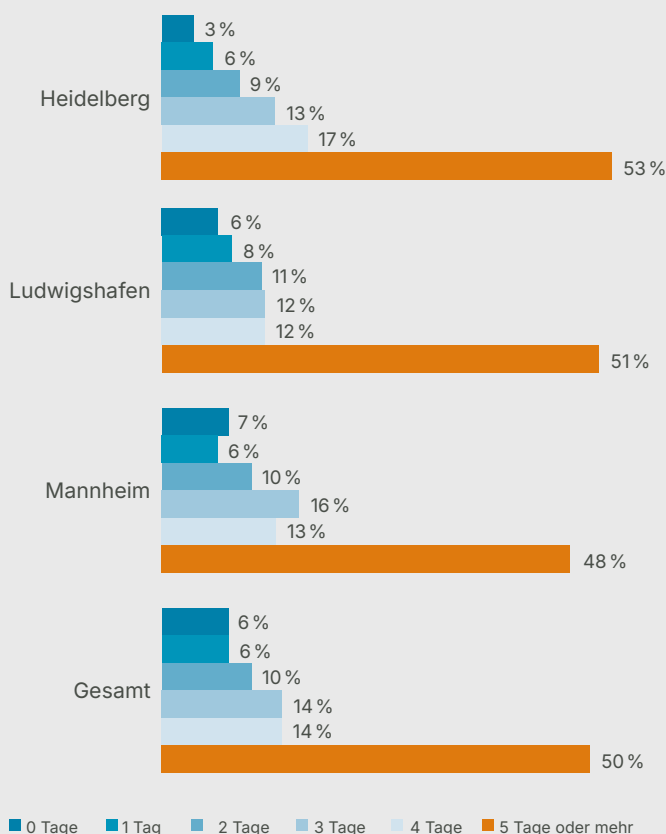
	vor Corona	aktuell	RTO-Rate
Heidelberg	4,31	4,00	93 %
Ludwigshafen	4,15	3,72	90 %
Mannheim	4,23	3,71	88 %
Rhein-Neckar (HD, LU, MA)	4,23	3,79	90 %
Big 7*	4,05	3,61	89 %

* Big 7-Städte sind Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Köln, Hamburg, München, Stuttgart (Befragung Mitte 2024)

Anzahl der Bürotage pro Woche



Durchschnittliche Bürotage je typischer Arbeitswoche und Stadt



Die von JLL Research durchgeführte Studie analysiert das aktuelle Nutzungsverhalten von Büroflächen in Heidelberg, Ludwigshafen und Mannheim auf Basis einer Onlinebefragung von Beschäftigten. Ziel war es, die Rückkehrquote ins Büro (Return-to-Office-Rate, RTO) zu bestimmen und Unterschiede in Bezug auf Branchen, Unternehmensgrößen und Erreichbarkeit der Büros zu untersuchen.

Belegungsquote und Bürotage – positive Entwicklung, aber noch nicht auf Vor-Pandemie-Niveau

Die durchschnittliche Bürobelegung in Heidelberg, Ludwigshafen und Mannheim beträgt aktuell 76 Prozent, während sie vor der Corona-Pandemie bei 85 Prozent lag. Die Befragten sind durchschnittlich 3,8 Tage pro Woche im Büro präsent, verglichen mit 4,2 Tagen vor der Pandemie. Heidelberg weist mit 4,0 Tagen pro Woche die höchste Anwesenheit auf, gefolgt von Mannheim und Ludwigshafen mit jeweils 3,7 Tagen. Trotz des Anstiegs der Büropräsenz bleibt das Niveau hinter dem Vor-Corona-Stand zurück. Dieser regionale Trend spiegelt den bundesweiten Anstieg der Büroauslastung wider, der in den sieben größten deutschen Städten (Big 7) im Jahr 2024 durchschnittlich 72 Prozent erreichte, gegenüber 63 Prozent im Vorjahr und 79 Prozent vor der Pandemie.

Branchen und Unternehmensgrößen – kleinere Unternehmen und bestimmte Branchen treiben die Rückkehr voran

Die Rückkehr ins Büro variiert je nach Branche und Unternehmensgröße. Insbesondere im Bau-, Grundstücks- und Wohnungswesen sowie in der öffentlichen Verwaltung ist die Büropräsenz nahezu auf Vor-Pandemie-Niveau zurückgekehrt. Kleinere Unternehmen mit bis zu 49 Mitarbeitenden verzeichnen eine Rückkehrquote von 98 Prozent, während größere Unternehmen mit mehr als 250 Mitarbeitenden eine

Quote von 77 Prozent aufweisen. Diese regionalen Beobachtungen decken sich mit nationalen Trends, bei denen Unternehmen mit weniger als zehn Beschäftigten eine Rückkehrquote von 96 Prozent verzeichnen.

