

IMMOBILIEN- MARKTBERICHT Rhein-Neckar 2023

Büromarkt | Einzelhandel | Gewerbe | Investmentmarkt
Im Fokus: Auf dem Weg zur nachhaltigen Region

www.standorte-rhein-neckar.de

Peter Johann, Geschäftsführer der Metropolregion Rhein-Neckar GmbH



Liebe Leserinnen und Leser,

die Metropolregion Rhein-Neckar ist ein Kraftzentrum in Europa. Um diese Position weiter auszubauen, arbeiten hier Wirtschaft, Kommunen, Hochschulen und Politik eng zusammen. Gerade in dieser herausfordernden Zeit ist das umso wichtiger. „Wenn der Himmel mit dunklen Wolken überzogen ist, muss man sich selbst die Lichtblicke verschaffen.“ Die Lichtblicke in der Rhein-Neckar-Region sind die vielen Fortschritte in Bereichen wie Forschung, Digitalisierung und Gesundheit sowie unsere Tätigkeiten als Wasserstoff-Modellregion. Sie machen unsere Region interessant für Anleger.

Die Chancen für den Immobilienmarkt sind daher gut. In diesem Bericht möchten wir Entscheidern und Investoren fundierte Einblicke in die relevanten Teilmärkte der Immobilienbranche geben. Das Thema Nachhaltigkeit spielt dabei eine wichtige Rolle. Im Schwerpunktartikel dieser Ausgabe werfen wir einen genauen Blick auf die Entwicklung der Region in Bezug auf eine umweltfreundlichere Zukunft. Dabei geht es insbesondere um das wachsende Bewusstsein von Unternehmen für ökologische Themen und ihr zunehmendes Engagement für einen nachhaltigen Wandel. Hierzu zählt auch das energiebewusste Bauen, Sanieren und Quartiere betreiben. Wir streben danach, eine Modellregion für klimafreundliches Bauen zu werden und möchten private Bauherren ermutigen, ihre Rolle bei der Gestaltung einer nachhaltigen Region zu erkennen und anzunehmen.

Wir wünschen Ihnen viel Freude beim Lesen!


Peter Johann



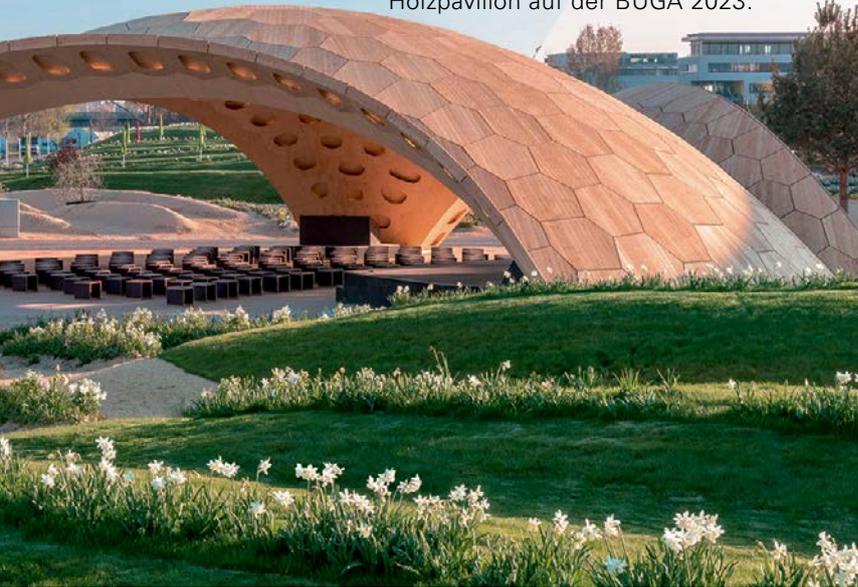
28 Marktsegment Einzelhandel
Der innerstädtische Einzelhandel füllte sich 2022 wieder mit Leben.

Zum Titel

Der neue Firmensitz der Pfalzwerke-Gruppe fand seinen Platz mitten in der Ludwigsplatzener Innenstadt. Auf dem ehemaligen C&A-Gelände unweit des Berliner Platzes errichtete die Pro Concept Holding AG das 2022 fertiggestellte Bürogebäude und ersetzte damit die alten Räumlichkeiten im Stadtteil Süd.

04 Standort Rhein-Neckar

Die Metropolregion Rhein-Neckar präsentiert sich und zahlreiche Institutionen im Holzpavillon auf der BUGA 2023.



14 Marktsegment Büro

Modernisierung in Walldorf: SAP investiert in eine innovative und zukunftsweisende Konzernzentrale.

26 Marktsegment Gewerbe

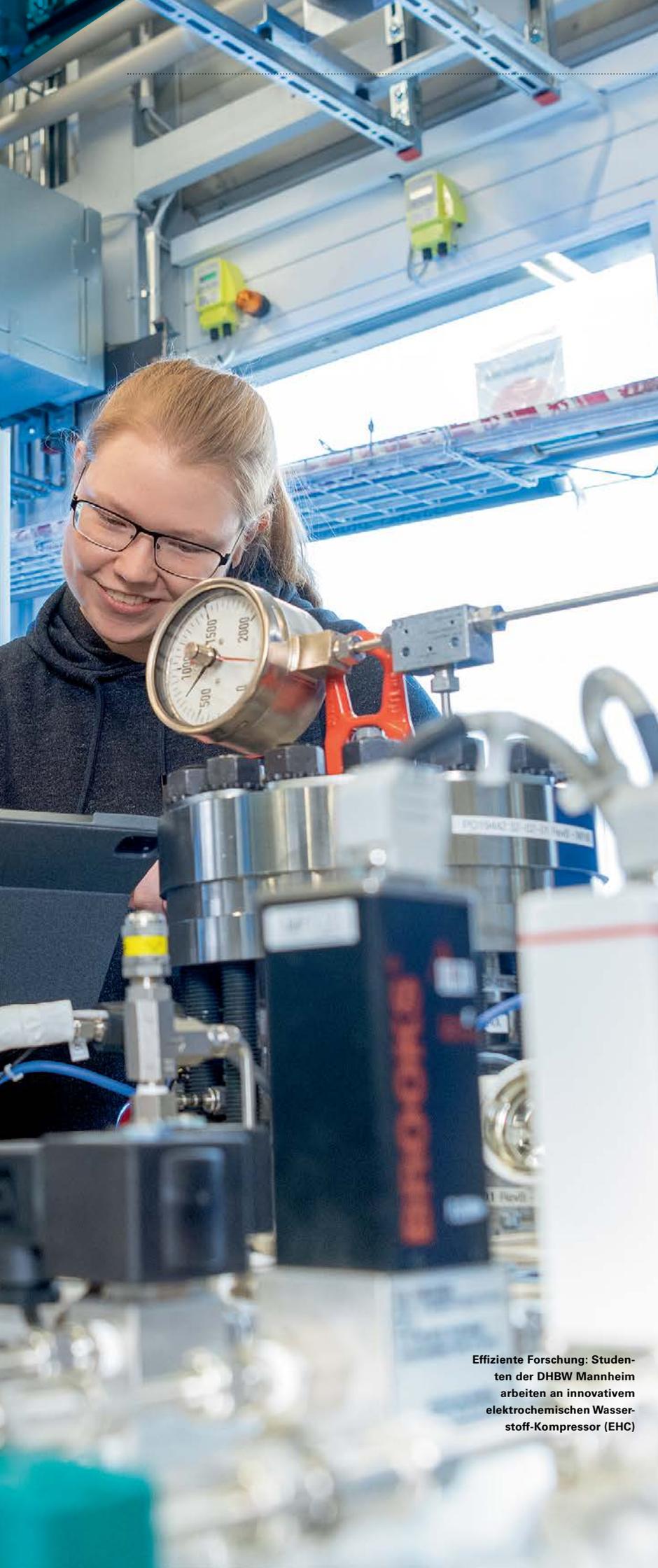
Investoren in Logistik- und Produktionsstätten setzen weiter auf den Standort Rhein-Neckar.



Standort Rhein-Neckar	4
Innovationsstark und zukunftsorientiert Rhein-Neckar als Wegweiser	
Auf einen Blick	9
Investmentmarkt	10
Büroimmobilien bleiben für Investoren attraktiv	
Marktsegment Büro	14
Steigende Spitzenmieten und sinkende Leerstandsquoten	
Marktsegment Gewerbe	26
Das Umland prägt die Standorte für Gewerbe- und Logistikimmobilien	
Marktsegment Einzelhandel	28
Belebte Innenstädte, hohe Kundenbindung, aber geringere Umsätze	
Im Fokus	34
Auf dem Weg zur nachhaltigen Region	
Impressum	37

INNOVATIONSTARK UND ZUKUNFTSORIENTIERT Rhein-Neckar als Wegweiser





Effiziente Forschung: Studenten der DHBW Mannheim arbeiten an innovativem elektrochemischen Wasserstoff-Kompressor (EHC)

Nachhaltig erfolgreich, smart und zukunftssicher. Das ist die Metropolregion Rhein-Neckar. Dank innovativer Technologien, leistungsfähiger Infrastrukturen und starker Netzwerke, in denen Wirtschaft, Verwaltung, Politik und Gesellschaft gemeinsam an den Lösungen für morgen arbeiten.

Wenn es um Innovationsstärke geht, ist die Metropolregion Rhein-Neckar im Bundesvergleich ganz vorne mit dabei. Das zeigt eine Untersuchung des Zentrums für Europäische Wirtschaftsforschung (ZEW) in Mannheim. Die Metropolregion weist nicht nur in den Sparten Forschung und Entwicklung, Patentanmeldungen und wissensintensive Unternehmensgründungen eine hohe Innovationsleistung auf. An Rhein und Neckar sind auch zahlreiche gut vernetzte Intermediäre aktiv: Wirtschaftsförderungen, Cluster, Technologiezentren, Gründerinitiativen, Kammern und Wagniskapitalgeber. So ist die Region gut aufgestellt, ihre traditionellen Stärken in Chemie, BioTech, IT und Produktionstechnologien mit den Zukunftsthemen Wasserstoff, Bioökonomie und E-Government intelligent zu verbinden.

Regionale Antworten auf die Herausforderungen der Energiewende

Seit dem Ausbruch des Ukrainekrieges 2022 ist unsere Energiesicherheit bedroht. Jetzt ist Handeln gefragt, um die Energiewende zeitnah umzusetzen. Die Ansprüche an die Energieerzeugung der Zukunft sind hoch: krisensicher, klimaschonend und bezahlbar soll



Wasserstoff tanken für eine saubere Zukunft: Spatenstich für das neue Wasserstoff-Verteilzentrum in Mannheim im Rahmen der Woche des Wasserstoffs Süd.

Ein Schritt in Richtung Energiewende ist das Investieren in die Versorgung mit Wasserstoff.

WASSERSTOFF IN DER LOGISTIK

Als weltweit größter Hersteller von Nutzfahrzeugen produziert Daimler Truck in Wörth am Rhein bereits vollelektrische LKWs. Mit dem Einsatz von Wasserstoff-Brennstoffzellen-Antrieben möchte das Unternehmen noch einen Schritt weiter gehen und führt bereits Testfahrten im Vorfeld einer Serienmäßigen Produktion durch.

sie sein. Die Metropolregion Rhein-Neckar hat Antworten parat: Hier existieren Diskussionsplattformen wie das Energieforum, das Wirtschaft, Politik und Wissenschaft zum regen Austausch über die Transformation der Energieversorgung und die Möglichkeiten intensiver Energieeffizienz an einen Tisch bringt. Die Region bietet aber auch innovative Projekte, die zeigen, dass die unterschiedlichen Anforderungen an die Energieerzeugung harmonisieren können.

Ende Juni 2022 setzte die Metropolregion Rhein-Neckar mit dem ersten Spatenstich zum Wasserstoff-Verteilzentrum „H2 Hub“ in Mannheim ein klares Zeichen für die Nutzung des alternativen Energieträgers. Das zentrale Hochdruck-Abfüllcenter wird drei Tonnen

Wasserstoff pro Tag für Mobilitätsanwendungen bereitstellen und Industriekunden in der Region mit grün zertifiziertem H2 versorgen. Der „H2 Hub“ ist Teil der durch den Bund und das Land Baden-Württemberg geförderten Projekte „H2Rivers“ und „H2Rhein-Neckar“. Diese wollen die gesamte Wertschöpfungskette des Wasserstoffs planen und skalieren. Nachhaltigkeit wird auch in anderer Hinsicht zum Trumpf: Viele Industrieunternehmen der Metropolregion orientieren sich verstärkt an natürlichen Stoffkreisläufen und setzen auf biologische Ressourcen und Verfahren. Bioökonomische Ansätze werden so zu einem wichtigen Treiber ressourcenschonenden Wirtschaftens.

Die besten Ideen bringen jedoch nichts, wenn die Umsetzung zu lange dauert. Deshalb fördert die Regionalentwicklung mit ihren Projekten zum E-Government die Beschleunigung der Verwaltungsverfahren. Damit der Fluss der Innovationen nicht stockt, muss die digitale Infrastruktur stimmen. Hier nimmt die Metropolregion Rhein-Neckar deutschlandweit eine Führungsposition ein. Seit kur-

Die Attraktivität der Region und ihrer Unternehmen soll dem Fachkräftemangel entgegenwirken.

zem sorgt das neue Breitband-Portal für schnellere Abläufe beim Glasfaserausbau. Die digitalisierten Antragsprozesse verbessern den Informationsaustausch zwischen Antragstellern und zuständigen Stellen und sorgen so dafür, dass Wirtschaft, Kommunen, Bürger und Gäste von flächendeckend schnellem Internet und zügigen Verwaltungsverfahren profitieren.

Doch damit nicht genug: Die gesamte Metropolregion Rhein-Neckar soll „smart und nachhaltig“ werden. Dazu tragen zahlreiche Pilotanwendungen bei, die der Verband Region Rhein-Neckar (VRRN) gemeinsam mit der Metropolregion Rhein-Neckar (MRN) GmbH, der Stadt Heidelberg, dem Rhein-Neckar-Kreis und weiteren Partnern im Rahmen des Projektes „Das WIR wirkt. Smarte und nachhaltige Metropolregion Rhein-Neckar“ för-

EIN MEHR AN MÖGLICHKEITEN

Weitere Informationen zur Fachkräftekampagne der MRN finden Sie unter www.mehr-rhein-neckar.de.

dert. Auf der Agenda stehen etwa Möglichkeiten, den CO₂-Ausstoß durch clevere und lückenlose Mobilitätsangebote für Arbeit und Freizeit dauerhaft zu verringern oder mit innovativen Ideen und digital gestützten Tools neue Impulse für den Tourismus, für Kulturschaffende und Freizeitangebote zu kreieren.

Die Hochschulen der Region spielen bei solchen Ideentransfers zwischen Wissenschaft, Wirtschaft, Politik und Zivilgesellschaft eine wichtige Rolle. Das Kooperationsprojekt „Transfer Together“ der Pädagogischen Hochschule (PH) Heidelberg und der MRN GmbH konnte tragfähige Netzwerke des Austauschs aufbauen und so die Voraussetzungen für eine nachhaltige Regionalentwicklung schaffen. Das Projekt hat zusammen mit regionalen Partnern Bedarfe in unterschiedlichen pädagogischen Kontexten ermittelt und Potenziale für die Implementierung smarterer Bildungsräume erschlossen.

