## Upgrade your business

Immobilienmarktbericht Rhein-Neckar 2019





Dr. Christine Brockmann, Geschäftsführerin der Metropolregion Rhein-Neckar GmbH

## Liebe Leserinnen und Leser,

die Metropolregion Rhein-Neckar mit ihren 2,4 Millionen Einwohnern profitiert von ihrer zentralen Lage im Schnittpunkt der drei Bundesländer Baden-Württemberg, Hessen und Rheinland-Pfalz. Als internationale Drehscheibe gewährleistet sie Unternehmen schnellen Zugang zu Menschen, Märkten und Wissen. Ihre hohe Wirtschaftskraft stützt sich sowohl auf Global Player als auch auf erfolgreiche Mittelständler. Die Unterstützung von Existenzgründern und innovativen Unternehmen genießt hier hohe Priorität. So vielfältig wie ihre Bewohner präsentieren sich die Landschaft, das breit gefächerte Kulturangebot und ein Savoir-vivre, das die Menschen schnell in ihren Bann schlägt. Der aktuelle Bericht zum gewerblichen Immobilienmarkt der Metropolregion Rhein-Neckar bereitet die Kerndaten der relevanten Teilmärkte der Region anschaulich auf und trägt damit zur Transparenz des Marktes bei. Büround Einzelhandelsmarkt werden ebenso beleuchtet wie die in der Metropolregion vorhandenen Gewerbe- und Industrieflächen. Nationale und internationale Investoren haben die Metropolregion Rhein-Neckar aufgrund der Werthaltigkeit des Standorts verstärkt auf der Agenda. In Zusammenarbeit mit bulwiengesa stellt der Bericht daher erneut den Investmentmarkt der Region vor. Im Fokus stehen die Transaktionen in den Assetklassen Büro- und Geschäftshäuser, Einzelhandelsimmobilien, Hotels sowie Logistikimmobilien. Das diesjährige Schwerpunktthema widmet sich der Neunutzung ehemals militärisch genutzter Flächen und nicht mehr benötigter Infrastruktur- und Betriebsgelände.

Wir wünschen Ihnen eine anregende Lektüre!

Dr. Christine Brockmann

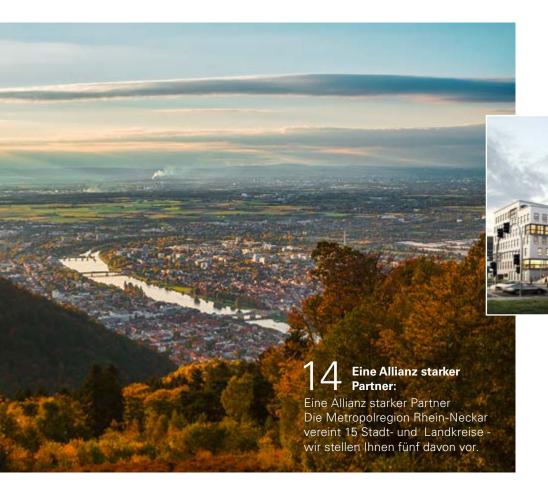


40 Sonderthema

Die Konversion nicht mehr benötigter Flächen bietet der Region Rhein-Neckar bedeutende Entwicklungschancen.

## **Zum Titel**

Das SkyAngle ist das zweite Gebäude der SKYLABS-Familie und bildet mit seiner markanten Architektur in der Max-Jarecki-Straße 21 ein hochmodernes und flexibel teilbares Büro- und Laborgebäude in der Bahnstadt Heidelbergs. Auf fünf Stockwerken werden die insgesamt ca. 16.000 Quadratmeter Mietfläche über die großzügige Lobby erreichbar sein. Bei Labor- und Büroflächen werden die individuellen Wünsche der Mieter berücksichtigt, um so das bestmögliche Arbeitsumfeld zu schaffen. Durch eine hochwertige Laborausstattung, hochmoderne Gebäudetechnik, ist das Gebäude energieeffizient und auf nahezu Passivhausstandart optimiert.



Marktsegment Büro
Unternehmen setzen
auf Expansion. Die
geringen Fertigstellungen
können den Bedarf nicht
befriedigen.



## 32 Marktsegment Einzelhandel

Die 1A-Lagen werden von nationalen und internationalen Marken stark nachgefragt.

