

Ansprechpartner
Florian Tholey
Metropolregion Rhein-Neckar
GmbH

Telefon
+49 621 10708-351

E-Mail
florian.tholey@m-r-n.com

gif-Büromarkterhebung 2017: niedriger Leerstand und steigende Mieten in Rhein-Neckar

Die gute konjunkturelle Lage in der Metropolregion Rhein-Neckar spiegelt sich zunehmend auf dem Gewerbeimmobilienmarkt wider. Zu diesem Ergebnis kommt die Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. (Wiesbaden) in ihrer gestern vorgestellten „gif-Büromarkterhebung 2017“. In den Innenstädten von Heidelberg, Ludwigshafen und Mannheim überstieg die Nachfrage nach modernen Büroflächen das Angebot. Steigende Mieten und niedrige Leerstände sind laut dem Bericht die Folge. Das Mietpreisgefälle zwischen den drei Oberzentren hat sich weiter verringert. Im laufenden Jahr werden voraussichtlich 64.000 Quadratmeter Bürofläche in den drei Städten fertiggestellt. Aufgrund der guten Nachfrage rechnen die Experten mit einem weiteren Anstieg des Mietpreisniveaus.

Heidelberg: Preisanstieg in allen Bereichen

In Heidelberg wurden im vergangenen Jahr rd. 54.000 Quadratmeter Bürofläche umgesetzt (2016: 56.000). Die Leerstandsquote bezogen auf das gesamte Stadtgebiet stieg leicht von 2,9% auf 3,1%. Die Mietpreise legten weiter zu und erreichten in den besten Innenstadtlagen 16,50 Euro pro Quadratmeter (2016: 16 Euro). Am Cityrand stieg die Spitzenmiete auf 16 Euro je Quadratmeter (2016: 15,50 Euro). In peripheren Lagen mussten die Mieter bis zu 13,50 Euro pro Quadratmeter zahlen (2016: 13 Euro). Für 2018 wird ein Büroflächenzuwachs von 21.000 Quadratmetern erwartet. Größter Einzelposten ist die geplante Fertigstellung des Gebäudes „Sky Angle“ in der Bahnstadt mit 16.000 Quadratmetern Büro- und Laborfläche.

Ludwigshafen: niedrigster Leerstand in gif-Erhebung

Auch Ludwigshafen meldet bei einem Flächenumsatz von 16.000 Quadratmetern steigende Mieten. Dies gilt insbesondere in der Innenstadt, wo inzwischen Spitzenmieten von bis zu 13 Euro pro Quadratmeter Bürofläche gezahlt werden (2016: 11 Euro). In innenstadtnahen La-

gen bleibt die Spitzenmiete seit Jahren konstant bei 7 Euro je Quadratmeter. Ebenfalls stabil zeigt sich mit 7,60 Euro je Quadratmeter das Mietpreinsniveau in peripheren Lagen. Die Leerstandsquote im Bürosegment sinkt auf 0,9%. Damit verzeichnet Ludwigshafen den niedrigsten Wert aller dreizehn von der gif untersuchten Bürostandorte in Deutschland. 2017 wurden in Ludwigshafen 2.000 Quadratmeter Büroflächen fertiggestellt. Für 2018 wird ein Zuwachs um 12.000 Quadratmeter prognostiziert.

Mannheim: hohe Nachfrage in der Innenstadt

In Mannheim, dem größten Büromarkt in der Metropolregion Rhein-Neckar, verzeichnete die gif im vergangenen Jahr einen Flächenumsatz von 79.000 Quadratmetern (2016: 91.000). Aufgrund des hohen Fertigstellungsvolumens von 31.000 Quadratmetern stieg die Leerstandsquote leicht von 4,5% auf 5,1%. Für 2018 rechnen die Experten mit einem weiteren Zuwachs von 31.000 Quadratmetern (u.a. Teilabschnitt des Kepler-Quartiers am Hauptbahnhof). In der Innenstadt stieg die Spitzenmiete auf 16,60 Euro pro Quadratmeter an (2016: 16,40 Euro). Am Cityrand und in peripheren Lagen gab das Preisniveau hingegen etwas nach und liegt nun in der Spitze bei 14 Euro bzw. 10,80 Euro je Quadratmeter.

Zur „gif-Büromarkterhebung“

In der seit 1996 jährlich veröffentlichten „gif-Büromarkterhebung“ analysiert die Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung (gif e.V.) bundesweit dreizehn bedeutende Bürostandorte. Seit 2012 ist die Rhein-Neckar-Region mit den Oberzentren Heidelberg, Ludwigshafen und Mannheim Bestandteil der Erhebung. Die Zahlen beruhen auf den Einschätzungen von 100 Marktexperten, die in den vergangenen Wochen unter Moderation der gif-Gutachter Vertragsabschlüsse, Mieten, Leerstände und Baufertigstellungen abglichen. Regionaler Partner der gif ist das von der Metropolregion Rhein-Neckar GmbH koordinierte „Immobilienetzwerk Rhein-Neckar“. Die vollständige „Büromarkterhebung 2017“ ist kostenlos abrufbar unter www.gif-ev.de (Bereich „Publikationen“).