Wie gut das funktionieren kann, zeigt der educon Bildungshackathon, der es sich zur Aufgabe gemacht hat, durch gemeinsame Kreativprozesse Lösungsansätze für die Herausforderungen im Bereich der Wissensvermittlung zu finden und in Bildungsinnovationen umzuwandeln. Und auch für die jüngere Generation ist gesorgt. Mit den Förderprogrammen „AUFleben“ und „Deine Lernbox“ arbeitet die MRN GmbH Lern- und Entwicklungsrückstände bei Kindern und Jugendlichen auf, die infolge der Pandemie entstanden sind. Zu den bereits bewilligten Projekten zählen Initiativen aus Sport, Kultur, Kunst, Bildung und anderen Bereichen.

Attraktivität des Standorts für Fachkräfte sichtbar machen

Neben Energiewende, Digitalisierung und Bildung ist der Fachkräftemangel die vierte große Herausforderung auf dem Weg zu einer zukunftsfesten Region. Auch hier ist die Metropolregion Rhein-Neckar fortschrittlich: Bereits seit 10 Jahren unterstützt das Förderprogramm „unternehmensWert:Mensch“



Vielfältige Karrieremöglichkeiten in der Rhein-Neckar-Region: Neue Fachkräftekampagne zeigt Chancen auf und bietet Unternehmen die Möglichkeit zur Teilnahme.

insbesondere kleine und mittelständische Unternehmen dabei, mit Hilfe individueller Beratungsleistungen eine mitarbeiterorientierte, zukunftsfähige Personalpolitik zu entwickeln und so Fachkräfte zu sichern. Die im März 2023 gestartete Fachkräftekampagne der MRN GmbH bildet unter dem Slogan „Ein Mehr an Möglichkeiten“ die Attraktivität der Region, aber auch ihrer Unternehmen in den sozialen Medien und im Internet ab.

Dass auch die Förderung der Selbstständigkeit ein wichtiger Baustein auf dem Weg zu mehr Fachkräften ist, zeigte der Existenzgründungstag „START Rhein-Neckar“ 2022 im MAFINEX Technologiezentrum Mannheim deutlich. Im Trend liegen derzeit nicht nur Geschäftsmodelle im Bereich Green Entrepreneurship, in der Social Economy und im IT-Sektor. Auch das Handwerk sieht aufgrund der Klima-, Energie- und Mobilitätswende viel Potenzial für Selbstständige. Um diese Ressourcen zu aktivieren, sind tragfähige Netzwerke jedoch unabdingbar.

Eine der besten Gelegenheiten zum Networking bietet das Immobiliennetzwerk Rhein-Neckar, das 2022 seinen zehnten Geburtstag feierte. „Gemeinsam sind wir stärker“: Dieser Grundgedanke führte 2012 zur offiziellen Gründung des Netzwerks. Bauunternehmer, Bauträger und Projektentwickler, Architekten und Stadtplaner, Versicherungen, Banken und Rechtsanwaltskanzleien, Investoren, Immobilienmakler, Immobilieneigentümer und Kommunen – sie alle gehörten zu dieser starken Allianz, die mittlerweile auf über 100 Mitglieder angewachsen ist und auch in Krisenzeiten stabil mit beiden Beinen auf dem Boden steht.

Ziel des Verbundes ist es, die Metropolregion Rhein-Neckar im gewerblichen Immobilienbereich national und international als attraktive, innovative und wettbewerbsfähige Region zu etablieren. Die MRN GmbH übernimmt die Organisation des Netzwerks: Sie initiiert nicht nur Modellprojekte und Publikationen, sondern leistet mit Presse- und Öffentlich-

keitsarbeit sowie mit Präsenzen auf den renommierten Gewerbeimmobilienmessen Expo Real und MIPIM aktives Standortmarketing. Darüber hinaus organisiert die MRN

Das Immobiliennetzwerk Rhein-Neckar schafft einen starken Zusammenhalt in der Region.

GmbH die jährlichen Immobilien-Sommertouren, in deren Rahmen Journalisten kürzlich fertiggestellte oder im Bau befindliche Projekte besuchen. Außerdem lädt das Netzwerk mehrmals im Jahr zu verschiedenen Veranstaltungen wie Immobiliendialogen, Partnertreffen und einem Jahresempfang ein. Erklärtes Ziel: die Akteure miteinander zu vernetzen, aktuelle Themen anzusprechen und Investoren von der Vielfalt des Standorts zu überzeugen.

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
- **980.000** sozialversicherungs-pflichtig Beschäftigte
- **90** Milliarden Euro Bruttowertschöpfung
- **9** Börsenunternehmen mit **192,2** 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

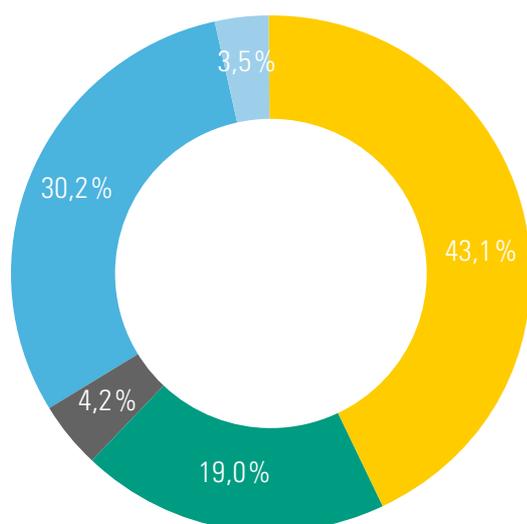
- **4,2** Millionen Quadratmeter Bürofläche
- **121.000** Quadratmeter Büroflächenumsatz
- **647** Millionen Euro Gesamtinvestitionsvolumen



Das Privatgymnasium Mannheim wird neuer Mieter in der Büro- und Logistikkimmobilie Acreo, die ADLER Investment Ende 2022 erworben hat.

Büroimmobilien bleiben für Investoren attraktiv

Trotz des Einbruchs des Transaktionsvolumens im Jahr 2022 ist die Metropolregion Rhein-Neckar weiterhin attraktiv für Immobilieninvestoren. Wie in den Vorjahren standen Büroimmobilien ganz oben im Interesse der Anleger, gefolgt von Logistik und Einzelhandel.



Investments in der Rhein-Neckar-Region

Art der Objekte	Volumen in Mio. €	Anteil in Prozent
Büro	279,3	43,1
Einzelhandel	123,3	19,0
Light Industrial	27,0	4,2
Lager, Logistik	195,3	30,2
Sonstiges	22,6	3,5
Summe	647,5	100,0

In Zusammenarbeit mit bulwiengesa wurden für die Rhein-Neckar-Region 30 Transaktionen ermittelt. Die Volumina basieren teilweise auf Schätzungen.

Während das Transaktionsvolumen in der Metropolregion Rhein-Neckar im Jahr 2020 mit einem neuen Höchststand von 1,3 Milliarden Euro noch gegläntzt hatte und 2021 mit 1,25 Milliarden Euro nur knapp unter dem Rekordniveau des Vorjahres lag, hinterließen im vergangenen Jahr die letzten Auswirkungen von Corona, der Krieg in der Ukraine, eine deutlich gestiegene Inflationsrate und die Zinsentwicklung unverkennbare Spuren auf dem Investmentmarkt. Mit 647,5 Millionen Euro lag das Transaktionsvolumen im Jahr 2022 um fast die Hälfte niedriger als im Vorjahr und etwa 328 Millionen Euro niedriger als im 5-Jahres-Durchschnitt.

Dabei belegte die Assetklasse Büroimmobilien mit 43,1 Prozent wie auch in den vergangenen Jahren den Spitzenplatz, gefolgt vom Segment Lager und Logistik, das mit 30,2 Prozent wiederum starke Zuwächse verzeichnen konnte und seinen Anteil nach dem Einbruch von 2020 mit damals 3,3 Prozent fast verzehnfachte.

Büroimmobilien im Fokus der Anleger

Wie auch in den Jahren zuvor standen Büroimmobilien ganz oben im Interesse der Investoren. Dabei ging das Gesamtvolumen mit 279,3 Millionen Euro im Jahr 2022 gegenüber dem Vorjahr mit rund 600 Millionen Euro allerdings um mehr als die Hälfte zurück. So konnten nur wenige Großinvestments verzeichnet werden; mit einer Größe von rund 24.000 Quadratmetern und einer Nutzfläche von ca. 11.000 Quadratmetern an Hallen- und Büroflächen ragt das Projekt Acreo der Adler Immobilien Investment aus Viernheim heraus. Das Objekt im Mannheimer Stadtteil Neuostheim zeichnet sich durch den Standort sowie dessen gute Infrastruktur aus. Verkäufer war eine Gesellschaft des Tristan Capital Partners EPISO 5 Fonds. Das Privatgymnasium Mannheim wird zu den ersten neuen Mietern in dem Gewerbepark gehören, der bereits jetzt einen gewissen Campus-Charakter hat.

Erhard & Stern aus Heidelberg veräußerte die beiden Gesundheitszentren Saludem in Mannheim und Heidelberg mit zusammen 17.300 Quadratmetern an Swiss Life Asset Managers, die Vermögensverwaltungsgesellschaft von Swiss Life.

Zentrale Lage überzeugt Investoren

Die zentrale Lage der Metropolregion Rhein-Neckar im Dreieck der drei Bundesländer Baden-Württemberg, Hessen und Rheinland-Pfalz überzeugte auch 2022 die Investoren; mit einem Transaktionsvolumen von 195,2 Millionen Euro liegt das Segment Lager und Logistik an zweiter Stelle der getätigten Investitionen.

Einzelhandelsimmobilien rücken wieder verstärkt in den Fokus von Investoren.

Unter anderen Akteuren ist Panattoni einer der großen Player in der Ansiedlung von Industrie- und Logistikunternehmen. Das Unternehmen konnte 2022 die erfolgreiche Vermietung seines Panattoni-Parks in Speyer an die Hornbach Baumarkt AG vermelden. Auf einer Grundstücksflä-

che von knapp 32.000 Quadratmetern entwickelte Panattoni eine Logistikimmobilie mit einer Gesamtnutzfläche von ca. 20.000 Quadratmetern, davon sind 17.639 Quadratmeter Logistik-, 877 Quadratmeter Büro- und 1.365 Quadratmeter Mezzanin-Fläche. Auf den Außenflächen entstanden zwei Lkw- und 47 Pkw-Stellplätze. Durch die direkte Nähe zur Bundesstraße B9 sowie zur Bundesautobahn A 61 verfügt das Logistikzentrum über eine hervorragende Anbindung zum Autobahnkreuz A 6/A 5 in Richtung Karlsruhe, Frankfurt und Mannheim. Der Panattoni-Park Speyer entstand auf einem ehemaligen Produktionsstandort für Lebensmittelverpackungen. Hierzu revitalisierte Panattoni Ende 2020 das Areal und setzte eine Vielzahl an Nachhaltigkeitsmaßnahmen um.

Im Pfälzischen Germersheim übernahm die P3 Logistic Parks eine Immobilie mit über 49.000 Quadratmetern Mietfläche, die vollständig an die CLI Contract GmbH

Die Region verfügt aufgrund ihrer Lage über eine hervorragende Verkehrsanbindung.

(Compass Logistics International) vermietet ist. Das Unternehmen ist Teil der L.I.T. Unternehmensgruppe, die an über 65 Standorten in 13 Ländern und mit über 3.000 Mitarbeitern ein breites Spektrum an nationalen und internationalen Logistikdienstleistungen für unterschiedliche Industrien anbietet. Die Logistikimmobilie wurde von der Dietz AG aus Bensheim entwickelt, befand sich seit ihrer Errichtung im Miteigentum von Dietz und wurde von den Eigentümern auch verwaltet.

Ausgewählte Transaktionen 2022

	Name des Objekts	Ort	Quartal	Name des Verkäufers	Name des Käufers	Mietfläche
Büro- und Geschäftshäuser	Springer Verlag	Heidelberg	Q4	Springer Verlag	GGH/Kraus	25.000
	Acreo	Mannheim	Q4	Tristan Capital Partners	Adler Immobilien Investment	11.000
	Hafen Eins	Ludwigshafen am Rhein	Q3	Schroders	Swiss Life AM	10.400
	Salutem Gesundheitszentrum	Mannheim	Q1	Erhard & Stern	Swiss Life AM	9.200
	Salutem Gesundheitszentrum Bahnstadt	Heidelberg	Q1	Erhard & Stern	Swiss Life AM	8.100
Einzelhandelsimmobilien	Kaufland Heidelberg	Heidelberg	Q3	TREI Real Estate	MEAG	8.950
	Geschäftshaus (Hauptstraße 67-69)	Heidelberg	Q1	Redevco Europe	Values Real Estate	4.500
	Geschäftshaus (Maximilianstrasse 70-71)	Speyer	Q3	HIH Invest Real Estate	Spiramax GmbH & Co. KG	2.368
	Einzelhandelsimmobilie	Deidesheim	Q3	n/a	Habona Invest GmbH	2.200
Light Industrial	fmr Planet-Kart-Bahn	Mannheim	Q3	Wertbar GmbH & Co. KG	Panattoni	10.500
	Honeycamp	Mannheim	Q4	Honeycamp-Gruppe	BNP Paribas REIM	9.200
Lager, Logistik	Logistikimmobilie (Siegfried-Jantzer-Strasse 6)	Germersheim	Q4	Dietz AG	P3 Logistic Parks	48.999
	Logistikimmobilie (Riedstraße 21)	Dannstadt	Q1	Panattoni Europe	LIP Invest GmbH	23.300
	Logistikimmobilie (Lombardinostraße 1)	Germersheim	Q4	ID Logistics	Patrizia	23.000
Sonstiges (Wohnen)	Wohn- u. Geschäftshaus (Augustaanlage 51-55)	Mannheim	Q2	n/a	Alpha Real Estate Group	5.950

Quelle: bulwiengesa/eigene Erhebung



Der kürzlich an HORNBACH vermietete Panattoni Park in Speyer entstand auf einem ehemaligen Produktionsstandort für Lebensmittelverpackungen.

Verschiedene Nutzer als Basis für kalkulierbare Erträge

Light Industrial steht für eine besondere Kategorie von Immobilien im Logistik-Kontext und ist geprägt von verschiedenen Nutzungsmöglichkeiten. Light Industrial-Immobilien sind attraktiv für institutionelle Investoren, da sie aus Vermieter- bzw. Investoren-Sicht eine gute Basis für stabile und solide kalkulierbare Erträge versprechen. Ein besonderes Merkmal dieser Immobilien sind kleinere Mieteinheiten, die leicht an die Bedürfnisse der neuen Mieter angepasst werden können und für eine Vielzahl von leichten Industrieproduktionen geeignet sind.

Light Industrial-Immobilien stellen eine solide Grundlage für planbare Renditen dar.