Die Metropolregion Rhein-Neckar bietet Raum für Vielfalt	
Investmentmarkt Investoren setzen verstärkt auf gemischt genutzte Objekte	10
<b>Marktsegment Büro</b> Sinkender Leerstand und weiter steigende Mieten	16
Übersichtskarte	25
<b>Marktsegment Gewerbe</b> Attraktiven Flächen auf der Spur	28
Marktsegment Einzelhandel	32

Stabiler Markt mit hohem Kaufkraftpotenzial

**Standort Rhein-Neckar** 

## Sonderthema 40

Update Konversion – Alte Flächen neu entwickeln

## Eine Allianz starker Partner: Fünf Stadt- und Landkreise stellen sich vor

Glossar	43
Rhein-Pfalz-Kreis	39
Landkreis Germersheim	38
Mannheim	31
Frankenthal	30
Neckar-Odenwald-Kreis	15



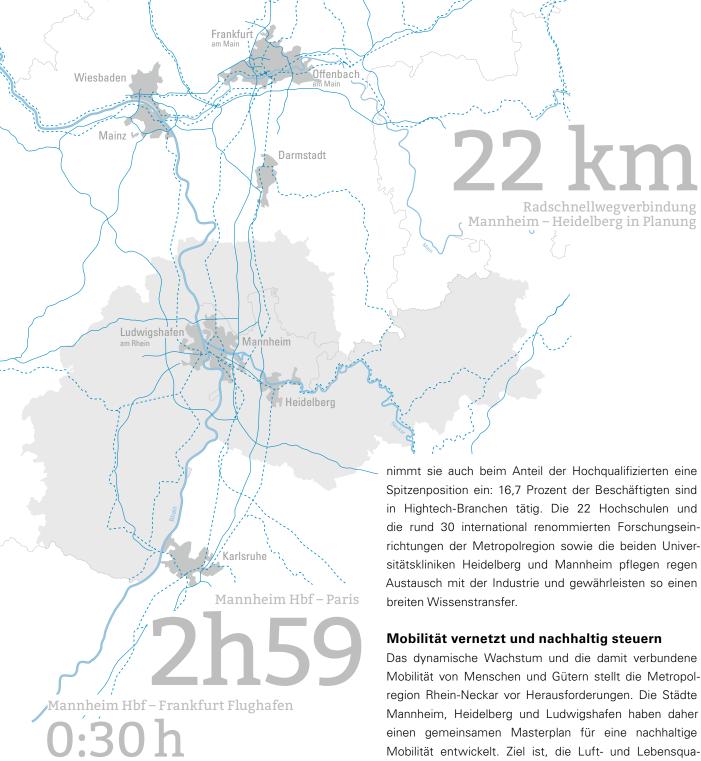


Die Metropolregion Rhein-Neckar mit ihren 2,4 Millionen Menschen zählt zu den führenden Wirtschaftsstandorten Deutschlands. Die 15 Stadt- und Landkreise punkten mit innovativer Dynamik, exzellenter Wissenslandschaft, lebendiger Kulturszene, attraktiven Wohn- und Einkaufsmöglichkeiten sowie vielfältigen Erholungsmöglichkeiten.

Mit einem Pro-Kopf-BIP von 39.130 Euro, einer Bruttowertschöpfung von 96 Milliarden Euro und einer Exportquote von 60 Prozent weist die Metropolregion Rhein-Neckar eine hohe Wirtschaftskraft auf. Global Player wie BASF, SAP und Bilfinger sind hier ebenso zu Hause wie mittelständische Unternehmen und Start-ups. Wirtschaftliche Schwerpunkte bilden die Branchen Biotechnologie, IT, Chemie Automotive, Maschinen- und Anlagenbau und Kultur- und Kreativwirtschaft. In der Rhein-Neckar-Region sinkt die Arbeitslosenquote seit Jahren und liegt mittlerweile bei nur noch 4,4 Prozent. Durch die zentrale Lage in Europa und die hervorragend ausgebaute Infrastruktur ist die Region bestens vernetzt.

