

Ansprechpartner

Jan Garcia
Metropolregion Rhein-Neckar
GmbH

Telefon

+49 621 10708-351

E-Mail

jan.garcia@m-r-n.com

gif-Büromarkterhebung 2020: stabiler Flächenumsatz und hohes Fertigstellungsvolumen in Rhein-Neckar

- Mannheim: Spitzenmiete steigt weiter an
- Heidelberg: Trotz Corona stabil
- Ludwigshafen: niedrigste Mieten und niedrigster Leerstand in der Region

Die Büromärkte in der Metropolregion Rhein-Neckar entwickelten sich im Corona-Jahr 2020 erwartungsgemäß unterschiedlich. Das zeigt die gestern in Wiesbaden veröffentlichte „Büromarkterhebung 2020“ der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung (gif). Demnach legte der Büromarktflächenbestand in den drei als B-Städten gelisteten Oberzentren in der Metropolregion Rhein-Neckar um insgesamt 112.000 Quadratmeter zu und überschritt damit die 4 Millionen-Grenze (4.111.000). Das Vermarktungsvolumen lag in Rhein-Neckar bei insgesamt 129.000 Quadratmetern (-20 %). Gegenüber dem Vorjahr wurden in den Kernmärkten mit 123.000 insgesamt beinahe doppelt so viele Quadratmeter neue Büroflächen fertiggestellt (2019: 62.000). Bundesweit waren das mehr als 50% des Fertigstellungsvolumens aller B-Standorte (229.000). Für das laufende Jahr werden in den drei Städten Fertigstellungen von weiteren 68.000 Quadratmetern erwartet (vergleichbar mit 2019: 62.000).

Entsprechend dem bundesweiten Trend stieg die Leerstandsquote an: In Mannheim auf 4,9% (2019: 4,6%), in Heidelberg auf 5,5% (2019: 2,9%) und in Ludwigshafen auf 2,8% (2019: 1,2%). Auch die Mietpreise entwickelten sich analog zu den Zahlen in den übrigen Standorten durchwachsen: Während in Heidelberg sowohl Spitzen- als auch Durchschnittsmiete leicht anstiegen, verzeichnete in Mannheim lediglich die Spitzenmiete eine Erhöhung, die Durchschnittsmiete dagegen ging zurück.

Mannheim: Spitzenmiete steigt weiter an

In Mannheim, dem größten Büromarkt in der Metropolregion Rhein-Neckar, wurde im Vergleich zu den vergangenen Jahren ein überdurchschnittlicher Vermietungsumsatz erzielt: wie schon im Vorjahr verzeichnete die gif hier einen Flächenumsatz von 71.000 Quadratmetern (nach 2018: 68.000), wobei Eigennutzerumsätze komplett fehlten. Angesichts der Menge an Fertigstellungen stieg die Leerstandsquote allerdings vergleichsweise moderat: Sie betrug in Mannheim 2020 4,9% (2019: 4,6%). Für 2021 rechnen die Experten mit immerhin 29.000 neuen Quadratmetern (u.a. die Büroflächen im LIV im Glückstein-Quartier LIV und das Konradhaus im Stadtteil Wohlgelegen). Bemerkenswert ist die Entwicklung der Spitzenmietpreise in Mannheim: Sie liegen seit Jahren auf dem zweithöchsten Niveau unter den B-Standorten. 2020 konnte sich Mannheim deutlich an den Spitzenreiter Bonn annähern, dessen Spitzenmiete um 20,6% auf 20,0 Euro einbrach. Der Preis in Mannheim stieg dagegen leicht auf 18,90 Euro pro Quadratmeter (2019: 18,50). Das durchschnittliche Preisniveau im Stadtgebiet sank dagegen durch vermehrte Vermietung im Bestand und liegt nun bei 13,40 Euro pro Quadratmeter (2019: 14,00).

Heidelberg: Trotz Corona stabil

In Heidelberg wurden im vergangenen Jahr rund 48.000 Quadratmeter Bürofläche umgesetzt (2019: 69.000). Die Leerstandsquote bezogen auf das gesamte Stadtgebiet stieg von 2,9% auf 5,5%. Die Spitzenmiete stieg leicht auf 16,80 Euro pro Quadratmeter an und bleibt auf Höchstniveau (2019: 16,70 Euro, 2018: 15,50 Euro). Die Durchschnittsmiete im Stadtgebiet stieg auf 14,40 Euro je Quadratmeter (2019: 14,00 EUR, 2018: 12,60 Euro). Größter Einzelmietumsatz war in Heidelberg der Kaufvertragsabschluss der Heidelberger Volksbank für ein Bürohausprojekt am Europaplatz. Im vergangenen Jahr fertiggestellt wurden 44.000 Quadratmeter (2019: 28.000). Größter Einzelposten (42.000) war hier die Fertigstellung der Konzernzentrale der HeidelbergCement AG, die 800 bis 1.000 Mitarbeitern Platz bieten wird. Für 2021 wird ein Büroflächenzuwachs von weiteren 38.000 Quadratmetern erwartet.

Ludwigshafen: niedrigste Mieten und niedrigster Leerstand in der Region

In Ludwigshafen, dem kleinsten Bürostandort der von der gif betrachteten Standorte, lag der Flächenumsatz bei 10.000 Quadratmetern, Spitzen- und Durchschnittsmieten sanken im Vergleich zum Vorjahr. Inzwischen liegen die Spitzenmieten in der Innenstadt bei bis zu 12,80 Euro pro Quadratmeter Bürofläche (2019: 14,20). Die Durchschnittsmiete im Stadtgebiet liegt bei 11,80 Euro je Quadratmeter (2019: 12,50). Die Leerstandsquote im Bürosegment stieg auch hier an, auf jetzt 2,8%% (2019: 1,2%). Allerdings verzeichnet Ludwigshafen damit weiter einen der niedrigsten Werte aller 13 Bürostandorte in Deutschland und liegt weiter unter dem Gesamtdurchschnitt (3,3%, niedrigste Leerstandsquote in Berlin: 2,0%). 2020 wurden in Ludwigshafen 6.000 Quadratmeter Büroflächen fertiggestellt. Für 2021 wird ein Zuwachs um weitere 1.000 Quadratmeter prognostiziert.

Save the date: Anfang März erscheint der Immobilienmarktbericht Rhein-Neckar, der neben dem Büromarkt auch den Investment- und Einzelhandelsmarkt sowie die Gewerbeinvestitionen und -flächen der Rhein-Neckar-Region abbildet. Die Publikation der MRN GmbH wird rechtzeitig angekündigt und als Print- und Download erscheinen.

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 2020“ ist kostenlos abrufbar unter www.gif-ev.de (Bereich „Publikationen“).