Das Honeycamp ist ein neuartiges Light Industrial-Konzept und bietet den Mietern durch einen vor Ort ansässigen Community-Manager eine professionell betreute

Nutzergemeinschaft. Im Honeycamp Mannheim auf dem Konversionsgelände Taylor befinden sich auf einer Fläche von knapp 11.500 Quadratmetern 76 Büro- und Gewerbeeinheiten mit insgesamt rund 9.200 Quadratmetern Mietfläche, die flexibel zwischen 110 und 1.000 Quadratmetern einteilbar sind. Hinzu kommen insgesamt 113 Pkw-Stellplätze. Die Multi-Tenant-Liegenschaft wurde 2021 eröffnet und ist aktuell mit 45 verschiedenen Nutzern wie Manufakturen und Produktionsbetriebe, Dienstleistern, Forschern und Entwickler sowie Maschinenbauern voll vermietet. BNP Paribas Real Estate Investment Management (BNP Paribas REIM) Germany hat 2022 das Cocrafting-Objekt Honeycamp vom Projektentwickler, der Honeycamp-Gruppe, für einen ihrer Fonds erworben.

Die Transaktionen im Investmentsegment Einzelhandel haben sich nach zwei Jahren mit sehr niedrigen Umsätzen stabilisiert. Von drei Prozent in den Jahren 2020 und 2021 betrug der Anteil im Jahr 2022 mit 123,3 Millionen Euro jetzt 19 Prozent des Gesamtvolumens. Dabei lagen die umgesetzten Mietflächen zwischen knapp 9.000 und 2.200 Quadratmetern. Größter Deal war Kaufland Heidelberg, das für geschätzte 20 Millionen Euro von TREI Real Estate zu MEAG wechselte.

Industrie-Charme trifft Moderne: Aurelis Turbinenwerk Mannheim als Vorzeigeprojekt für erfolgreiche Umnutzung von Industrieflächen durch Sanierung und Nachverdichtung.



Steigende Spitzenmieten und sinkende Leerstandsquoten

Die Büromärkte der Metropolregion Rhein-Neckar entwickelten sich 2022 aufgrund der schwierigen wirtschaftlichen Lage durchwachsen. Obwohl der Flächenumsatz das Vorjahresniveau nicht in allen Oberzentren halten konnte, ist die Leerstandsquote dennoch gesunken.

Die Metropolregion Rhein-Neckar mit ihren Kernmärkten Mannheim, Heidelberg und Ludwigshafen stellt einen äußerst attraktiven Bürostandort dar, der sich auch im Jahr 2022 äußerst positiv entwickelt hat. Für institutionelle Investoren oder Family Offices ist die Lage besonders attraktiv, da die Spitzenmieten stetig steigen. Darüber hinaus zeichnet sich die Region durch einen interessanten Mix aus Branchen und Unternehmensgrößen aus. Mannheim ist mit einem Büroflächenbestand von etwa 2.135 Millionen Quadratmetern der bedeutendste Standort für Büroimmobilien in der Metropolregion Rhein-Neckar, gefolgt von Heidelberg mit etwa 1.101 Millionen Quadratmetern und Ludwigshafen mit einem Flächenbestand von etwa 0.941 Millionen Quadratmetern. Neben dem aktuellen Büroflächenbestand unterscheiden sich die drei Oberzentren auch in weiteren Parametern wie Flächenumsatz, Leerstandsquote sowie Durchschnitts- und Spitzenmieten.

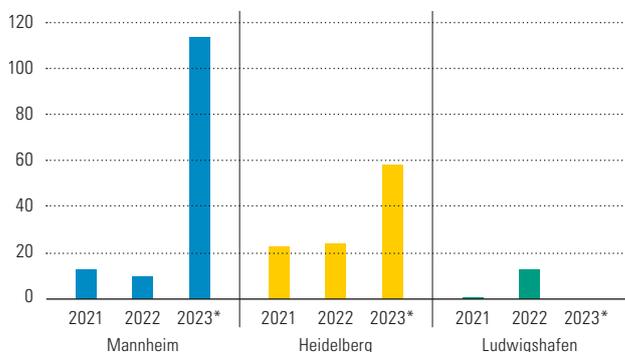
Mannheim mit höchsten Spitzenmieten

Mannheim, im geographischen Zentrum der Metropolregion Rhein-Neckar, ist mit ca. 312.000 Einwohnern die zweitgrößte Kommune Baden-Württembergs. Die frühere Industriestadt ist durch einen erfolgreichen Strukturwandel zu einem attraktiven, dynamischen Standort für Produktion, Handel, Dienstleistung, Forschung und Bildung geworden. Mannheim weist für 2022 einen Büroflächenbestand von 2.135 Millionen Quadratmetern aus, was einen leichten Zuwachs von 10.000 Quadratmetern gegenüber 2021 bedeutet. Der Flächenumsatz reduzierte sich allerdings innerhalb eines Jahres um 33.000 Quadratmeter auf 63.000 Quadratmeter. Die Leerstandsquote sank mit 121.000 Quadratmetern von 6,1 Prozent auf 5,7 Prozent. Stark aufwärts ging es dagegen mit den Durchschnitts- und Spitzenmieten; die Quadratmiete liegt mit 22,00 Euro pro Quadratmeter beispielsweise im Glückstein-Quartier unangefochten auf dem ersten Platz bei den Spitzenmieten in der Metropolregion Rhein-Neckar. Der Aufschlag von 2,10 Euro pro Quadratmeter gegenüber dem Jahr 2021 ist ein starkes Signal für Investoren. Auch die realisierte Durchschnittsmiete erhöhte sich in Mannheim auf einen neuen Rekordwert von 14,70 Euro. Im Vergleich dazu wurden im vergangenen Jahr 14,30 Euro pro Quadratmeter aufgerufen.

Historie trifft auf Moderne

Die Umwandlung von zuvor industriell genutzten Flächen in moderne Gewerbequartiere kann im Turbinen-

Entwicklung der Fertigstellungen in 1000 m²



Quelle: gif/eigene Erhebung

werk des Projektentwicklers Aurelis optimal nachverfolgt werden. Das rund 20 Hektar große Areal verfügt über eine lebendige Industriegeschichte und ist mit Hallen und Bürogebäuden bebaut, die zwischen ca. 1900 und 2009 errichtet wurden. Wo Historie auf Moderne trifft, wo sich Ziegelfassaden mit zeitgenössischer Architektur verbinden, entstehen durch Sanierung und Nachverdichtung Mietflächen für Büros, produzierendes Gewerbe und Dienstleistungen. Für die geplanten Neubauten Lilienthal und Galvani, sowie für die Sanierung des Hauses Laval wurden bereits die Baugenehmigungen erteilt. Möglich sind hier insgesamt 32.200 Quadratmeter Mietfläche. Aktuell in Sanierung befindet sich das Haus Thomson mit ca. 3.000 Quadratmetern. Seit dem Ankauf des Areals im

Das Glückstein-Quartier überzeugt Investoren mit neuen Spitzenwerten für Büromietpreise.

Jahr 2019 hat Aurelis diverse Mietverträge mit Unternehmen aus unterschiedlichen Branchen geschlossen, zum Beispiel mit ABB und ihrem Logistikdienstleister Huette-mann, dem Arbeiter Samariter Bund, Bauhaus, der beegy GmbH, der GBG-Unternehmensgruppe oder Yunex. Auch das Projektbüro der Aurelis Region Mitte ist in einem frisch sanierten Gebäude auf dem Areal angesiedelt.

Adler Immobilien Invest aus Viernheim engagiert sich derzeit verstärkt im Mannheimer Stadtteil Neuostheim. Hier entstehen im Connect4 etwa 10.000 Quadratmeter Büroflächen in klimaeffizienter Bauweise mit Dach- und Vertikalbegrünung. Das Richtfest wird Mitte Mai gefeiert, die Fertigstellung ist noch für dieses Jahr vorgesehen. Als Ankermieter konnte Adler das Unternehmen Siemens gewinnen.

Der Europaplatz bildet das Bindeglied zwischen Bahnstadt und der Heidelberger Innenstadt.

Noch in diesem Jahr werden voraussichtlich auch zwei große Eigennutzerprojekte fertiggestellt: Die neue Hauptverwaltung der Bauhaus AG mit einer Fläche von 25.000 Quadratmetern sowie der ABB Campus in Käfertal mit 20.000 Quadratmetern Bürofläche. Des Weiteren werden die Arbeiten am Projekt LOKSITE von DIRINGER & SCHEIDEL im dritten Quartal 2023 abgeschlossen sein. Das Projekt umfasst hochwertige Büroflächen auf einem der letzten verfügbaren Grundstücke im Glückstein-Quartier mit einer Gesamtfläche von 24.000 Quadratmetern.

Heidelberg mit konstant hohem Flächenumsatz

Heidelberg, Universitätsstadt und Wissenschaftszentrum, ist ein attraktiver Standort für Forschungseinrichtungen und Dienstleistungsunternehmen. Dies bestätigt eine McKinsey-Studie aus dem Jahr 2020, die Heidelberg als einen von 46 „Superstar Hubs“ in Europa mit dynamischem Wachstum und hoher Zukunftsfähigkeit auszeichnet. Dieser Attraktivität entsprechend präsentiert sich der Heidelberger Büromarkt weiterhin in einer guten Verfassung.

Heidelberg hat in den vergangenen Jahren stark von der Konversion profitiert, sowohl von der Umwandlung ehemals ziviler als auch militärisch genutzter Flächen. So entstand die Heidelberger Bahnstadt in energieeffizienter Passivhaus-Bauweise auf Gleisanlagen und verwilderten Schotterflächen des ehemaligen Heidelberger Güterbahnhofs. Heute leben rund 5.800 Menschen in der



Energieeffizienz und moderne Arbeitswelten: Das neue Büroprojekt in der Ludwigshafener Technologiemeile soll das DGNB Gold-Zertifikat erhalten.

Bahnstadt, darunter zahlreiche Familien und Studierende. Direkt an der Südseite des Hauptbahnhofs entwickelt die Gustav Zech Stiftung mit dem Europaplatz ein neues Quartier, das neben Wohnungen, Einzelhandel und einem Hotel zusätzlich 33.750 Quadratmeter Büroflächen aufweisen wird. Auch im Mark Twain Village und den Campbell Barracks in der Heidelberger Südstadt, zuvor von den amerikanischen Streitkräften genutzt, entstand neuer Wohnraum. Dazu wurden Büroflächen in architektonisch anspruchsvollen Neubauten wie dem H-Gebäude oder dem Neubau der ap88 Architekten am Marlene-Dietrich-Platz entwickelt; sie setzen Zeichen in einem Gebiet, das auch von sorgfältig restaurierten Bestandsgebäuden geprägt ist.

Die Büromarktkennzahlen für Heidelberg beziffern einen leicht gestiegenen Flächenbestand von 1,1 Millionen Quadratmetern für das Jahr 2022. Der Flächenumsatz blieb mit 51.000 Quadratmetern unverändert, die Leerstandsquote sank auf den niedrigen Wert von 4,3 Prozent. Im Jahr 2022 wurden neue Höchstwerte bei der Spitzen- und der Durchschnittsmiete erzielt. Die realisierte Spitzenmiete erreichte 17,50 Euro pro Quadratmeter, die realisierte Durchschnittsmiete stieg ebenfalls deutlich



auf 16,00 Euro pro Quadratmeter. Dies ist auf einen außergewöhnlich hohen Umsatzanteil an Mietvertragsabschlüssen für Neubauprojekte zurückzuführen. Die Neubau- und Projektentwicklungstätigkeiten befinden sich weiterhin auf einem sehr hohen Niveau.

Der Heidelberg Innovation Park ist Standort für Unternehmen aus den Bereichen IT, KI und Life Science.

Neue Bauprojekte in Bahnstadt und hip

Auf dem rund 15 Hektar großen Areal der ehemaligen Patton Barracks, zwischen Bahnstadt und Kirchheim gelegen, standen einst die Wohngebäude der Soldaten und andere Immobilien für militärische Strukturen der US-Streitkräfte. Seit dem Abzug der Amerikaner sind die Patton Barracks eine der Heidelberger Konversionsflächen, die einer neuen Nutzung zugeführt werden. Jetzt

Büromarktzahlen im Überblick

Büromarktkennzahlen in Mannheim

Indikatoren	2022	2021	2020
Flächenbestand	2,135 Mio. m ²	2,125 Mio. m ²	2,130 Mio. m ²
Flächenumsatz	63.000 m ²	96.000 m ²	71.000 m ²
Leerstandsquote	5,7%	6,1%	4,9%
City Spitzenmiete	22,00 €/m ²	18,90 €/m ²	18,90 €/m ²
City Durchschnittsmiete	16,60 €/m ²	15,90 €/m ²	17,60 €/m ²
Cityrand Spitzenmiete	17,90 €/m ²	15,00 €/m ²	14,50 €/m ²
Cityrand Durchschnittsmiete	15,00 €/m ²	14,40 €/m ²	13,60 €/m ²
Peripherie Spitzenmiete	14,00 €/m ²	14,00 €/m ²	13,00 €/m ²
Peripherie Durchschnittsmiete	12,00 €/m ²	12,40 €/m ²	10,50 €/m ²

Büromarktkennzahlen in Heidelberg

Indikatoren	2022	2021	2020
Flächenbestand	1,101 Mio. m ²	1,077 Mio. m ²	1,054 Mio. m ²
Flächenumsatz	51.000 m ²	51.000 m ²	48.000 m ²
Leerstandsquote	4,3%	4,6%	5,5%
City Spitzenmiete	17,50 €/m ²	16,80 €/m ²	16,80 €/m ²
City Durchschnittsmiete	16,50 €/m ²	15,60 €/m ²	15,10 €/m ²
Cityrand Spitzenmiete	16,80 €/m ²	16,00 €/m ²	16,00 €/m ²
Cityrand Durchschnittsmiete	15,50 €/m ²	14,80 €/m ²	14,60 €/m ²
Peripherie Spitzenmiete	13,30 €/m ²	12,80 €/m ²	13,00 €/m ²
Peripherie Durchschnittsmiete	12,00 €/m ²	12,10 €/m ²	10,40 €/m ²

Büromarktkennzahlen in Ludwigshafen

Indikatoren	2022	2021	2020
Flächenbestand	0,941 Mio. m ²	0,928 Mio. m ²	0,927 Mio. m ²
Flächenumsatz	7.000 m ²	20.000 m ²	10.000 m ²
Leerstandsquote	3,1%	3,5%	2,8%
City Spitzenmiete	13,00 €/m ²	13,00 €/m ²	12,80 €/m ²
City Durchschnittsmiete	11,90 €/m ²	12,10 €/m ²	11,80 €/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

recki-Straße errichtet. Es entstehen ca. 17.000 Quadratmeter Mietfläche, deren Ausstattung und Aufteilung vollständig an die Anforderungen der zukünftigen Nutzer angepasst werden können.