## Preiswürdiges Innovationsmanagement

Globale Veränderungsprozesse erfordern auch auf regionaler Ebene neues Denken und neue Kooperationen. Dafür ist es notwendig, kleinen und mittleren Unternehmen mit Hilfe eines regionalen Innovationsmanagements koordinierte Beratungs- und Informationsangebote zur Verfügung zu stellen. Im Rahmen des 8. Cluster-Forums Baden-Württemberg wurde die Metropolregion Rhein-Neckar GmbH "Innovationsregion MRN" als Preisträgerin des Förderaufrufs "Regionales Innovationsmanagement" des Wirtschaftsministeriums prämiert. Mit finanzieller Unterstützung des Landes kann diese die zahlreichen Innovationsakteure in der Metropolregion Rhein-Neckar zielgerichtet vernetzen und die regionale Innovationsstrategie weiter ausbauen. Die große Innovationskraft der Region fußt auf einem hohen Bildungsniveau, daher



Die zentrale Lage und die exzellent ausgebaute Infrastruktur sichern Unternehmen klare Wettbewerbsvorteile.

## Mobilität vernetzt und nachhaltig steuern

Mobilität von Menschen und Gütern stellt die Metropolregion Rhein-Neckar vor Herausforderungen. Die Städte Mannheim, Heidelberg und Ludwigshafen haben daher einen gemeinsamen Masterplan für eine nachhaltige Mobilität entwickelt. Ziel ist, die Luft- und Lebensqualität in diesen Städten dauerhaft zu verbessern und eine nachhaltige und emissionsfreie Mobilität in der Zukunft zu sichern. Handlungsschwerpunkte wie die Digitalisierung, die Elektrifizierung des Verkehrs, Intelligente Vernetzung des ÖPNV, Förderung des Radverkehrs sowie die Weiterentwicklung der urbanen Logistik bilden dabei den Rahmen von kurz- und mittelfristigen Maßnahmen. Doch nicht nur die Großstädte haben die Bedeutung des Themas erkannt. Als Teil des Integrierten Mobilitätskonzeptes, das in der Stadt Landau erarbeitet wird, ist die Ausweisung so genannter Vorrangnetze für verschiedene Verkehrsmittel geplant. Diese sollen künftig durchgängige Routen für den Auto-, Rad- bzw. Fußgängerverkehr bilden und dem jeweiligen Verkehrsmittel Priorität einräumen.

Auch das "Zukunftsorientierte Mobilitätskonzept für den Wirtschaftsraum Walldorf/Wiesloch" benennt Ziele und Eckpunkte für die weitere Entwicklung des Verkehrs und umfasst neben wichtigen Akzenten im betrieblichen Mobilitätsmanagement auch die Verbesserung des Radverkehrs in der Region.

## Hotspot der Start-up-Szene

In der Region der Tüftler und Entdecker werden Start-ups umfassend unterstützt. Beim Wettbewerb "Start-up BW Local" des baden-württembergischen Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau wurden Mannheim, Walldorf und der Großraum Heidelberg (Heidelberg, Hockenheim, Leimen, Rhein-Neckar-Kreis, Schriesheim, Schwetzingen, Sinsheim, Weinheim, Wiesloch) mit dem Label "Gründungsfreundliche Kommune 2018/2019" ausgezeichnet. Mannheim bietet ein Start-up-Ökosystem mit acht Existenzgründungszentren, deren Zielgruppen sich von der Musik- und Textilwirtschaft über High-Tech, Industrie 4.0 und Medizintechnologie bis hin zur Kreativwirtschaft erstrecken. In Ludwigshafen ist mit dem TWL-Projekt Freischwimmer und dem

Die Gründungsszene in der Region ist hochdynamisch. Von der Vernetzung der lokalen Akteure profitieren Gründungsinteressierte und Startups.

Makerspace Rhein-Neckar der Gründer-Standort in Bewegung gekommen. Das Netzwerk "Startup Campus Ludwigshafen" bündelt die Akteure aus dem Gründungsgeschehen der Stadt. Die Website, die als Plattform vorrangig potenzielle Gründer anspricht, schafft Transparenz und vermittelt Kontakte. Seit Jahresbeginn vernetzt zudem der Digital Hub Mannheim/Ludwigshafen Chemistry & Health zum einen die Metropolregion in den Bereichen Chemie und Gesundheit und stärkt die regionale Wirtschaft. Zum anderen bringt er Start-ups gezielt mit Unternehmen und Wagniskapitalgebern zusammen,

Gründerzentren im Großraum Mannheim-Heidelberg-Ludwigshafen

2,3
Beschäftigte



Das ehemaligen Hallenbad Nord in Ludwigshafen ist heute eine gefragte Location für Start-ups.



30
international
anerkannte
Forschungsinstitute

Hochschulen

um innovative Technologien und Dienstleistungen schneller auf den Markt zu bringen.

