

08. Juli 2009

Büromärkte der MRN-Oberzentren: Mannheim, Heidelberg und Ludwigshafen trotzen der Krise

- Büromarkterhebung der Metropolregion Rhein-Neckar GmbH erstmalig durch die gif – Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung
- Mannheim top bei Flächenumsatz
- Heidelberg mit höchsten Mietpreisen
- Ludwigshafen mit höchster Rendite

Die Metropolregion Rhein-Neckar erhöht die Anreize für Investoren. Erstmals nahmen die Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung (gif), Wiesbaden, und die Metropolregion Rhein-Neckar GmbH (MRN GmbH) die Bürostandorte Mannheim, Heidelberg und Ludwigshafen in einer gemeinschaftlichen Markterhebung unter die Lupe. „Die Büromärkte in der Metropolregion Rhein-Neckar haben der Krise erstaunlich gut getrotzt“, so Ursula-Beate Neißer, Leiterin Research bei DTZ Zadelhoff Tie Leung GmbH in Frankfurt. Neißer, Mitglied des gif-Arbeitskreises Marktanalysen und Bedarfsprognosen, moderierte die Abstimmungsrunde zu den Büromarkteckdaten für das Jahr 2008. Die Metropolregion Rhein-Neckar GmbH (MRN GmbH) hat die jährlich stattfindende Abstimmungsrunde vor drei Jahren ins Leben gerufen. Für die aktuelle Erhebung glichen die 15 führenden Marktexperten der Region Vertragsabschlüsse, Mieten, Leerstand, Baufertigstellungen



und Renditen aus dem Jahr 2008 nun unter Mitwirkung der gif ab und stellten sich den gif-Kriterien.

Die gif gilt bundesweit als Vorreiter für die Professionalisierung der Immobilienmarktforschung. Bislang fokussierte die gif ihre Rolle als Initiator und Moderator bei dem Abgleich der Jahreszahlen in Deutschland auf die sieben großen Bürozentren München, Frankfurt, Hamburg, Berlin, Köln, Düsseldorf und Stuttgart. „Die MRN rückt nun als erster B-Standort in diese ‚Avantgarde‘ auf“, so Neißer weiter. Damit erscheinen die MRN-Oberzentren Mannheim, Heidelberg und Ludwigshafen nun auch erstmals in der international beachteten gif-Büromarkterhebung.

Eine zudem größere Sichtbarkeit der MRN verspricht sich dadurch Dr. Felix Gress, Geschäftsführer MRN GmbH. „Das gif-Emblem ist für uns enorm wichtig. Es bringt die Region endlich bundesweit und international auf das Radar von Analysten und Investoren. Diese Aufwertung ist angemessen und dringend notwendig“, so Dr. Gress. „Zumal professionelle Marktforschung gerade in der derzeitigen Krise eminent wichtig ist. Denn in der Immobilienbranche gilt die Faustregel: Ohne Transparenz keine Investition“, so Gress weiter.

Die Ergebnisse im Einzelnen

Mannheim verzeichnete mit 67.000 Quadratmetern den mit Abstand größten Flächenumsatz in der MRN und liegt im überregionalen Vergleich bspw. vor Wiesbaden (52.000 Quadratmeter) und einem ähnlichen Niveau wie Bremen (68.000 Quadratmetern). Die Mietpreise blieben im Vergleich zum Vorjahr weitgehend



unverändert. In der Spitze wurden in den besten Bürolagen 12,80 Euro pro Quadratmeter und Monat bezahlt.

Heidelberg war für Büronutzer erneut das teuerste Pflaster in der MRN. Die Spitzenmiete zog im vergangenen Jahr noch einmal deutlich an und erreichte in der Altstadt und den angrenzenden Citybereichen einen Spitzenwert von 14,30 Euro. Der Leerstand ging 2008 erneut zurück auf nun 3,3 Prozent – damit liegt Heidelberg mit großem Abstand unter den sieben großen Bürozentren (Bsp.: Stuttgart 6,2 Prozent, Frankfurt 13,6 Prozent).

Die Büromieten in Ludwigshafen blieben ebenfalls stabil, lediglich an der Peripherie gaben die Preise nach. Die Rendite stieg erneut auf nun 7,7 Prozent und liegt damit deutlich über den Werten in Mannheim und Heidelberg.

Weitere Ergebnisse der Büromarkterhebung finden Sie im beigefügten Anhang oder unter www.m-r-n.com/investoren.html.

Die mitwirkenden Organisationen der Abstimmungsrunde sind:

Ardeco Immobilien GmbH – Ascheberg Immobilien GmbH – BIC Blum Immobilien Consulting GmbH – DIC Onsite GmbH – Eckstein Immobilien GmbH – Engel & Völkers Commercial GmbH – GAG Ludwigshafen am Rhein – Kraus Immobilien GmbH – LBBW Immobilien Management Gewerbe GmbH – Peter Muhlert GmbH – Rich Immobilien GmbH & Co. KG – Sparkassen Immobilien Heidelberg GmbH – Stadtverwaltung Heidelberg – Stadtverwaltung Mannheim – W.E.G. Wirtschaftsentwicklungsgesellschaft Ludwigshafen a. Rh. mbH.



Über den Bereich Standortentwicklung der MRN GmbH

Die Büromarktuntersuchung ist Teil eines Maßnahmenpakets des Bereichs Standortentwicklung innerhalb der Wirtschaftsförderung bei der MRN GmbH. Ziel ist es, die Rahmenbedingungen für Investitionen in der Region zu optimieren und den Bekanntheitsgrad der MRN zu steigern. Weitere Aktivitäten sind bspw. der Messeauftritt auf der Expo Real, das Netzwerk Immobiliendialog Rhein-Neckar und das Gewerbeimmobilienportal www.standorte-rhein-neckar.de. Der nächste Immobilienmarktbericht MRN erscheint im Oktober. Er beleuchtet neben den Oberzentren auch Büroprojekte und -trends aus den Mittelzentren.

Über die gif

Die Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. (gif) wurde am 15. Oktober 1993 gegründet und hat derzeit fast 1.200 Mitglieder. Die Gesellschaft strebt die Zusammenführung von Theorie und Praxis an und trägt zur Klärung wichtiger immobilienwirtschaftlicher Fragestellungen sowie zur Verbesserung der Markttransparenz bei. Der Verein ist selbstlos tätig und verfolgt ausschließlich gemeinnützige Zwecke.

Kontakt:

Ursula Beate Neißer

Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.

Mitglied im Arbeitskreis Marktanalysen und Bedarfsprognosen

Tel.: 069 92100-160

ursula-beate.neisser@dtz.com

Stefan Huber, Wirtschaftsförderung - Standortentwicklung

MRN GmbH

Tel.: 0621 12987-22

stefan.huber@m-r-n.com