Niedrige Leerstandsquote in Ludwigshafen

Ludwigshafen ist mit rund 172.000 Einwohnern nach der Landeshauptstadt Mainz die zweitgrößte Stadt in Rheinland-Pfalz und nach Mannheim auch die zweitgrößte Stadt der Metropolregion Rhein-Neckar. Ludwigshafen ist ein Standort, der von einer starken Industrie geprägt ist. Obwohl es im Vergleich zu den anderen beiden Oberzentren mit 0,941 Millionen Quadratmetern der kleinste Bürostandort ist, bietet die Stadt eine breite Palette an industriellen Arbeitsmöglichkeiten und ist ein wichtiger Wirtschaftsstandort in der Region. Im Jahr 2022 konnte Ludwigshafen zwar nur einen Flächenumsatz von 7.000 Quadratmetern verzeichnen, was im Vergleich zum Vorjahr etwas bescheidener ist, aber die weiter gesunkene Leerstandsquote von nur 3,1 Prozent spricht für eine starke Mieterbeständigkeit auf dem Büromarkt. Gerade weil die Spitzenmieten mit 13,00 Euro pro Quadratmeter am unteren Ende liegen, bietet Ludwigshafen attraktive Möglichkeiten für Unternehmen, die einen zentralen Standort suchen.

Ludwigshafen punktet trotz seiner zentralen regionalen Lage mit besonders attraktiven Konditionen für Büromieten.

Durch die Fertigstellung des Neubaus der Pfalzwerke AG in der Ludwigshafener Innenstadt, realisiert durch die Mannheimer Pro Concept Holding AG, entstanden 2022 auf rund 3.000 Quadratmetern Grundfläche und sieben Etagen 575 neue Büroarbeitsplätze für die rund 600 Mitarbeiter.

Eine Bestandsimmobilie aus dem Jahr 1974 in der Ernst-Boehe-Straße im Ludwigshafener Gewerbegebiet Technologiemeile erfährt eine umfassende Revitalisierung. Das ehemalige Postbank-Gebäude mit dem neuen Namen Ludwigstürme befindet sich in zentraler Lage von Ludwigshafen und wird energetisch saniert. Hierzu gehört die Erneuerung der Fassade sowie der technischen Gebäudeausrüstung. Ziel der Umgestaltung

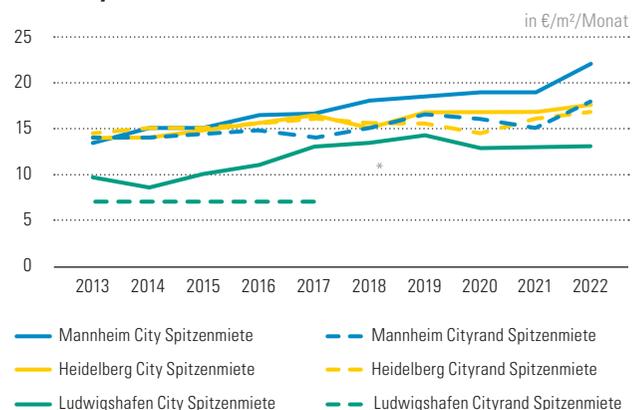
ist es, zeitgemäße und innovative Bürokonzeptionen zu schaffen. Dabei können individuelle Anforderungen an neue Arbeitswelten wie Open-Plan und Kombi-Offices oder moderne Zellenbüro-Konfigurationen durch den Vermieter, die UNMÜSSIG Bauträgergesellschaft Baden mbH, mit nutzerspezifischen Mieterausbauten realisiert werden. Zukünftig, ab erstes Quartal 2026, stehen flexible Flächengrößen von 300 bis zu rund 16.000 Quadratmetern zur Verfügung. Auch Laborflächen für die in der Metropolregion Rhein-Neckar prosperierenden Branchen in den Bereichen Life-Science, Bio- und Medtech sowie Chemie können angeboten werden. Die Immobilie strebt nach Fertigstellung eine Zertifizierung nach dem DGNB-Goldstatus an.

Büroprojekte in der Region

Es sind nicht nur die drei Oberzentren in der Metropolregion Rhein-Neckar, die mit engagierten Konzepten auf sich aufmerksam machen. Eines der größten derzeitigen Büroprojekte ist die Erneuerung der Zentrale des Softwarekonzerns SAP in Walldorf, der 219 Millionen Euro in die Modernisierung der Immobilie investiert. Von dem rund 30 Jahre alten Gebäude bleibt lediglich der Rohbau erhalten, das Bauwerk wird nach Abschluss der Revitalisierung im Herbst 2026 auf knapp 52.000 Quadratmetern Platz für 3.300 Beschäftigte bieten.

2022 wurde das Gesundheitszentrum Medivicus mit 10.000 Quadratmetern Bürofläche fertiggestellt. Es stellt einen wichtigen Beitrag zum Ausbau der medizinischen Infrastruktur der Stadt Landau dar.

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

PROJEKTE UND FLÄCHEN FÜR INVESTOREN UND UNTERNEHMEN

Die Metropolregion Rhein-Neckar bietet Interessierten wie Kommunen, Maklern, Investoren und Unternehmen ein neues kostenfreies Gewerbeimmobilienportal an. Auf der Plattform können sowohl verfügbare Flächen angeboten, als auch gesuchte Flächen gefunden werden. Besuchen Sie das Standortportal unter www.standorte-rhein-neckar.de, um von diesem Angebot zu profitieren.





Ort



Alle Angebote



Preis bis [€/m²]

Alle Typen

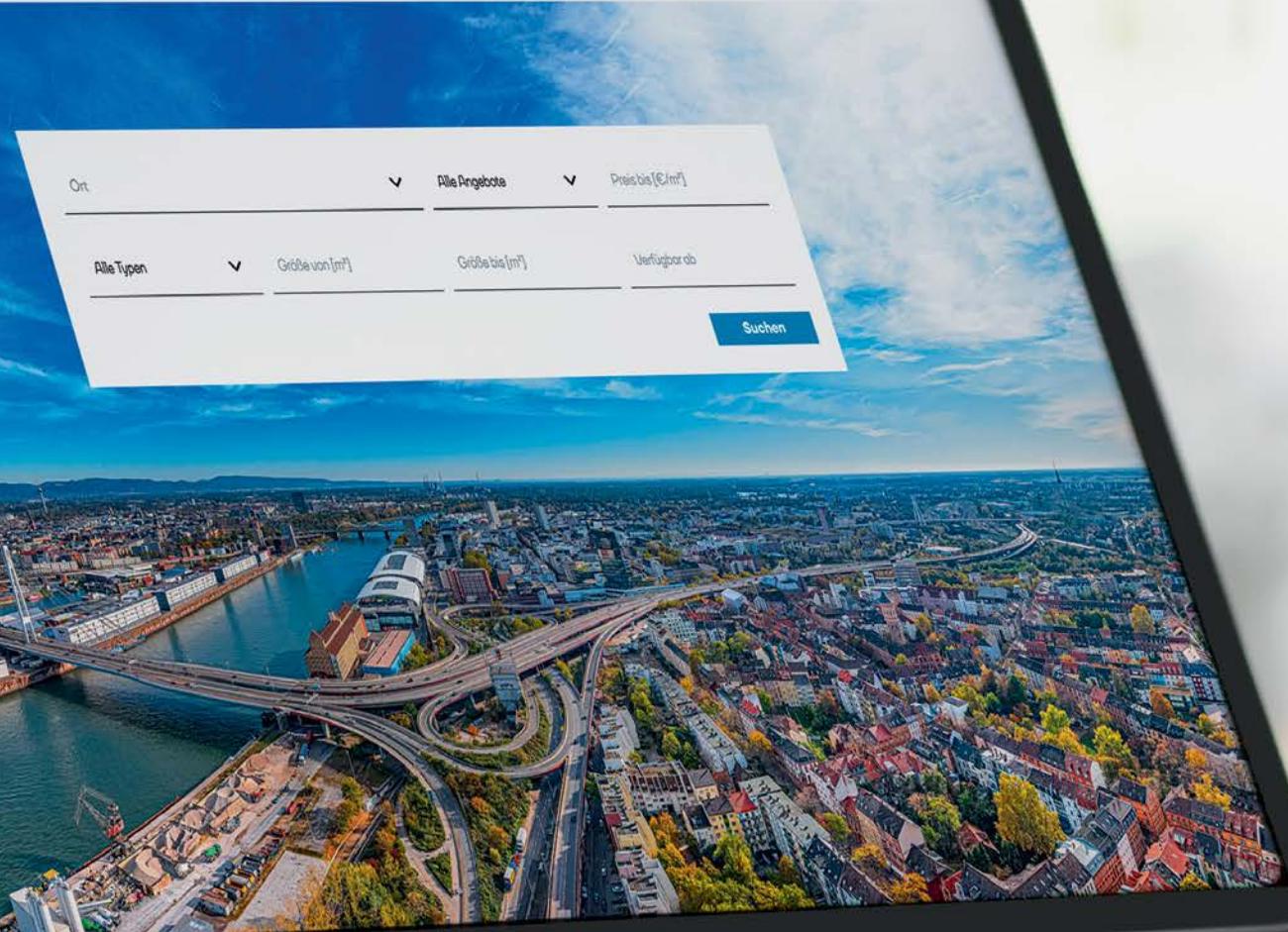


Größe von [m²]

Größe bis [m²]

Verfügbar ab

Suchen



Die wichtigsten Projektentwicklungen in der Rhein-Neckar-Region

Aktuelle Büroprojekte im Überblick

Nr. in Karte	Ort	Projektname	Investor / Nutzer	Büroflächen	Investitionsvolumen	Zeitplan
1	Heidelberg	Czerny-Quartier	OFFICEFIRST Real Estate GmbH	53.000	k.A.	in Planung
2	Walldorf	Konzernzentrale SAP	SAP SE	51.865	219 Mio. €	in Planung
3	Heidelberg	Europaplatz 6-9	Gustav Zech Stiftung	33.750	300 Mio. €* über 100 Mio.	in Bau, Fertigstellung 2023
4	Mannheim	Hauptverwaltung Bauhaus	Bauhaus AG	25.000	60 Mio. €	in Bau, Fertigstellung 2023
5	Mannheim	LOKSITE (Baufeld 1)	DIRINGER & SCHEIDEL Wohn- und Gewerbebau GmbH	24.000	über 100 Mio.	in Bau, Fertigstellung 2023
6	Mannheim	Kallstadter Strasse	ABB	20.000	k.A.	in Bau, Fertigstellung 2023
7	Mannheim	KONRADHAUS	Gröner Unternehmensgruppe	19.000	k.A.	in Bau, Fertigstellung 2023
8	Mannheim	KOROS	ACTIVUM	18.434	k.A.	in Bau, Fertigstellung 2023
9	Heidelberg	hip - Health and Life Science Campus	Erhard+Stern	17.700	k.A.	in Planung
10	Heidelberg	SkyField	Max-Jarecki-Stiftung	17.000	k.A.	in Planung
11	Ludwigshafen	Ludwigstürme	Unmüssig Bauträgergesellschaft Baden mbH	16.200	k.A.	in Planung
12	Heidelberg	Bahnbetriebswerk	private Investoren	15.000	k.A.	in Bau, Fertigstellung 2023/2024
13	Ludwigshafen	Pfalzwerke	Pro Concept Holding AG	13.000	55 Mio. €	fertiggestellt 2022
14	Mannheim	Turbinenwerk - Haus Lilienthal	Aurelis	13.000	k.A.	in Planung
15	Mannheim	Turbinenwerk - Haus Galvani	Aurelis	12.500	k.A.	in Planung
16	Heidelberg	hip - Baufeld G2/G3 Neubau	Kolb + Partner	12.500	k.A.	in Planung
17	Mannheim	CONNECT4	Adler Immobilien Investment	10.000	k.A.	in Bau, Fertigstellung 2024
18	Landau	Gesundheitszentrum Medivicus	Stellwerk Süd GmbH & Co. KG	10.000	35 Mio. €	fertiggestellt 2022
19	Mannheim	TRIWO Gewerbepark	TRIWO	10.000	k.A.	in Planung
20	Walldorf	The Hub Walldorf	DUDOQ Real Estate Süd GmbH	10.000	k.A.	in Bau, Fertigstellung 2024
21	Mannheim	Hitachi Columbus Campus	3iPro	9.000	k.A.	in Planung
22	Heidelberg	"Campbell Barracks Gesundheitscampus - Torhaus (BF 7)"	Hans-Jörg Kraus	8.600	k.A.	in Planung
23	Mannheim	Mallastr. 66-68	DIRINGER & SCHEIDEL Wohn- und Gewerbebau GmbH	8.000	k.A.	in Planung
24	Mannheim	CARL RISE	alstria office REIT-AG	8.150	k.A.	in Bau, Fertigstellung 2023
25	Mannheim	TRIO, ehem. Peek & Cloppenburg	Horn Grundbesitz	6.200	k.A.	in Bau, Fertigstellung 2023
26	Heidelberg	Montpellier Carré	Erhard+Stern	6.000	k.A.	in Planung
27	Heidelberg	hip - Baufeld G1.1 - Gebäude 115	Hoepfner iWERKx	6.000	k.A.	fertiggestellt 2022
28	Frankenthal	Verwaltung Stadtwerke Frankenthal	Stadtwerke Frankenthal GmbH	5.000	über 10 Mio. €	in Bau, Fertigstellung 2023
29	Mannheim	Turbinenwerk - Haus Laval	Aurelis	5.000	k.A.	in Planung
30	Mannheim	Artem	Adler Immobilien Invest KG	3.870	k.A.	in Planung

● 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 Ort Karte	Standorttyp	Investor/Nutzer	Grundstücksfläche	Investitionsvolumen	Arbeitsplätze	Zeitplan
1	Wiesloch	Produktion, Logistik, Lager	VGP Industriebau GmbH	129.000 m ²	k.A.	ca. 500 in Bau, Fertigstellung 2023
2	Wiesloch	Produktion, Logistik, Lager	VGP Industriebau GmbH	82.000 m ²	k.A.	280 in Planung
3	Walldürn	Niederlassung mit Sortieranlage	InterZero Holding GmbH	72.000 m ²	> 100 Mio. €	> 100 in Planung
4	Dannstadt	Logistikzentrum	Panattoni Germany Properties GmbH/IFCO Systems GmbH	41.500 m ²	auf Anfrage	40 fertiggestellt 2022
5	Osterburken	Niederlassung mit Logistik und Autostoresystem	REISSER-Schraubentechnik GmbH	40.000 m ²	45 Mio. €	60-80 in Bau, Fertigstellung 2024
6	Bensheim	Unternehmenszentrale mit Produktion	Sanner GmbH	30.000 m ²	k.A.	220-230 in Bau, Fertigstellung 2024
7	Bensheim	Logistikzentrum	Panattoni Germany Properties GmbH/ voll vermietet	29.805 m ²	auf Anfrage	k.A. in Bau, Fertigstellung 2023
8	Leimen	Autohaus	Autohaus Geisser GmbH	27.500 m ²	k.A.	150 fertiggestellt 2022
9	Landau	Betriebsgebäude mit Büro, Produktion und Logistik	Weptech elektronik GmbH	23.768 m ²	k.A.	230 in Bau, Fertigstellung 2023
10	Groß-Rohrheim	Logistikzentrum	Aurelis Real Estate GmbH	23.600 m ²	k.A.	k.A. in Planung
11	Bensheim	Produktion, Büroflächen	AS Projektentwicklung GmbH	20.700 m ²	15 Mio. €	k.A. in Planung
12	Elztal	Produktion, Lager, Bürofläche	Druckerei Laub GmbH & Co. KG	16.000 m ²	2,4 Mio. €	k.A. fertiggestellt 2022
13	Frankenthal	Gewerbepark mit Ausstellungs-Produktions- und Bürofläche	VarioPark GmbH/größtenteils vermietet	10.550 m ²	10 Mio. €	k.A. fertiggestellt 2022
14	Mannheim	Gewerbepark	Panattoni Germany Properties GmbH/ noch nicht vermietet	10.000 m ²	auf Anfrage	k.A. in Planung
15	Buchen	Nutzungsänderung und Umbau	Haselmeier GmbH	4.227 m ²	1,735 Mio. €	k.A. in Bau