## Bauen für Wissenschaft und Kunst

Wissenschaft und Kultur genießen in der Metropolregion Rhein-Neckar einen hohen Stellenwert, der sich auch im Bau manifestiert. Die Wissenschaftsstadt Heidelberg erhält nach den Plänen des Basler Büros Degelo Architekten am Czernyring bis 2021 ein neues Konferenzzentrum. Das Konferenzzentrum ist Kandidat der Internationalen Bauausstellung (IBA) Heidelberg "Wissen schafft | Stadt". In Mannheim steht dem denkmalgeschützten Nationaltheater eine Generalsanierung bevor. Es ist das älteste kommunale Repertoiretheater Deutschlands und das größte Vierspartenhaus. Der Bund wird sich aufgrund der nationalen Bedeutung des Hauses mit 80 Millionen Euro an der rund 200 Millionen Euro teuren Sanierung beteiligen.

## Sterne-Destinationen mit Potenzial

Die Attraktivität der Rhein-Neckar-Region als Tourismusdestination steigt seit Jahren. Nach Erhebungen der Statistischen Landesämter legten die Übernachtungszahlen 2017 gegenüber dem Vorjahr in Mannheim um 7,4 Prozent auf knapp 1,4 Millionen, in Heidelberg um 1,6 Prozent auf 1,4 Millionen, in Ludwigshafen um 21,6 Prozent auf knapp 300.000 zu. Laut einer aktuellen

Studie der Stadt Mannheim entfällt die größte Zimmerkapazität ihres Hotelmarkts auf die 4-Sterne-Kategorie, die 56 Prozent des Hotelzimmerangebotes ausmacht. Der Low-Budget-Bereich ist aktuell mit zehn Prozent des Zimmerangebots ebenso wie die Angebote für Tagungsgäste im Vergleich zu anderen Großstädten eher unterrepräsentiert. Derzeit befinden sich sieben Hotels im Bau, zudem sind mehrere in Planung. Am Heidelberger Hauptbahnhof entsteht bis Ende 2021 ein IntercityHotel mit 198 Zimmern, direkt daneben ein Boardinghaus mit rund 150 Zimmern. In der Ludwigshafener Innenstadt entsteht bis 2019 nach den Plänen des Architekten Kai Eric Wientapper von GRID architektur+design ein Vier-Sterne-Hotel der Marke Dormero. Auch in Landau wird das touristische Angebot durch einen Erweiterungsbau des Parkhotels ausgebaut. Zudem ist geplant, die Westfassade des bestehenden Hotelgebäudes neu zu gestalten.

> Bei der Anzahl ausländischer Gäste sowie bei Angeboten für Tagungsgäste besteht in Mannheim ein nachhaltiges Steigerungspotenzial.

## Vorreiter beim Klimaschutz

Das Bundesumweltministerium hat die Städte Heidelberg und Bensheim für ihr Engagement im kommunalen Klimaschutz ausgezeichnet. Als Modellkommunen des "Masterplans 100% Klimaschutz" haben sie sich zum Ziel gesetzt, bis zum Jahr 2050 die CO<sub>2</sub>-Emissionen um 95 Prozent zu reduzieren und den Energiebedarf um die Hälfte zu senken. Im Landkreis Germersheim soll unter Beteiligung der Bürger ein Integriertes Klimaschutzkonzept erarbeitet werden, das als sektorenübergreifender Kompass für den Klimaschutz im Landkreis dienen und den Klimaschutz als Querschnittsaufgabe nachhaltig verankern soll. Die Stadt Landau will ein Klimaanpassungskonzept erstellen, das das Stadtklima analysiert und eine Strategie zur Anpassung an die klimatischen Veränderungen entwirft. Die Ergebnisse sollen dann auch in die Fortschreibung des Flächennutzungsplans (FNP) einfließen. Auf mehr Grün setzt auch die Stadt Mannheim. Entsprechend der neuen Begrünungssatzung hat die Stadt ihr Förderprogramm zur Fassaden- und Dachbegrünung von der Innenstadt auf die angrenzenden Stadtteile Jungbusch, Neckarstadt, Schwetzingerstadt/Oststadt und Lindenhof ausgeweitet.