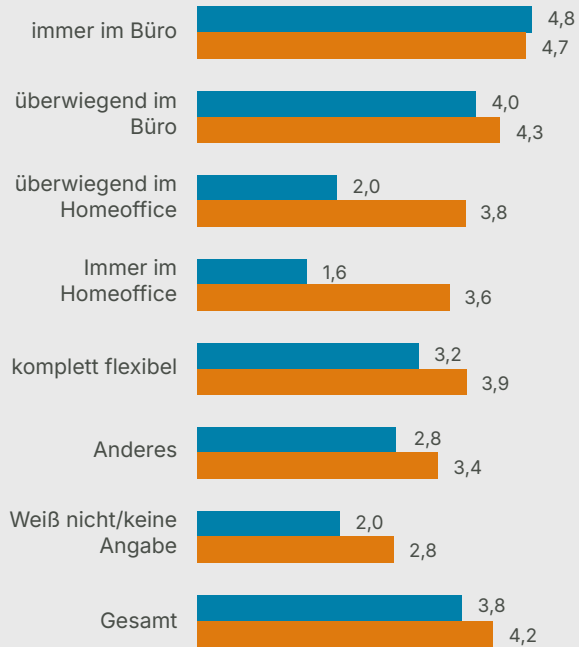
Unternehmensrichtlinien – klare Vorgaben fördern die Büropräsenz

Unternehmensrichtlinien spielen eine entscheidende Rolle bei der Rückkehr ins Büro. Klare und verbindliche Anwesenheitsvorgaben führen zu einer höheren Präsenz, während flexible Regelungen tendenziell zu mehr Homeoffice-Nutzung führen. Die Studie zeigt, dass Mitarbeitende in Unternehmen mit festen Präsenzplichten häufiger ins Büro zurückkehren als jene mit freier Wahl des Arbeitsortes. Dieser Trend ist auch bundesweit zu beobachten, wo 87 Prozent der Arbeitgeber erwarten, dass ihre Beschäftigten zumindest zeitweise im Büro arbeiten, und 33 Prozent eine Anwesenheitspflicht eingeführt haben. Allerdings kehren auch Mitarbeitende mit Wahlfreiheit ins Büro zurück. Befragte, die die Anwesenheitsregelungen ihres Unternehmens als „komplett flexibel“ beschreiben, befinden sich aktuell durchschnittlich 3,2 Arbeitstage pro typische Arbeitswoche im Büro. Vor Corona waren es 3,9 Tage.

Demografische Unterschiede – Alter und familiäre Situation beeinflussen die Büroanwesenheit kaum

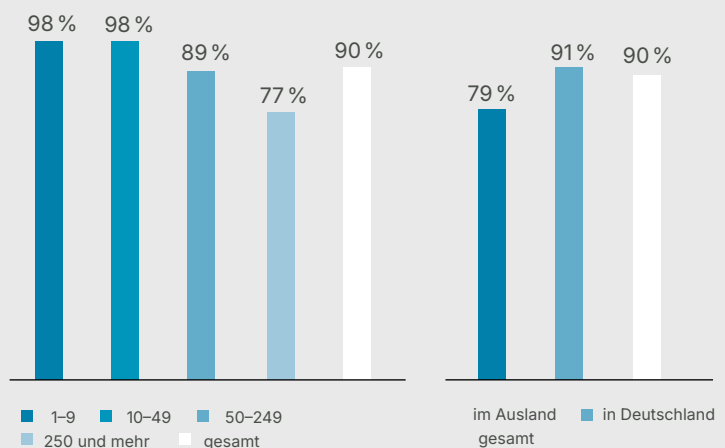
Die Analyse zeigt, dass demografische Faktoren wie Alter und familiäre Situation nur einen geringen Einfluss auf die Büroanwesenheit haben. Mitarbeitende mit Kindern sind zwar etwas seltener im Büro, weisen jedoch eine vergleichbare Rückkehrquote auf wie ihre Kolleginnen und Kollegen ohne Kinder. Auch das Alter der Beschäftigten spielt eine untergeordnete Rolle, was darauf hindeutet, dass strukturelle Rahmenbedingungen wie Unternehmensrichtlinien und Erreichbarkeit des Arbeitsplatzes entscheidender sind. Diese Erkenntnisse stimmen mit bundesweiten Beobachtungen überein, die zeigen, dass Mitarbei-