Ausgewählte Gewerbegebiete

Nr. in Ort Karte	Name des Gewerbegebiets	Baurecht/ Gebietsart	Gesamtfläche	davon noch verfügbar	verfügbare Parzellengrößen	Bodenrichtwert	Kaufpreis
1	Heidelberg/Leimen	Interkommunales Gewerbe- und Industriegebiet Heidelberg/Leimen	GI / GE	990.000 m ²	100.000 m ²	auf Anfrage	280 €/m ² k.A.
2	Worms	N 101 (Worms-Nord I)	GI / GE	250.000 m ²	47.000 m ²	auf Anfrage	110 - 140 €/m ² auf Anfrage
3	Heidelberg	Bahnstadt - Nördlich Eppelheimer Straße	B-Plan in Aufstellung	85.000 m ²	40.000 m ²	auf Anfrage	480 €/m ² k.A.
4	Mannheim	Steinweg	GEx	110.000 m ²	32.499 m ²	1.271 - 7.509 m ²	k.A. 143 - 149 €/m ²
5	Worms-Rheindürkheim	Worms- Nord II	GI / GE	1.000.000 m ²	30.000 m ²	6.000 - 22.000 m ²	120 €/m ² auf Anfrage
6	Buchen	Interkommunaler Gewerbepark Odenwald - IGO	GE / GI	400.000 m ²	30.000 m ²	1.000 - 7.000 m ²	42,50 €/m ² 42,50 - 100 €/m ²
7	Wiesloch	Metropolpark	GE	28.000 m ²	28.000 m ²	auf Anfrage	auf Anfrage auf Anfrage
8	Plankstadt	Alreal III	GE	82.396 m ²	27.858 m ²	1.250 - 26.608 m ²	170 €/m ² 185 €/m ²
9	Weinheim	Gewerbegebiet Nord	GE	88.600 m ²	22.235 m ²	877 - 4.507 m ²	165 €/m ² 165 - 185 €/m ²
10	Heppenheim	Gewerbegebiet Süd	GE	300.000 m ²	21.900 m ²	10.000 - 21.900 m ²	120 €/m ² auf Anfrage
11	Höpfingen	Rübenacker	GE / GI	43.000 m ²	21.000 m ²	1.500 - 15.800 m ²	25 €/m ² auf Anfrage
12	Grasellenbach	Wahlen Süd	GE	20.000 m ²	20.000 m ²	auf Anfrage	40 €/m ² auf Anfrage
13	Wald-Michelbach	Gewerbegebiet Affolterbach	GE	20.000 m ²	20.000 m ²	auf Anfrage	50 €/m ² auf Anfrage
14	Höpfingen	Mantelsgraben	GE	105.000 m ²	20.000 m ²	1.000 - 2.500 m ²	32 €/m ² 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	GVV Hardheim-Walldürn	Verbands.Industrie.Park Walldürn	GI	290.277 m ²	14.064 m ²	1.000 - 14.064 m ²	38 €/m ² 38 €/m ²

Legende

Orte

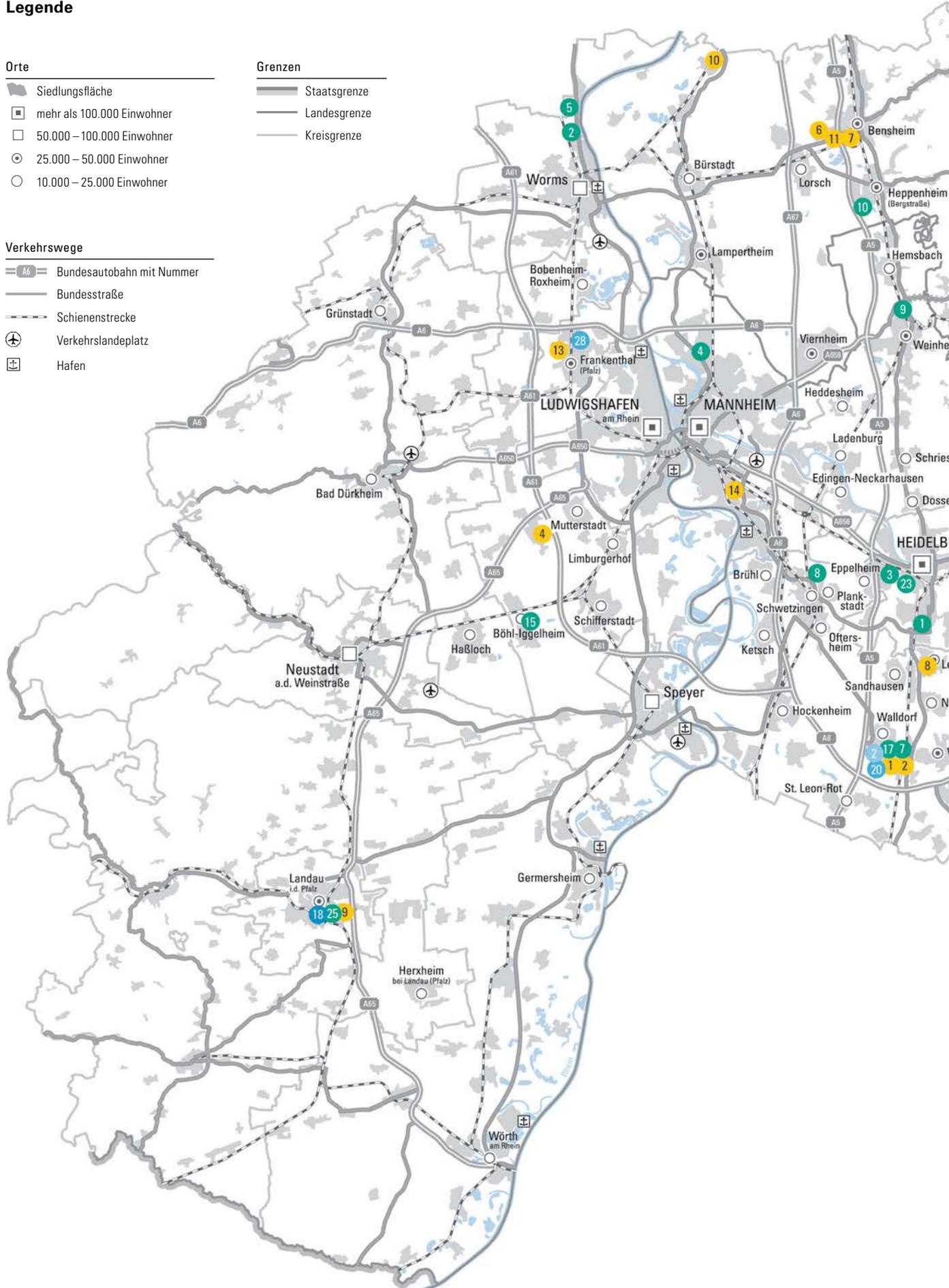
-  Siedlungsfläche
-  mehr als 100.000 Einwohner
-  50.000 – 100.000 Einwohner
-  25.000 – 50.000 Einwohner
-  10.000 – 25.000 Einwohner

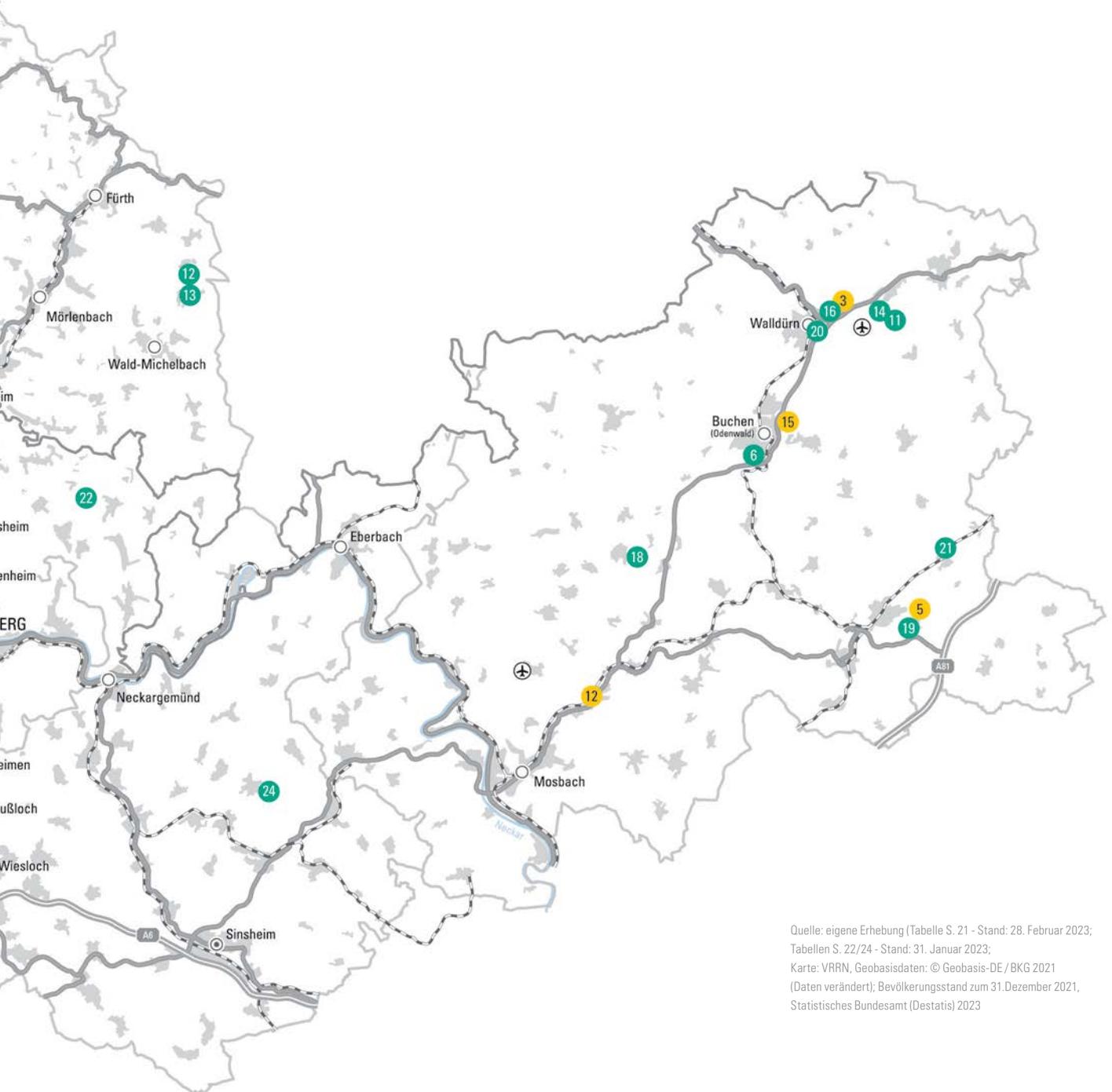
Grenzen

-  Staatsgrenze
-  Landesgrenze
-  Kreisgrenze

Verkehrswege

-  Bundesautobahn mit Nummer
-  Bundesstraße
-  Schienenstrecke
-  Verkehrslandeplatz
-  Hafen





Quelle: eigene Erhebung (Tabelle S. 21 - Stand: 28. Februar 2023; Tabellen S. 22/24 - Stand: 31. Januar 2023; Karte: VRRN, Geobasisdaten: © Geobasis-DE / BKG 2021 (Daten verändert); Bevölkerungsstand zum 31. Dezember 2021, Statistisches Bundesamt (Destatis) 2023

Nr. in Ort Karte	Name des Gewerbegebiets	Baurecht/ Gebietsart	Gesamtfläche	davon noch verfügbar	verfügbare Parzellengrößen	Bodenrichtwert	Kaufpreis	
17	Walldorf	MetropolPark Wiesloch-Walldorf / Großer Stadtacker	GE / GI	13.500 m ²	13.500 m ²	13.500 m ²	auf Anfrage	auf Anfrage
18	Limbach	Haasenäcker II	GE	103.247 m ²	12.365 m ²	1.858 - 5.557 m ²	31 €/m ²	k.A.
19	Osterburken	Regionaler Industriepark OsterburkenGI (RIO)	GE	491.000 m ²	10.000 m ²	1.500 - 10.000 m ²	28 €/m ²	k.A.
20	Walldürn	Spangel	GE	38.023 m ²	9.321 m ²	4.500 - 9.321 m ²	60 €/m ²	k.A.
21	Rosenberg	Nord-Ost	GE	83.000 m ²	9.000 m ²	auf Anfrage	33 €/m ²	auf Anfrage
22	Heiligkreuzsteinach	Im Neuenacker	GE	22.390 m ²	7.902 m ²	2.247 - 5.655 m ²	110 €/m ²	auf Anfrage
23	Heidelberg	Heidelberg Innovation Park (hip)	GE	148.000 m ²	7.054 m ²	1.050 - 2.791 m ²	490 €/m ²	k.A.
24	Epfenbach	Zuckerbaum II	GE	30.000 m ²	5.200 m ²	2.400 - 2.800 m ²	50 €/m ²	k.A.
25	Landau	Gewerbepark "Am Messegelände"	GE	420.000 m ²	4.594 m ²	2.162 - 2.432 m ²	120 €/m ²	k.A.

Das Umland prägt die Standorte für Gewerbe- und Logistikimmobilien

Durch die Umnutzungen von Brach-, Industrie- und Konversionsflächen, die Erweiterungen bestehender Gewerbegebiete und interkommunale Zusammenarbeit versuchen die Kommunen in der Metropolregion Rhein-Neckar dem Bedarf an Gewerbeflächen gerecht zu werden.

Die Assetklasse Lager und Logistik, die im Jahr 2020 mit 3,3 Prozent des Transaktionsvolumens einen starken Einbruch verzeichnen musste, konnte sich im Folgejahr mit 262,5 Millionen Euro und 21 Prozent wieder gestärkt zurückmelden und lag 2022 mit 30,2 Prozent auf dem zweiten Platz aller Investitionen in der Metropolregion Rhein-Neckar. Ihre Lage zwischen Bad Bergzabern im Südwesten, Bensheim im Norden und Buchen im Osten mit den Oberzentren Mannheim, Ludwigshafen und Heidelberg macht die Metropolregion Rhein-Neckar interessant für Investitionen in Produktions- und Logistikimmobilien. Eine hervorragende Verkehrsanbindung mit einem Netz an Autobahnen wie der A5, A6, A67 und A 659, den ICE/IC-Knoten Mannheim und Heidelberg, dem Binnenhafen in Mannheim an Rhein und Neckar sowie die räumliche Nähe zum internationalen Flughafen Frankfurt sind überzeugende Argumente für die Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe in der Region.