## Unterstützung für Internationale Arbeitskräfte

Die Metropolregion ist von je her weltoffen und international ausgerichtet. Um ausländische Arbeitskräfte bei ihrer Integration in den deutschen Arbeitsmarkt zu unterstützen, startete 2018 das Angebot "International Students Welcome". Es handelt sich um ein gemeinsames Projekt für internationale Studierende der Universitäten und Hochschulen in Mannheim und Heidelberg. Die Federführung liegt bei der Wirtschaftsförderung der Stadt Mannheim in Kooperation mit der Stadt Heidelberg, dem Rhein-Neckar-Kreis, den Arbeitsagenturen Mannheim und Heidelberg sowie dem "Welcome Center Rhein-Neckar". Ziel ist es, vor allem Betriebskontakte - und hier besonders zu kleinen und mittleren Unternehmen - für internationale Studierende zu stärken und sie auf den regionalen Arbeitsmarkt vorzubereiten. Das Angebot ergänzt Angebote an der Universität und den Hochschulen wie das Projekt "Step by Step" des akademischen Auslandsamts der Universität Mannheim oder das Projekt "MINTernational" der Fakultät für Informationstechnik der Hochschule Mannheim, gefördert vom Stifterverband für die deutsche Wissenschaft.

## Wichtige Meilensteine zum Virtuellen Bauamt

Ein transparentes Planungsrecht sowie effiziente Genehmigungsprozesse sind entscheidende Faktoren für die Entwicklung von Wohn- und Gewerbestandorten in der Metropolregion Rhein-Neckar. Das Baugenehmigungsverfahren ist ein Prozess mit zahlreichen Beteiligten, und insbesondere überörtlich tätige Unternehmen bzw. Berufsgruppen (Architekten, Ingenieure, Bauträger) wünschen sich aus Zeitund Kostengründen standardisierte Prozesse und Schnittstellen der Verwaltung. Vor diesem Hintergrund, aber auch mit Blick auf veränderte rechtliche und technische Rahmenbedingungen sowie der Herausforderung des Fachkräftemangels, treibt die Metropolregion Rhein-Neckar mit dem Projekt "Virtuelles Bauamt" eine digitale Lösung in Zusammenarbeit mit dem Land Baden-Württemberg voran.

Im Herbst 2018 wurden zwei wichtige Projektmeilensteine erreicht. So ist es einerseits
gelungen, Vertreter der regionalen Wirtschaft
direkt in das Projekt einzubinden. Andererseits
wurde die Metropolregion eingeladen, das regionale Vorhaben als "nationales Vorreiterprojekt"
in die vom Bundesministerium des Innern (BMI)
verantworteten Aktivitäten zur Umsetzung des
Onlinezugangsgesetzes (OZG) einzubringen und
arbeitet nun auf nationaler Ebene maßgeblich an
der Modernisierung der Verwaltung im Themenfeld Bauen und Wohnen mit.

www.m-r-n.com/virtuelles-bauamt



Das "Virtuelle Bauamt" ermöglicht schnellere Prozesse.





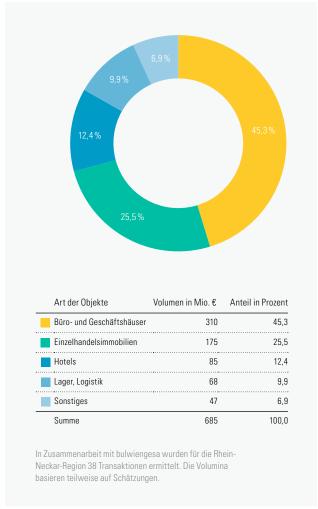
Investmentmarkt Rhein-Neckar

## Produktmangel reduziert Transaktionsvolumen

Der Investmentmarkt in der Metropolregion Rhein-Neckar zeichnete sich 2018 durch hohes Investoreninteresse, aber mangelnde Produktverfügbarkeit aus. Größte Bremse des Marktes war die geringere Neubauaktivität.



Investments in der Rhein-Neckar-Region



Insgesamt wurden rund 685 Millionen Euro in gewerbliche Immobilien investiert, ca. 25 Prozent weniger als im Vorjahr. Allerdings spiegelt dies die im gesamtdeutschen Investmentmarkt beobachtbare Fokussierung der Investoren auf die Big 7 wider. Den Schwerpunkt der Investitionen innerhalb der Rhein-Neckar-Region bildeten die drei Kernmärkte Mannheim, Heidelberg und Ludwigshafen.