Bürotage nach Anwesenheitsregelungen im Unternehmen

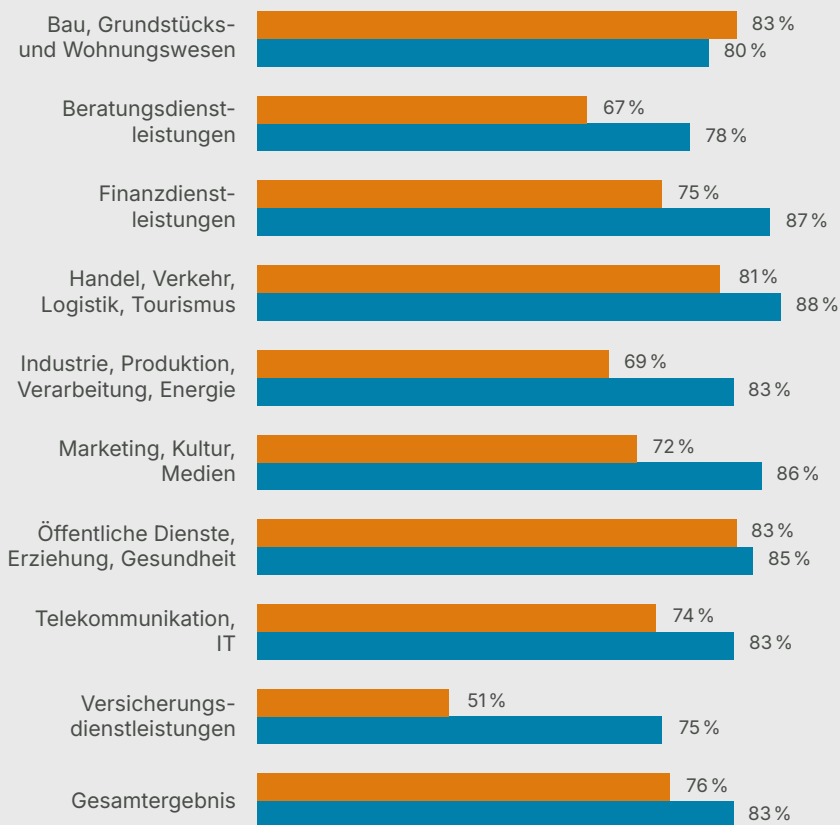


■ An wie vielen Tagen einer typischen Arbeitswoche sind Sie derzeit im Büro?
 ■ An wie vielen Tagen waren Sie vor der Corona-Pandemie (März 2020) in einer typischen Arbeitswoche im Büro?

RTO-Rates nach Beschäftigten am Bürostandort und Hauptsitz des Unternehmens



Belegungsquoten nach Unternehmensbranche

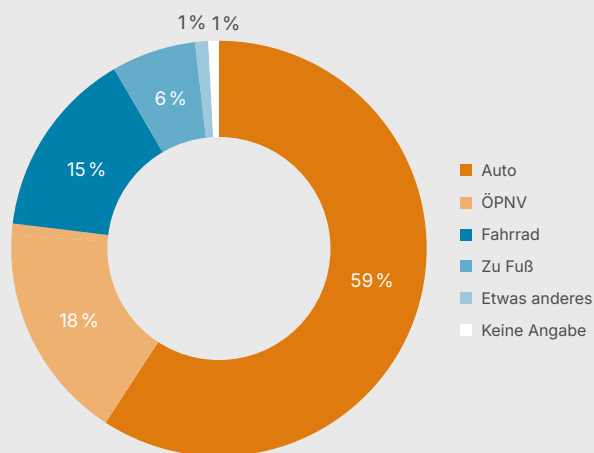
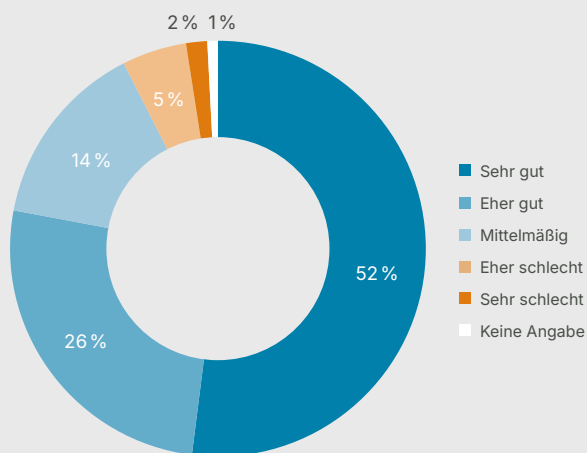