Bodenrichtwerte variieren stark

Die 25 nach der alljährlichen Umfrage an Kommunen ausgewerteten Gewerbegebiete der Metropolregion Rhein-Neckar umfassen eine Gesamtfläche von 5,18 Millionen Quadratmetern, von denen noch 569.000 Quadratmeter als unbebaute Freiflächen kurzfristig zur Verfügung stehen. Die jeweiligen Bodenrichtwerte sind lageabhängig und variieren dabei stark. Dieser beträgt aktuell 480 Euro pro Quadratmeter im Gebiet nördlich der Eppelheimer Straße in der Heidelberger Bahnstadt, wo bei einer Gesamtfläche von 85.000 Quadratmeter noch 40.000 Quadratmeter verfügbar sind. Der niedrige

te Bodenrichtwert wird an den Rübenäckern in Höpfingen bei Buchen im Odenwald angegeben. Die Gemeinde beziffert ihn beim gleichnamigen Gewerbegebiet mit 25 Euro pro Quadratmeter.

Unterschiedlich sind auch die Größen der noch verfügbaren Freiflächen in den Gewerbegebieten. Im Interkommunalen Gewerbe- und Industriegebiet Heidelberg-Leimen sind derzeit noch 100.000 Quadratmeter bei einer Gesamtfläche von 990.000 Quadratmetern verfügbar. Zum 1. Januar 2021 wurde von den Städten Heidelberg und Leimen ein Zweckverband gegründet, der hälftig von beiden Kommunen getragen wird. Dessen Aufgabe ist es, gemeinsam mit den ortsansässigen Betrieben und Grundstückseigentümern die bebauten und unbebauten Flächen in dem Gebiet nachhaltig zu entwickeln. Im Gewerbegebiet Steinweg im Mannheimer Stadtteil Schönau werden noch knapp 32.500 Quadratmeter für die favorisierte Nutzung von Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben bereitgestellt; die gleichen Zielbranchen sind für das Weinheimer Gewerbegebiet Nord vorgesehen: Handwerksbetriebe aus dem Baugewerbe, produktionsorientierte Gewerbebetriebe aus der Metall-, Textil-, Holz- oder Kunststoffverarbeitung oder Dienstleistungsunternehmen. Im Gewerbegebiet Nord sind von 88.600 Quadratmetern noch 22.235 Quadratmeter in Parzellengrößen verfügbar, die von etwa 900 bis 4.500 Quadratmeter reichen.

Auf einem zentral gelegenen Areal rund um den gemeinsamen Bahnhof der beiden Städte Wiesloch und



Die REISSER-Schraubentechnik GmbH investiert 45 Millionen Euro in den Neubau eines Logistikzentrums mit anliegendem Bürogebäude und Parkhaus.

Walldorf entwickelt der Zweckverband MetropolPark Wiesloch-Walldorf einen attraktiven Standort für Dienstleister ebenso wie für produzierendes Gewerbe. 13.500 Quadratmeter stehen hier noch zur Entwicklung bereit. Der Zweckverband Interkommunaler Gewerbepark Odenwald (IGO) mit Sitz in Buchen ist ein Zusammenschluss der Stadt Buchen mit den benachbarten Gemeinden Limbach und Mudau. Im IGO stehen rund 40 Hektar Gewerbefläche innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes unmittelbar an der Bundesstraße B 27 zur Verfügung, 30.000 Quadratmeter werden in Parzellen von 1.000 bis 7.000 Quadratmetern noch angeboten.

Die wirtschaftsstarke Rhein-Neckar-Region überzeugt namhafte Gewerbebetriebe bei der Standortsuche.

Rhein-Neckar und Odenwald im Fokus von Investoren

Investitionen in Produktions- und Logistikimmobilien können unter anderem Arbeitsplätze schaffen. So realisiert die VGP Industriebau GmbH aus Düsseldorf als Logistikimmobilienmanager und -entwickler am Standort Wiesloch im Rhein-Neckar-Kreis auf dem Gelände der Heidelberger Druckmaschinen AG den VGP Park Wiesloch-Walldorf. Nur 15 Kilometer vom Stadtzentrum von

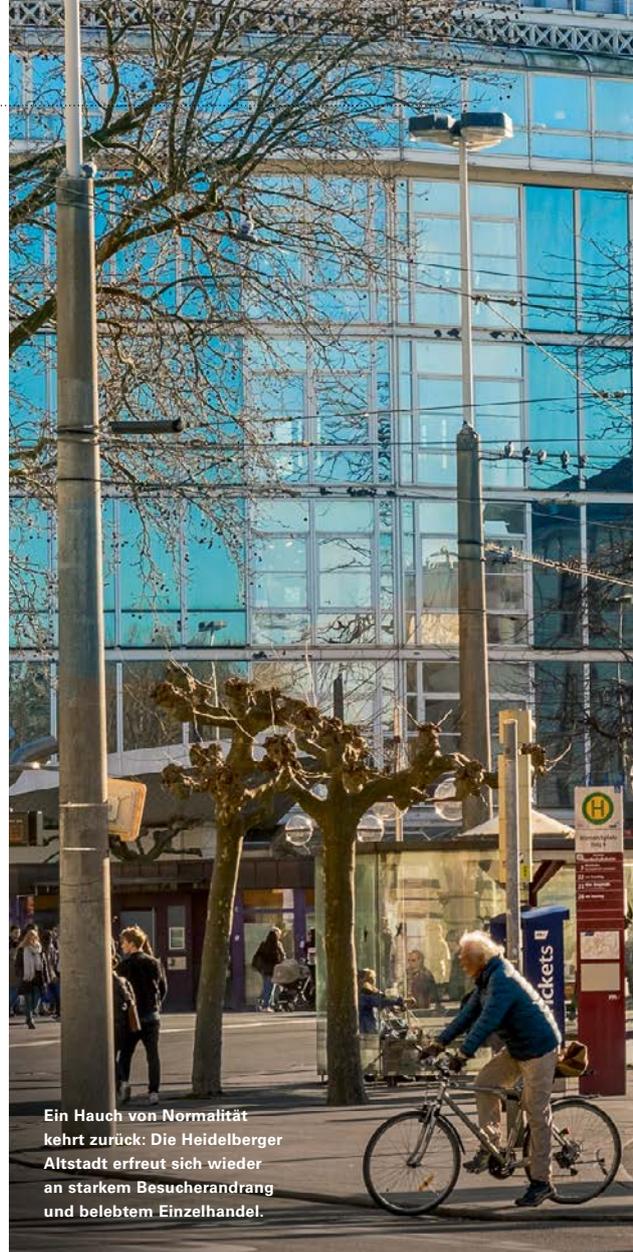
Heidelberg entfernt werden auf einer Fläche von 129.000 Quadratmetern etwa 75.000 Quadratmeter Lager-, Produktions- und Logistikfläche geschaffen. Nach Fertigstellung werden voraussichtlich noch in diesem Jahr rund 500 neue Arbeitsplätze entstehen. Die neu entstandenen Hallen werden ab einer Fläche von 1.000 Quadratmetern vermietet.

Der Odenwald ist nicht nur Erholungsidyll für gestresste Großstädter, sondern auch Sitz vieler erfolgreicher Unternehmen, die teilweise auf eine lange Geschichte zurückblicken können. Im Neckar-Odenwald-Kreis realisiert die Reisser-Schraubentechnik als Teil der Würth-Gruppe den Neubau eines Logistikzentrums. In der Gemeinde Osterburken investiert der Mittelständler auf einer Grundstücksfläche von 40.000 Quadratmetern 45 Millionen Euro in die neue Niederlassung. Die Fertigstellung der Immobilie ist für 2024 vorgesehen. Und in Elztal, im Odenwald zwischen Mosbach und Schefflenz gelegen, produziert die Druckerei Laub, 1897 als Stempelfabrik gegründet, jetzt in den neuen und erweiterten Räumlichkeiten, die für 2,4 Millionen Euro errichtet wurden.

Die Sanner Gruppe mit Hauptsitz in Bensheim wurde 1894 gegründet und hat sich zu einem Anbieter kundenspezifischer Lösungen in den Bereichen Medizintechnik und Diagnostik, Pharma sowie Consumer Health-care entwickelt. Die neue Unternehmenszentrale mit angeschlossener Produktion ist derzeit in Bau und soll nach Fertigstellung im Jahr 2024 bis zu 230 Arbeitsplätze bieten.

Belebte Innenstädte, hohe Kundenbindung, aber geringere Umsätze

Der innerstädtische Einzelhandel der Metropolregion Rhein-Neckar bleibt attraktiv. Dies belegen gestiegene Passantenfrequenzen und eine stabile Einzelhandelszentralität. Dennoch mussten die stationären Händler im Jahr 2022 inflationsbedingt geringere Umsätze in Kauf nehmen.



Ein Hauch von Normalität kehrt zurück: Die Heidelberger Altstadt erfreut sich wieder an starkem Besucherandrang und belebtem Einzelhandel.

Die Corona-Krise stellte für die nationale und internationale Wirtschaft eine der größten ökonomischen Herausforderungen seit dem Zweiten Weltkrieg dar, auch für den Einzelhandel in der Metropolregion Rhein-Neckar. Nach dem Ausbruch der Corona-Pandemie in Deutschland wurde Mitte März 2020 der erste Lockdown beschlossen. Einzelhandelsbranchen – wie etwa der stationäre Bekleidungshandel – mussten in den Lockdown-Monaten massive Umsatzeinbußen hinnehmen. Abzulesen war die Entwicklung auch anhand der Investments in Einzelhandelsimmobilien in der Metropolregion Rhein-Neckar, die mit einem Rückgang auf drei Prozent oder 37,25 Millionen Euro des Gesamtumsatzes im Jahr 2021 einen Tiefpunkt markierten. Noch ist die Krise nicht völlig überwunden. Corona-Pandemie, Lieferengpässe, Inflation: Die Einzelhändler in den Einkaufsstrassen der deutschen Innenstädte stehen weiter vor großen Herausforderungen. Die Umsatzeinbußen der für die Innenstädte typischen Läden dämpfen die Entwicklung des stationären Einzel-

handels insgesamt. Eine Folge: Der Modehändler Peek & Cloppenburg, auch in Mannheims 1A-Lage – den Planen – prominent vertreten, hat ein Schutzschirmverfahren beantragt. P&C befindet sich in einer internen Umstrukturierung. Alle 67 Verkaufshäuser in Deutschland sowie der Onlineshop bleiben aber ohne Einschränkung weiter geöffnet. Dazu kommt die Krise bei Galeria Karstadt Kaufhof: 47 bundesweit betroffene Galeria-Standorte sollen in zwei Durchgängen geschlossen werden – die Filialen am Heidelberger Bismarckplatz und im Viernheimer

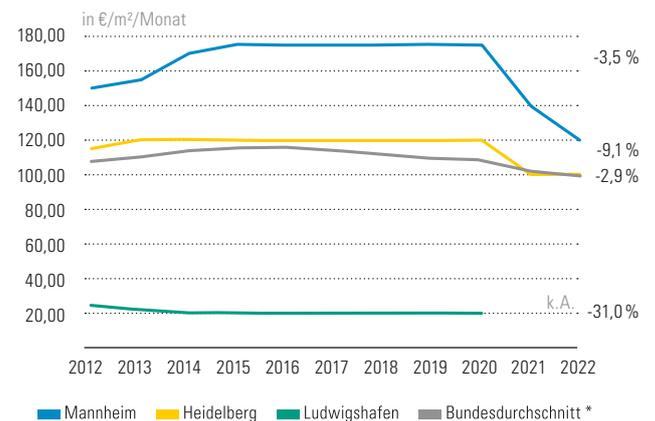
Der Einzelhandel meistert erfolgreich die großen Herausforderungen nach der Pandemie.



Rhein-Neckar-Zentrum schließen zum 31. Januar 2024. Für Galeria Karstadt Kaufhof am Mannheimer Paradeplatz und in der Heidelberger Hauptstraße gibt es keine Schließungspläne.

Doch ist Licht am Ende des Tunnels zu sehen, bei den Handelsimmobilien geht der Daumen wieder hoch, die Einschätzung hat sich verbessert. So stiegen die Investments in diese Assetklasse in der Rhein-Neckar-Region im vergangenen Jahr auf 123,3 Millionen Euro oder 19 Prozent und belegten damit nach den Investitionen in Büro- und Logistikimmobilien den dritten Platz. Dennoch hält die Entwicklung der Spitzenmieten für Einzelhandelsimmobilien in der Region mit dieser Zunahme nicht Schritt. Diese sanken im Jahr 2022 auf 120 Euro pro Quadratmeter in Mannheim; in Heidelberg konnten sie den Wert von 100 Euro pro Quadratmeter halten. Mannheim liegt damit im Ranking von 66 vergleichbaren Städten in Deutschland auf Platz 14 und hat gegenüber

Entwicklung der Spitzenmieten für Einzelhandelsimmobilien



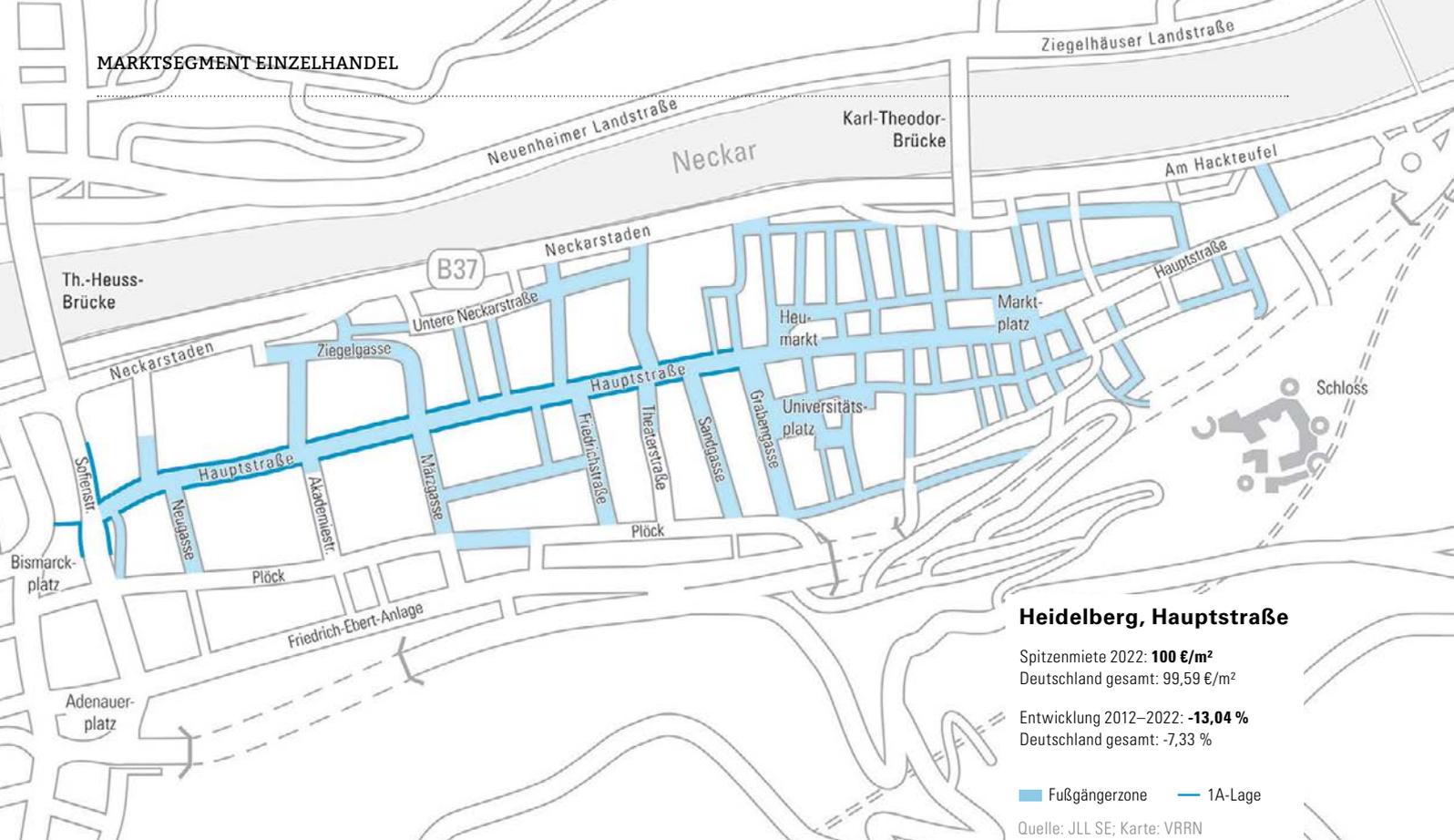
*In 2021 wurde die Auswertung der retailrelevanten Städte von 185 auf 66 umgestellt. Die Durchschnittswerte wurden entsprechend angepasst.