## Büroimmobilien im Fokus

Im Ranking des Investoreninteresses standen Büroimmobilien mit einem Anteil von 45,3 Prozent ganz oben. Knapp 310 Millionen Euro entfielen auf diese Assetklasse. So erwarb die Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz (GGH) das ehemalige Forschungs- und Entwicklungszentrum

(FEZ) der Heidelberger Druckmaschinen AG. Der Komplex mit einer Gesamtfläche von 39.000 Quadratmeter soll bis 2020 für rund 28 Millionen Euro umgebaut und saniert werden. Danach werden die Stadtwerke Heidelberg rund 80 Prozent der Flächen anmieten. Im Mannheimer Stadtteil Neckarau erwarb Union Investment die Campusimmobilie Elements mit rund 20.000 Quadratmeter Mietfläche. Der Ankauf erfolgte für den Spezialfonds Urban Campus Nr.1. In Mannheim-Fahrlach ging ein rund 6.500 Quadratmeter großes Bürogebäude für 16,5 Millionen Euro an einen von DIC Asset verwalteten Spezialfonds über. Als Teil des "Southwind-Portfolios" übernahm die P&P Gruppe von der Deutschen Telekom auch ein Bürogebäude in Mannheim mit rund 15.000 Quadratmetern.

## Warenhäuser bestimmen Einzelhandelsverkäufe

Einzelhandelsimmobilien trugen mit 175 Millionen Euro (25,5 Prozent) zum Ergebnis bei. So veräußerte Hudson's Bay Galeria Kaufhof in Heidelberg mit 14.400 Quadratmeter Mietfläche und in Mannheim mit 17.000 Quadratmeter Mietfläche an die Signa Holding. Galeria Kaufhof in der Landauer Innenstadt sicherte sich die ehret+klein Gruppe. Das Gebäude wurde in den 1950er Jahren erbaut und bietet eine Bruttogeschossfläche von knapp 18.000 Quadratmeter. Die Gruppe hat zudem das zu 100 Prozent von Kaufhof genutzte Geschäftshaus mit rund 11.050 Quadratmeter Mietflächen (BGF) in der Wormser Fußgängerzone erworben. In Ludwigshafen kaufte der Mannheimer Projektentwickler Pro Concept das ehemalige C&A

Das Glückstein-Quartier ist ein aufstrebendes Geschäftsviertel, in dem die Mietpreise für Büro und Gewerbe deutlich ansteigen.

Gebäude in der Wredestraße 35. Es soll bis 2021 einem siebengeschossigen Neubau mit 18.500 Quadratmeter BGF weichen. Alleiniger Mieter des 55 Millionen Euro teuren Objekts wird der Energieversorger Pfalzwerke.

## Ausgewählte Transaktionen

	Name des Objekts	0rt	Quartal	Jahr	Name des Verkäufers	Name des Käufers	Mietfläche in m²
Büro- und Geschäftshäuser	Ehem. FEZ Heidelberger Druckmaschinen (Alte Eppelheimer 26)	Heidelberg	02	2018	Heidelberger Druckmaschinen	GGH	33.500
	Campusimmobilie Elements High-Tech-Park II (Janderstraße)	Mannheim	Q2	2018	Officefirst Immobilien GmbH	Union Investment und Investa Capital Management	20.000
	Bürogebäude (Dudenstraße 46)	Mannheim	Q4	2018	Swiss Life	SF0	11.132
	Bestandsgebäude 103+106 im hip (ehem. Patton Barracks: Kirchheimer Weg 4)	Heidelberg	Q4	2018	Entwicklungsgesellschaft Patton Barracks mbH	Kolb + Partner	5.550
	Bürogebäude (Carl-Benz-Straße 9-11)	Schwetzingen	Q4	2018	Sparkasse Heidelberg	Immotime Real Estate	5.246
	Büro- und Geschäftshaus (P7, 2-3)	Mannheim	Q2	2018	Highstreet Balance	Swiss Life	3.100
Einzelhandelsimmobilien	Galeria Kaufhof (Am Paradeplatz, P1, 1)	Mannheim	03	2018	Hudson's Bay Company	SIGNA Holding	17.000
	Seilwolff-Center (Angelstraße 11)	Mannheim	Q1	2018	französischer Immobilienfond	Redos Real Estate	14.840
	Galeria Kaufhof (Bergheimer Straße 1)	Heidelberg	03	2018	Hudson's Bay Company	SIGNA Holding	14.400
	Galeria Kaufhof (Ostbahnstraße 36)	Landau	Q1	2018	n/a	ehret+klein, Stadttor Landau Entwicklungs-GmbH	12.600
	C&A Gebäude (Wredestraße 35)	Ludwigshafen	02	2018	Treveria	Pro Concept AG	9.000
Hotels	No. 1 (Glücksteinallee 1-5)	Mannheim	Q4	2018	Consus Real Estate	Kapitalverwaltungsgesellschaft	21.000
	Maritim Hotel (Friedrichsplatz 2)	Mannheim	Q4	2018	Württembergische Lebensversicherung	Pro Concept AG	16.260
Lager, Logistik	multicube rheinhessen (Wormser Straße 105)	Monsheim	02	2018	pfenning logistics GmbH	Union Investment	63.500
	Produktions- und Lagergebäude (Friesenheimer Insel)	Mannheim	03	2018	n/a	Privatinvestor	7.090

