

Ansprechpartner

Nils Fabisch
Metropolregion Rhein-Neckar
GmbH

Telefon

+49 621 10708-351

E-Mail

nils.fabisch@m-r-n.com

gif-Büromarkterhebung 2018: weniger Leerstand und steigende Mieten in Rhein-Neckar

Die Büromärkte in der Metropolregion Rhein-Neckar entwickelten sich im Jahr 2018 positiv. In Mannheim und Heidelberg legten die Mietpreise weiter zu, während sich die Leerstandsquote erneut verringerte. Das Verkaufsvolumen blieb in den beiden Städten mit 103.000 Quadratmeter hingegen unter dem Wert von 2017 (133.000 Quadratmeter). Zu diesem Ergebnis kommt die Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung (gif) in ihrer heute in Wiesbaden veröffentlichten „Büromarkterhebung 2018“. Rund 42.000 Quadratmeter neue Büroflächen (2017: 33.000 Quadratmeter) wurden in den Kernmärkten Heidelberg, Ludwigshafen und Mannheim im vergangenen Jahr fertiggestellt. Im laufenden Jahr werden voraussichtlich 103.000 Quadratmeter Bürofläche in den drei Städten neu hinzukommen. Aufgrund der guten Nachfrage rechnen die Experten mit einem weiteren Anstieg des Mietpreinsniveaus. Insgesamt lag das Verkaufsvolumen in den drei Oberzentren bei 130.000 Quadratmeter (-13 Prozent). Die Leerstandsquoten gingen weiter zurück und liegen in Heidelberg (2,8 Prozent) und Ludwigshafen (0,8 Prozent) wie bereits in den Vorjahren unter dem bundesweiten Durchschnitt. Weitere Zuwächse gab es bei den Spitzen- und Durchschnittsmieten, die jedoch nach wie vor zu den günstigsten im Marktumfeld zählen.

Heidelberg: Durchschnittsmiete steigt – Spitzenmiete sinkt

In Heidelberg wurden im vergangenen Jahr rund 35.000 Quadratmeter Bürofläche umgesetzt (2017: 54.000). Die Leerstandsquote bezogen auf das gesamte Stadtgebiet sank von 3,1% auf 2,8%. Die Spitzenmieten verringerten sich erstmals seit 2012 und erreichten 15,50 Euro pro Quadratmeter (2017: 16,50 Euro). Die Durchschnittsmiete im Stadtgebiet stieg auf 12,60 Euro je Quadratmeter (2017: 12 Euro). Für 2019 wird ein Büroflächenzuwachs von 30.000 Quadratmetern erwartet. Größter Einzelposten ist die geplante Fertigstellung des „Business Development Center Organic Electronics“ im „Heidelberg Innovation Park“.

Ludwigshafen: niedrigster Leerstand in gif-Erhebung

Auch Ludwigshafen meldet bei einem Flächenumsatz von 27.000 Quadratmeter steigende Mieten. Inzwischen liegen die Spitzenmieten in der Innenstadt bei bis zu 13,40 Euro pro Quadratmeter Bürofläche (2017: 13 Euro). Die Durchschnittsmiete im Stadtgebiet liegt bei 11,40 Euro je Quadratmeter (2017: 11 Euro). Die Leerstandsquote im Bürosegment sinkt weiter auf 0,8% (2017: 0,9%). Damit verzeichnet Ludwigshafen den niedrigsten Wert aller 13 von der gif untersuchten Bürostandorte in Deutschland. 2018 wurden in Ludwigshafen keine Büroflächen fertiggestellt. Für 2019 wird ein Zuwachs um 22.000 Quadratmeter prognostiziert.

Mannheim: Mieten steigen weiter an

In Mannheim, dem größten Büromarkt in der Metropolregion Rhein-Neckar, verzeichnete die gif im vergangenen Jahr einen Flächenumsatz von 68.000 Quadratmeter (2017: 79.000). Aufgrund eines im Vergleich mit den Vorjahren geringeren Fertigstellungsvolumens von 22.000 Quadratmeter sank die Leerstandsquote von 5,1% auf 3,9%. Für 2019 rechnen die Experten mit einem Rekordzuwachs von 51.000 Quadratmeter (u.a. zweiter Teilabschnitt des Kepler-Quartiers am Hauptbahnhof, verschiedene Projekte im Büropark Eastsite sowie die Büroflächen im „No. 1“ im Glücksteinquartier). Die Spitzenmiete stieg auf 18 Euro pro Quadratmeter an (2017: 16,60 Euro). Das durchschnittliche Preisniveau im Stadtgebiet stieg ebenfalls und liegt nun bei 12,90 Euro pro Quadratmeter (2017: 11,80 Euro).

Zur „gif-Büromarkterhebung“

In der seit 1996 jährlich veröffentlichten „gif-Büromarkterhebung“ analysiert die Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung (gif e.V.) bundesweit 13 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 „Immobiliennetzwerk Rhein-Neckar“. Die vollständige „Büromarkterhebung 2018“ ist kostenlos abrufbar unter www.gif-ev.de (Bereich „Publikationen“).