Quelle: eigene Darstellung MRN auf Datenbasis JLL SE

2021 einen Platz verloren, Heidelberg hat sich von Platz 20 um einen Zähler auf Rang 19 im Jahr 2022 verbessert.

Passantenfrequenz steigt wieder

Die Heidelberger Altstadt und die Mannheimer City gehören zu den lebendigsten und attraktivsten Innenstädten Deutschlands, so das Ergebnis der jährlich durchgeführten, bundesweiten Studie „Vitale Innenstädte“. Heidelberg hat sich im Ranking nochmals verbessert und liegt damit über dem Durchschnittswert ähnlich großer Städte. Heidelberg überzeugt in der Umfrage unter Passanten mit seiner Gesamtattraktivität, seiner Atmosphäre, der Aufenthaltsqualität sowie dem Einzelhandelsangebot. In allen Kategorien geben die Befragten die Gesamtnoten „sehr gut“ oder „gut“. Für Ambiente und Flair erhält Heidelberg Bestnoten – vor allem aufgrund der Lebendigkeit, Sauberkeit und Sicherheit der Innenstadt. Die Mannheimer City liegt im Ortsgrößenvergleich der Städte zwischen 200.000 und 500.000 Einwohner ebenfalls weiterhin hoch in der Gunst der Besucherinnen und Besucher und erzielt in Punkto Lebendigkeit, Familienfreundlichkeit und vor allem bei der Bewertung des Einzelhandels- und des Gastronomieangebotes erneut Bestnoten. Im Zeitverlauf seit der ersten Befragung im



Rahmen der „Vitale Innenstädte“ im Jahr 2014 ist eine positive Entwicklung der Gesamtattraktivität deutlich ablesbar. Diese Attraktivität belegt auch die Zählung der Passantenfrequenzen; alle Werte haben sich 2022 gegenüber dem Vorjahr vervielfacht. Auf den Mannheimer Planken variierten die Zahlen, die an Samstagen im April und Mai von 13.00 bis 17.00 Uhr erfasst wurden, zwischen 23.874 und wetterbedingten 14.053 Passanten. Die Entwicklung der Passantenfrequenzen in der Hei-

delberger Hauptstraße war ebenfalls positiv und nur mit geringen Abweichungen identisch mit den Mannheimer Zahlen; für Ludwigshafen gibt es keine Zählung.

Dynamischer Einzelhandel in Heidelberg

Heidelberg definiert seine 1A-Lage für Einzelhandelsimmobilien in der Hauptstraße vom Bismarckplatz bis zum Universitätspatz an der Grabengasse. Die Heidelberger Innenstadt hingegen führt über die Altstadt hinaus bis



Die ÖVA-Passage in Mannheim erstrahlt nach ihrer Sanierung in neuem Glanz und begrüßt im Dezember 2022 stolz den neuen Mieter Levi's.

zum Hauptbahnhof. Auf dieser Achse entstehen in den kommenden Jahren neue städtebauliche Impulse, auch für den Einzelhandel. Auf dem Areal des ehemaligen BAUHAUS-Marktes schafft DIRINGER & SCHEIDEL in der Heidelberger Weststadt zwischen Kurfürsten-Anlage und Bahnhofstraße mit dem Goethe-Quartier Heidelberg bis Ende 2026 großflächig Wohnraum sowie Büro-, Handels- und Gastronomieflächen.

Der Heidelberger Einzelhandel unterliegt einer hohen Dynamik, die von vielen Geschäftsaufgaben und gleichzeitig genauso vielen Neueröffnungen geprägt ist. In das Darmstädter-Hof-Centrum als Tor zur Hauptstraße und zur Altstadt wird ein Rewe-Markt als neuer Ankermieter auf die seit geraumer Zeit leerstehende Fläche des ehemaligen Saturn Elektronikmarktes einziehen. Zunächst steht ein Umbau an, für den bereits ein Bauantrag eingereicht wurde. Die weitere Nutzung der Immobilie von Galeria Karstadt Kaufhof nach dessen voraussichtlicher Schließung Anfang 2024 am Bismarckplatz ist bislang nicht geklärt.

Heidelberg hat sich um das Förderprogramm des Bundes „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“ beworben. Mit den fünf Millionen Euro Fördermittel sollen Impulse zur Aufwertung und Belebung der Innenstadt gesetzt und Projekte umgesetzt und angestoßen werden.

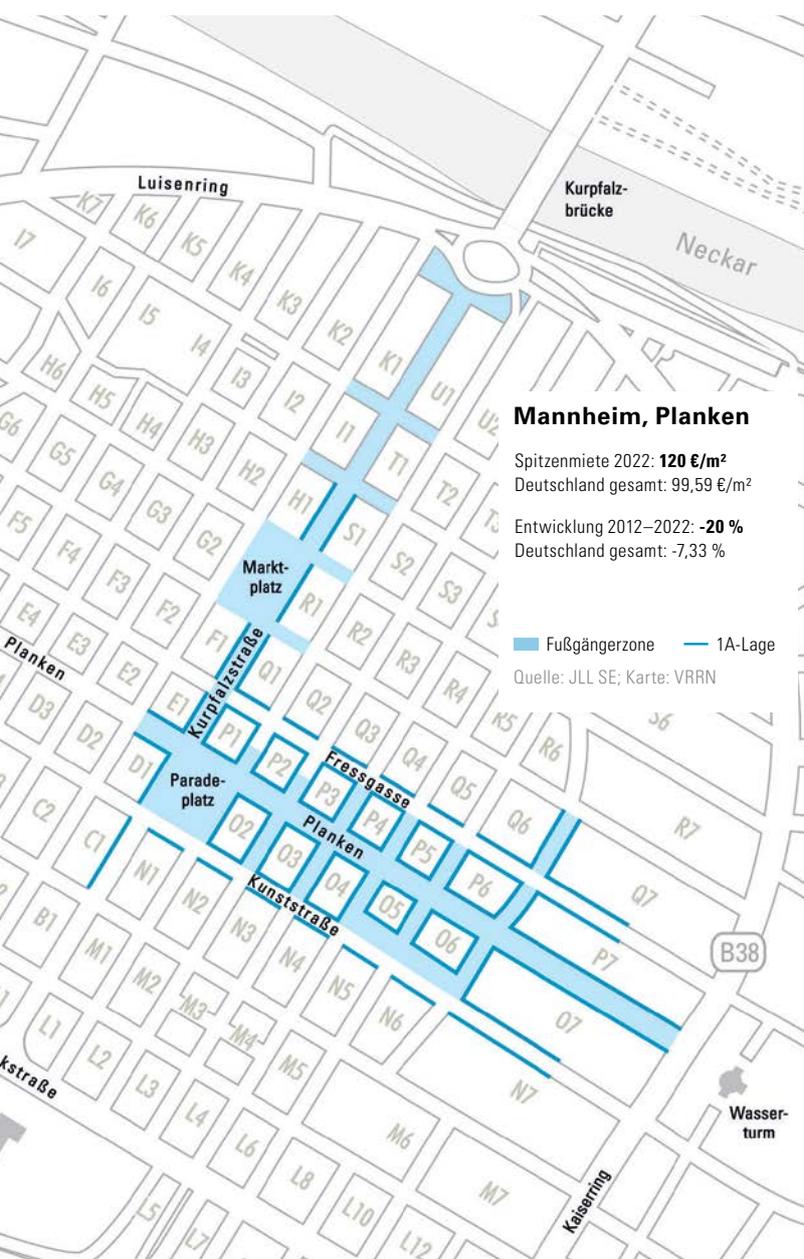
Die Attraktivität der Mannheimer Innenstadt bewegt namhafte Hersteller zur Eröffnung eigener Stores.

Mannheims Innenstadt im Wandel der Zeit

Der Einzelhandel in Mannheim ist vielseitig und multifunktional aufgestellt. Neueröffnungen von namhaften Marken belegen und verstärken die Attraktivität des Mannheimer Einzelhandels. So bekennen sich neue Anbieter wie die Urban Outfitters in O2, ein Levi's Store, Immergrün und der Schuh- und Bekleidungsanbieter ONYGO in der aufwendig renovierten ÖVA-Passage sowie Paper & Tea im Quadrat O6 zum Standort. Umgezogen innerhalb der City ist der Media Markt, dessen neue Adresse jetzt das Stadtquartier Q6Q7 ist; nach Umbau und Wiedereröffnung vertritt AppelrathCüpper im neuen Look die Welt der exklusiven Damenmode auf den Planken.

Zur Attraktivierung des öffentlichen Raumes investiert die Quadratestadt - nach der umfangreichen Neugestaltung der Planken - aktuell in die Erneuerung der Seitenstraßen der Planken in Richtung der gut frequentierten Fachgeschäfte und der Gastronomie in Fressgasse und Kunststraße. Zum Start der Bundesgartenschau sind die Arbeiten in sieben von elf dieser Seitenstraßen fertiggestellt, zudem wird der Einbau von Pollern den Lieferverkehr zeitlich begrenzen und ungestörtes Flanieren und Bummeln in der Fußgängerzone Planken gewährleisten. Im Jahr 2024 sollen die vier restlichen Seitenstraßen saniert werden.

Die Stadt wandelt sich und die Bautätigkeit in der Mannheimer Innenstadt ist nicht zu übersehen. Als stadtbildveränderndes Projekt darf die Umwandlung der ehemaligen Galeria Kaufhof-Immobilie in der Kunststraße in das Konzept NEW 7 durch DIRINGER & SCHEIDEL gelten. Der Umbau ist ein herausragendes Beispiel für innerstädtische Transformation und nachhaltige Nachverdichtung: Die unteren Geschosse des einstigen Kaufhauses



im Quadrat N7 werden zu maximal flexiblen Büro- und Handelsflächen umgebaut, vom zweiten bis zum sechsten Obergeschoß entsteht neuer, teilweise als Holzbau ausgeführter, urbaner Wohnraum in Holz-Hybridbauweise.

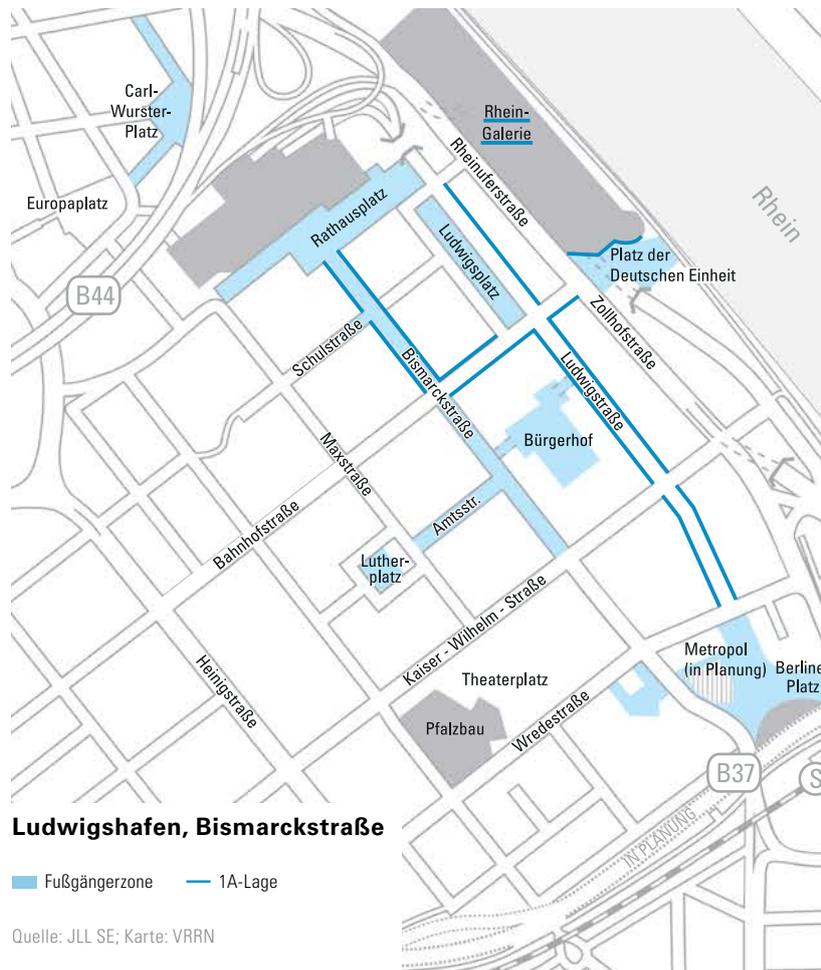
Schräg gegenüber, an den Kapuzinerplanken in O6, realisiert die K1 Holding mit dem Neubau THE SIX Einzelhandels- und Büroflächen sowie Eigentumswohnungen und Penthouses. Im Quadrat T1 in der Breiten Straße hat der Abriss des ehemaligen Woolworth-Flachbaus begonnen. Hier errichtet das britische Unternehmen Whitbread ein Premier Inn-Hotel. Und noch ein Hotel eröffnet seine Pforten – das Motel One in der ehemaligen Hauptpost am Mannheimer Paradeplatz.