Das derzeit in Bau befindliche Büro- und Hotelgebäude No.1 im Glücksteinquartier umfasst sechs Sockelgeschosse sowie ein Hochhaus.



## Mischnutzungen liegen im Trend

Seit einigen Jahren lässt sich deutschlandweit neben dem Trend zur Stadt eine zunehmende Nachfrage nach gemischt genutzten Objekten beobachten. Die größte Transaktion in der Metropolregion Rhein-Neckar fand 2018 mit 100 Millionen in diesem Segment statt. Consus Real Estate veräußerte das bis 2020 im Mannheimer Glückstein-Quartier entstehende Büro- und Hotelgebäude "No.1" im Rahmen eines Forward Sale an einen institutionellen Käufer. Der Bau umfasst sechs Sockelge-

Die Region rund um Mannheim zählt zu den gefragtesten Logistikregionen in Deutschland – auch bei Investoren.

schosse sowie ein Hochhaus am "Lindenhofplatz". Die Gesamtmietfläche beträgt rund 21.000 Quadratmeter. In Schwetzingen erwarb der Basler Immobilienentwickler Immotime von der Heidelberger Sparkasse deren Schulungszentrum samt einer großen Parkplatzfläche in der Carl-Benz-Straße in Schwetzingen. Geplant ist der Umbau zu einem 11.000 Quadratmeter großen Büro- und Hotelgebäude mit Parkgarage. Im Rahmen eines Forward Sales

veräußerte EYEMAXX Real Estate die Häuser 3 und 4 der 170 Millionen teuren Mannheimer Projektentwicklung "Postquadrat" an BNP Paribas Real Estate Investment Management Germany für den "Bayer Pensions Vehikel Fonds". Der Kaufpreis umfasste einen mittleren zweistelligen Millionen-Euro Betrag. Die beiden Häuser verfügen insgesamt über mehr als 10.000 Quadratmeter Wohnund Gewerbefläche.

## 153 Millionen Euro für Hotel und Logistik

Auf Hotels entfiel mit 85 Millionen Euro ein Anteil von 12,4 Prozent. So verkaufte die Württembergische Lebensversicherung das unter Denkmalschutz stehende historische Maritim Hotel in Mannheim mit derzeit 173 Zimmern. Käufer der unmittelbar neben dem Wasserturm gelegenen Immobilie ist der Mannheimer Projektentwickler Pro Concept. Eine lebhafte Nachfrage bestand auch nach Logistikimmobilien, in die rund 68 Millionen Euro (rund 10 Prozent des Transaktionsvolumens) investiert wurden. Union Investment erwarb im rheinland-pfälzischen Monsheim bei Worms das Logistikzentrum "multicube rheinhessen" mit einer Mietfläche von 63.500 Quadratmeter. Verkäufer und Nutzer der Immobilie ist der Logistikdienstleister pfenning logistics.

## Eine Allianz starker Partner

Die Metropolregion Rhein-Neckar umfasst 15 Stadt- und Landkreise. Sie zeichnen sich durch gute Erreichbarkeit, Aufgeschlossenheit für die Bedürfnisse von Unternehmen und eine hohe Lebensqualität aus. Fünf ausgewählte Stadt- und Landkreise werden hier vorgestellt. Gehen Sie auf Entdeckungsreise!





## **Neckar-Odenwald-Kreis**

Ländlich gelegen, wirtschaftlich stark, flächendeckend schnell im Internet und gut vernetzt bietet der Kreis mit der Dualen Hochschule Baden-Württemberg Mosbach Unternehmen optimale Standortbedingungen.