■ Belegungsquote aktuell ■ Belegungsquote vor Corona

Tage im Büro

	vor Corona	aktuell	RTO-Rate
Bau, Grundstücks- und Wohnungswesen	4,10	4,16	102 %
Beratungsdienstleistungen	4,03	3,33	83 %
Finanzdienstleistungen	4,43	3,75	85 %
Handel, Verkehr, Logistik, Tourismus	4,49	4,07	91 %
Industrie, Produktion, Verarbeitung, Energie	4,15	3,45	83 %
Marketing, Kultur, Medien	4,30	3,61	84 %
Öffentliche Dienste, Erziehung, Gesundheit	4,28	4,17	97 %
Telekommunikation, IT	4,25	3,71	87 %
Versicherungsdienstleistungen	3,75	2,56	68 %
Gesamtergebnis	4,23	3,79	90 %

Beurteilung der verkehrlichen Erreichbarkeit des individuellen Bürostandortes in Rhein-Neckar (HD, LU, MA) und Hauptverkehrsträger



Stand: Februar 2025; Quelle: JLL Research; Basis: Befragung von 975 Bürobeschäftigten in Heidelberg, Ludwigshafen und Mannheim in Januar & Februar 2025

tende mit Führungsfunktion insgesamt etwas häufiger im Büro sind als solche ohne Führungsverantwortung (3,7 Tage gegenüber 3,5 Tagen pro Woche).

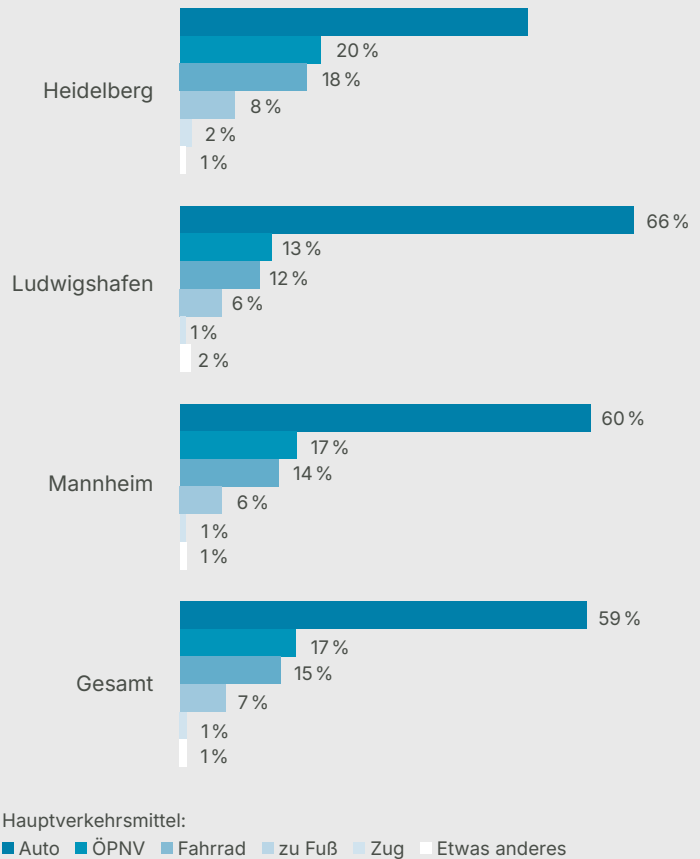
Erreichbarkeit und Verkehrsmittel – der Arbeitsweg beeinflusst die Büropräsenz maßgeblich

Die Wahl des Verkehrsmittels und die Dauer des Arbeitswegs haben einen signifikanten Einfluss auf die Büroanwesenheit. In Ludwigshafen dominiert das Auto als Verkehrsmittel, während in Heidelberg der öffentliche Nahverkehr und das Fahrrad eine größere Rolle spielen. Beschäftigte mit einer Anfahrtszeit von bis zu 15 Minuten sind durchschnittlich an 4,02 Tagen pro Woche im Büro präsent, während bei einer Fahrzeit von mehr als 60 Minuten die Anwesenheit auf 2,78 Tage sinkt. Dieser regionale Trend spiegelt sich auch im Bundes-trend wider, der zeigt, dass je kürzer die individuelle Anfahrt ins Büro ist, desto größer ist die Anzahl der Bürotage.