Zur Sicherung der Zukunftsfähigkeit der Mannheimer Innenstadt als innovativer, attraktiver und nachhaltiger Standort im Zentrum der Metropolregion werden gemeinsam mit Einwohnern und Stakeholdern Visionen und Maßnahmen erarbeitet und das städtische Leitbild gestärkt. Dafür erhält die Stadt Mannheim Mittel aus dem Förderprogramm des Bundes „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“

Ludwigshafen setzt auf Transformation

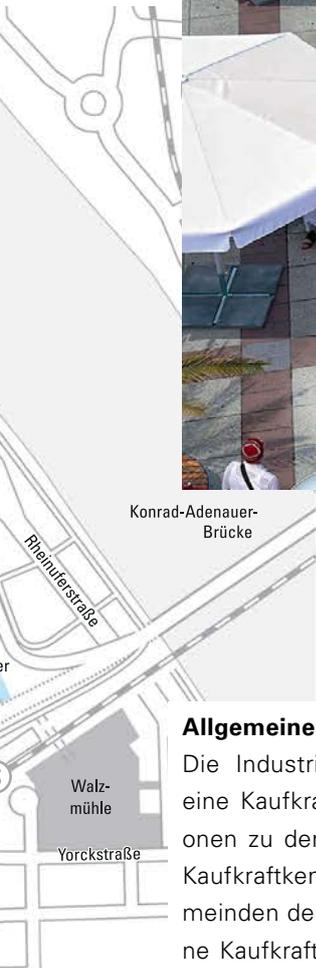
Der Einzelhandel in der Ludwigshafener Innenstadt befindet sich in einem Transformationsprozess. Durch Leerstand und Mindernutzung der Geschäftsimmobilien wird der Attraktivitätsverlust der Innenstadt verstärkt. Um diesem Trend entgegenzuwirken, wurden bereits vielfach Konzepte entwickelt, eine Umnutzung zu erwirken und der Innenstadt Ludwigshafens zu neuer Anziehungskraft zu verhelfen. Eine Neuorientierung der City von einer starken Fokussierung auf den Einzelhandel und damit einer einhergehenden Verödung in den Abend- und Nachtstunden hin zu lebendigen Quartieren mit gemischten Nutzungen wie Wohnen und Kultur, Events und Gastronomie und natürlich Einkaufen ist für Ludwigshafen wichtig. Die entsprechenden Ziele sind für Ludwigshafen im integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept für das Stadterneuerungsgebiet Mitte formuliert.

Das Rheinufer Süd wird durch ein Nahversorgungszentrum aufgewertet.



Der Einzelhandel im großen Ludwigshafener Neubaugebiet Rheinufer Süd war bislang wenig ausgeprägt. Das wird sich entscheidend ändern, denn die Zukunft der Walzmühle in der Yorckstraße liegt in einem großen Nahversorgungszentrum. Die Pro Concept AG, die das Walzmühle-Center im Jahr 2020 erworben hatte, möchte nach Eingang der Baugenehmigung noch im Sommer 2023 mit dem kompletten Umbau der Immobilie beginnen. Unter anderem soll die Haustechnik auf einen aktuellen Stand gebracht und detailliert auf die Wünsche und Belange der Mieter eingegangen werden. Zu den künftigen Einzelhändlern, die derzeit genannt werden können, gehören ein Vollsortimenter, ein Discounter, ein Textilfachgeschäft, eine Drogerie, eine bundesweit aktive Apothekenkette sowie ein Filialist im Food- und Non-Food-Bereich. Mit über 8.000 Quadratmetern sollen bereits 70 Prozent der Erdgeschossfläche vermietet sein.

Neue Sitzmöbel und grüne Oasen: Ludwigshafen schafft mit dem Förderprogramm „Innenstadt-Impulse“ des Landes Rheinland-Pfalz Raum für Neues.



Konrad-Adenauer-Brücke

Allgemeine Kaufkraft nimmt zu

Die Industrie- und Handelskammer Rhein-Neckar hat eine Kaufkraftanalyse erstellt, die detaillierte Informationen zu den 18 Ober-, Mittel- und Unterezentren sowie Kaufkraftkennzahlen für die weiteren 65 Städte und Gemeinden der Region enthält. Danach nahm die allgemeine Kaufkraft 2022 im Vergleich zum Vorjahr zu. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft stieg ebenfalls, allerdings mit einer geringeren Wachstumsrate. Dabei erwirtschafteten die Oberzentren Mannheim und Heidelberg über 50 Prozent des stationären Einzelhandelsumsatzes in der Region.

Die allgemeine Kaufkraft je Einwohner liegt in Deutschland bei 25.000 Euro. In der Metropolregion Rhein-Neckar liegt dieser Wert bei etwa 25.700 Euro, wobei Weinheim und Ladenburg mit jeweils mit 29.500 Euro signifikant höher liegen. Beide Städte belegen auch bei der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft je Einwohner 2022 mit 8.000 Euro die Spitze. Bei der Einzelhandelszentralität weisen einige Gemeinden der Metropolregion Rhein-Neckar eine herausragende Anziehungskraft auf und bewegen zum Einkauf in ihren Geschäften: Schwetzingen liegt mit einer Einzelhandelszentralität von 202,9 unangefochten an erster Stelle, gefolgt von Viernheim mit 180,9 und Hockenheim mit 166,1. Einen ziemlich ausgeglichenen Kaufkraftzufluss bzw. -abfluss hat hierbei Frankenthal mit der Kennziffer 103,3.

Die Einzelhandelskennzahlen der wichtigsten Zentren der Metropolregion Rhein-Neckar

Gemeinde	Einwohner	Kaufkraft	Umsatz	Zentralität
Mannheim	311.831	95,6	133,5	139,6
Ludwigshafen	172.145	90,7	102,4	112,9
Heidelberg	159.245	92,3	113,8	123,2
Worms	83.850	93,9	130,2	138,6
Neustadt	53.491	106,7	120,2	112,6
Speyer	50.565	102,4	144,0	140,6
Frankenthal	48.773	92,3	95,4	103,3
Landau	46.919	96,6	141,2	146,1
Weinheim	45.197	111,5	131,5	117,9
Bensheim	40.629	111,4	117,8	105,7
Sinsheim	35.707	93,5	114,4	122,3
Viernheim	34.189	99,7	180,4	180,9
Lampertheim	32.682	103,0	85,4	82,9
Leimen	27.016	96,4	54,3	56,3
Wiesloch	26.546	103,5	91,3	88,2
Heppenheim	26.357	105,5	142,1	134,7
Mosbach	23.307	98,1	158,0	161,0
Schwetzingen	21.620	109,2	221,7	202,9
Hockenheim	21.435	100,4	166,7	166,1
Germersheim	20.716	82,7	116,6	141,0
Schifferstadt	20.403	106,3	67,4	63,4
Haßloch	20.215	102,7	94,8	92,3
Bad Dürkheim	18.576	108,3	112,1	103,5
Wörth	18.274	97,9	111,5	113,9
Buchen	17.756	94,9	125,5	132,1

Quelle: GfK GeoMarketing (Kennziffern Stand 2022, Statistisches Bundesamt (Bevölkerungsstand zum 31.12.2021 auf Grundlage des Zensus 2011))

Fokusthema: Auf dem Weg zur nachhaltigen Region

2022 war mit dem Ausbruch des Krieges in der Ukraine, den stark gestiegenen Energiepreisen und der Dürre des Sommers ein Jahr der Herausforderungen. Eine resiliente, also widerstandsfähige Gesellschaft kann solche schwierigen Zeiten meistern, ohne dauerhaft Schaden zu nehmen.

MODELLREGION

Mit einer Reihe von Modellprojekten möchte die Metropolregion Rhein-Neckar ein Vorbild für andere Regionen Deutschlands werden. Im Fokus steht das CO₂-neutrale Bauen, Sanieren und Betreiben von Gebäuden und Quartieren.

Klimaschutzmaßnahmen, der Übergang zu nachhaltigen Wirtschaftsformen und die Stärkung des zivilgesellschaftlichen Miteinanders – all dies sind wichtige Maßnahmen, die zu mehr Resilienz führen können. Die Metropolregion Rhein-Neckar ist auf diesem Weg bereits ein gutes Stück vorangekommen.

So entwickelte die MRN GmbH im Auftrag der Stadtwerke Speyer ein „Dashboard der Nachhaltigkeit“, das ausgewählte Daten visualisiert und so beispielsweise die Einspeisung von Strom aus PV-Anlagen sichtbar macht. Den Klimaschutz noch effizien-

ter voranzubringen, ist das Ziel der im Juli 2022 unterzeichneten Kooperationsvereinbarung des Verbandes Region Rhein-Neckar (VRRN), des Landkreises Germersheim, der Verbandsgemeinden und Städte des Kreises sowie der Energieagentur Rheinland-Pfalz. Um dieses Ziel zu erreichen, verpflichten sich die teilnehmenden Institutionen, die Bürger beim Sparen von Energie und beim Klimaschutz wirksam zu unterstützen.

Eine bedeutende Rolle beim Klimaschutz nimmt der Gebäudesektor ein. Er ist für rund 40 Prozent der weltweiten Treibhausgasemissionen verantwortlich. Die Metropolre-





KREISHAUS
 Mit dem neuen Kreis-
 haus des Rhein-Pfalz-
 Kreis in Schifferstadt
 sendet Heberger ein
 starkes Signal für
 Nachhaltigkeit und
 setzt damit ein Teilpro-
 jekt der Modellregion
 um.

gion verfolgt deshalb mit nachdrücklichem Engagement den Plan, Modellregion für das klimafreundliche Bauen, Sanieren und Quartiersmanagement zu werden. Auf welch großes Interesse diese Themen vor Ort treffen, verdeutlichte das große Bauwirtschafts-Symposium, das Ende Juni 2022 im Rahmen der IBA Heidelberg stattfand. Geplant ist nun, aus dem Miteinander von Industrie, Unternehmen, Wissenschaft, Verwaltung und Politik innovative Leuchtturmprojekte mit nationaler Strahlkraft zu entwickeln.

Wie klimafreundliches Bauen gehen kann, zeigt ein Beispiel in Neckargerach. Dort ließ

Der Gebäudesektor ist für rund 40 % der weltweiten Treibhausgasemissionen verantwortlich.

die Penny Markt GmbH im Rahmen eines Pilotprojekts auf rund 5.200 Quadratmetern einen Discountmarkt in nachhaltigem Holz-Systembau errichten. Der consequente Einsatz von Holz als Baustoff spart beim Betrieb des Gebäudes etwa 55 Prozent CO₂

Fips ist ein umweltfreundlicher On-Demand-Service von rnv, der Sie mit Elektrofahrzeugen innerhalb festgelegter Zonen bequem von A nach B bringt.



MOBILITÄTSPAKT RHEIN-NECKAR

Die Akteure der Region Rhein-Neckar haben beschlossen, gemeinsam einen Mobilitätspakt zu entwickeln, um die Herausforderungen in der Infrastruktur anzugehen. Der Pakt beinhaltet Maßnahmen zur Verbesserung der Mobilität in den Bereichen Verkehrslenkung, betriebliches Mobilitätsmanagement, ÖPNV, Rad- und Fußverkehr sowie zur ausreichenden Kapazität der Rheinquerungen.

gegenüber einem Standardbau. Zusätzlich wurden innerhalb des Gebäudes Luftwärmepumpen ohne Gasanschluss verbaut und auf dem Dach arbeitet eine Photovoltaikanlage. Das System verzichtet so auf den Einsatz fossiler Brennstoffe. Darüber hinaus wurden auf dem Grundstück neue Bäume gepflanzt und die Biodiversität am Standort verbessert. Eine weitere, im letzten Jahr eröffnete Penny-Filiale in Gaiberg wurde aufgrund ihrer nachhaltigen Bauweise mit dem DGNB-Goldstatus zertifiziert.

Neben klimafreundlichem Bauen sind nachhaltige Mobilitätskonzepte bedeutende Elemente auf der Agenda regionaler Nachhaltigkeit. Wachsende Metropolen benötigen innovative Mobilitätslösungen, die CO₂-Emissionen reduzieren und zugleich den Öffentlichen Personennahverkehr stärken. Doch Mobilitätskonzepte müssen bürger-

nah sein. Der Verband Region Rhein-Neckar (VRRN) hat deshalb Anfang Mai 2022 eine Online-Beteiligungsplattform für Bürgerinnen und Bürger eingerichtet, um Anregungen und Ideen zu sammeln, wie die Mobilität in der Region weiter optimiert sowie klimafreundlicher und nachhaltiger gestaltet werden kann. Die Ergebnisse der Auswertung sollen in die Umsetzung des Mobilitätspakts Rhein-Neckar einfließen, der die Wege der Menschen in Baden-Württemberg, Hessen und Rheinland-Pfalz verbessern will.

Möglichkeiten eines klimafreundlichen und fairen Personen- und Güterverkehrs sowie die Attraktivitätssteigerung des ÖPNV standen auch im Zentrum der 5. Regionalkonferenz Mobilitätswende, die im Mai 2022 eine durch die Metropolregion Rhein-Neckar und die TechnologieRegion Karlsruhe organisiert wurde. Experten gaben Einblicke, wie Mobilität und Stadtplanung neu abgestimmt werden können und präsentierten regionale und internationale Best-Practice-Beispiele.

Wie diese Beispiele aussehen können, zeigt ein Angebot aus Neustadt an der Weinstraße: Mobility-on-Demand bietet eine intelligente und spontan nutzbare Ergänzung des bestehenden ÖPNV. In einer App werden Fahrtziel und Abfahrtszeit eingegeben. Elektrofahrzeuge transportieren die Fahrgäste mit ähnlichen Routen dann für ein geringes Entgelt. Und auch die Rhein-Neckar-Verkehr GmbH (rnv) ermöglicht mit fips Fahrten von der Haltestelle bis fast vor die Haustür. Der Service ergänzt in drei Bezirken Mannheims den ÖPNV. Das Projekt soll Ende 2023 nach Heidelberg ausgeweitet werden.

Nachhaltige Mobilitätskonzepte sind wichtig für die Reduktion von CO₂-Emissionen im Verkehr

SPONSOREN



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 2023). 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

Pro Concept Holding AG (S. 1),
MRN (S. 2, 7, 8,), SchreiberPötter
(S. 2), SAP/SCOPE Architekten (S. 3),
Zweckverband Regionaler Indus-
triepark Osterburken. Uhrheber:
Hr. Dressel (S. 3), MRN / Tobias
Schwerdt (S. 4), BASF (S. 6), iStock-
photo.com/SDI Productions (S. 7),
ADLER Immobilien Investment
Gruppe (S. 10), Panattoni Germany
Properties GmbH (S. 13), Aurelis /
Sichtvision Architekturgrafik (S. 14),
Unmüßig Baurüßigergesellschaft Baden
mbH (S. 16), iStockphoto.com/
BongkarnThanyakij (S. 20/25), REIS-
SER-Schraubentechnik GmbH (S. 27),
Sabine Arndt, Heidelberg (S. 28),
Stadt Mannheim / Thommy Mardo
(S. 30), LUKOM/Ralf Moray (S. 33),
HEBERGER GmbH, Kreislaufmodell:
MRN / TU Darmstadt (S. 35), ©Qua-
dratestadt (S. 36),

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