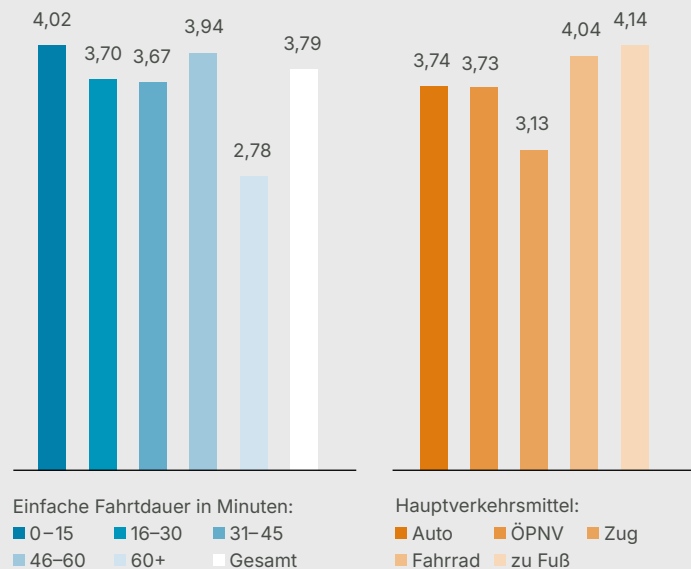
Fazit – steigende Büroanwesenheit mit Potenzial für weitere Entwicklung

Die Studie verdeutlicht, dass die Büroanwesenheit in der Metropolregion Rhein-Neckar im Vergleich zur Vor-Corona-Zeit zwar gesunken ist, jedoch wieder deutlich zunimmt. Faktoren wie Unternehmensrichtlinien, Erreichbarkeit des Arbeitsplatzes und Unternehmensgröße spielen dabei eine entscheidende Rolle. Während in kleineren Unternehmen die Rückkehr nahezu vollständig erfolgt ist, bleibt in größeren Organisationen das Homeoffice weiterhin ein integraler Bestandteil des Arbeitsalltags. Dieser regionale Trend steht im Einklang mit den bundesweiten Entwicklungen, die eine fortschreitende Rückkehr ins Büro verzeichnen. Trotz dieser positiven Tendenz ist eine vollständige Rückkehr zum Vorkrisenniveau noch nicht erreicht, was auf die Notwendigkeit weiterer Anpassungen und flexibler Arbeitsmodelle hinweist.

Hauptsächlich genutztes Verkehrsmittel für den Weg ins Büro nach Stadt



Bürotage je typischer Arbeitswoche



Sponsoren



VENTOS

blocher partners
the connecting — architects

GOLDBECK



HEBERGER



PANATTONI



Rhein-Neckar-Kreis



W
M
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 (31. März 2025). 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, Bruch-
saler Straße 5, 69469 Weinheim

Bildnachweise

DIRINGER & SCHEIDEL Unterneh-
mensgruppe / Johannes Vogt (S. 1),
MRN GmbH (S. 2, 7, 8, 14, 27, 30),
Heidelberger Druckmaschinen AG
(S. 2), DIRINGER & SCHEIDEL Unter-
nehmensgruppe / Blocher Partners
(S. 3), BETRIEBSWERK Heidelberg
(S. 3), Stadt Mannheim / Daniel Lukac
(S. 3, 29), Roche Diagnostics GmbH
(S. 4), H2 MOBILITY (S. 6), Florian
Hensel Grundbesitz GmbH (S. 10),
MWSP / Johannes Vogt (S. 13), Alles-
WirdGut (S. 16), Treehouse Studios /
Robin Heller (Altarfalz S. 20), W.E.G.
Ludwigshafen / Torsten Kleb (S. 33)

Auflage

1.500 Stück

Redaktionsschluss

31. März 2025

Verfügbar als kostenloser PDF-
Download sowie als Printversion unter
www.m-r-n.com/publikationen





Erfahren Sie mehr

Das Immobiliennetzwerk Rhein-Neckar – regionale Plattform für den Dialog sowie für gemeinsame Projekte und Veranstaltungen.

www.m-r-n.com/immobiliennetzwerk-rhein-neckar