Der Neckar-Odenwald-Kreis ist ein ländlich geprägter Flächenlandkreis mit großer touristischer Anziehungskraft, intakter Natur und hoher Lebensqualität. Rund 143.500 Einwohner leben in 27 Gemeinden, darunter die Große Kreisstadt Mosbach und die Stadt Buchen als bedeutende Mittelzentren.

## Viel Raum für Ihre Projekte

Über 5.000 Unternehmen bieten im Neckar-Odenwald-Kreis rund 46.000 sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten einen Arbeitsplatz, mit Zuwachsraten weit über dem Landesdurchschnitt. Hinzu kommen nahezu 2.400 Ausbildungsplätze. Die Wirtschaftskraft des Kreises liegt bei 4,3 Milliarden Euro, der Umsatz des verarbeitenden Gewerbes bei 2.5 Milliarden Euro.

Gleich vier interkommunale Industrieparks in exponierten Lagen und viele kleinere

Gewerbegebiete bieten Unternehmen jede Menge Potenzial für Ansiedlungen und Erweiterungen zu günstigen Preisen. Bereits für einen Quadratmeterpreis ab 25 Euro können voll erschlossene Grundstücke unkompliziert erworben werden. Verlässliche Gesundheitseinrichtungen, eine vielfältige Schullandschaft, Kinderbetreuung, Autobahn- und S-Bahnanschluss und viele Kultur-Events bieten Beschäftigten und ihren Familien sehr gute Rahmenbedingungen und unterstreichen damit auch die gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten.

## Flächendeckend schnelles Internet

Seit Anfang 2018 haben 65.000 Haushalte und Gewerbebetriebe Zugang zum schnellen Internet. Damit können kreisweit Geschwindigkeiten von bis zu 100 Mbit/s angeboten werden. Und mit Super-Vectoring wird die Bandbreite im Festnetz derzeit auf bis zu 250 Mbit/s gesteigert. Der

Neckar-Odenwald-Kreis war damit in ganz Baden-Württemberg der erste Flächenland-kreis mit einer so hohen Versorgungsrate. Möglich wurde dies durch ein Kooperationsprojekt mit der Deutschen Telekom AG. Im Rahmen dieses Projekts hat die Telekom insgesamt 244 Kilometer Glasfaser verlegt und 430 neue und hochmoderne Verteilerkästen installiert. Auch FttB-Anschlüsse (Fiber to the building; Glasfaseranbindung in Gebäude) sind daher möglich, denn der nächste Glasfaser-Anschlusspunkt ist durchschnittlich nur 250 Meter entfernt.

www. neckar-odenwald-kreis.de

## Ansprechpartner:

WiNO Wirtschaftsförderung, Neckar-Odenwald-Kreis, Mosbach, Johannes Biste, Tel.: 06261 84-1375, E-Mail: johannes.biste@neckar-odenwald-kreis.de Marktsegment Bürc

## Sinkender Leerstand und steigende Mieten

Die Metropolregion Rhein-Neckar ist aufgrund der zentralen Lage, der dynamischen Wirtschaft und der hohen Lebensqualität attraktiv. Das knappe Angebot führte 2018 zu einem Rückgang des Flächenumsatzes und zu weiter steigenden Mieten. Die 2019 geplanten Fertigstellungen werden daran nur wenig ändern.



Die mehr als 146.000 Unternehmen der Metropolregion Rhein-Neckar erwirtschaften rund 96 Milliarden Euro. Viele Unternehmen berichten von einer stabilen Geschäftslage auf hohem Niveau. Mehr als jedes dritte hier angesiedelte Unternehmen will laut Konjunkturbericht 2018 künftig expandieren. Die Situation auf dem Arbeitsmarkt entwickelt sich gut. Die Arbeitslosenquote sinkt seit Jahren und lag 2018 mit 4,4 Prozent deutlich unter dem Bundesschnitt von 5,3 Prozent. Bis 2035 gehen die Prognosen zudem von einem weiteren Bevölkerungswachstum aus. Zu den Kernmärkten des Büromarktes zählen die baden-württembergischen Städte Heidelberg und Mannheim und die rheinland-pfälzische Stadt Ludwigshafen am Rhein. Zusammen verfügten diese 2018 über einen Büroflächenbestand von gut 3,9 Millionen Quadratmeter. Auf Mannheim entfiel dabei mit 2,068 Millionen Quadratmetern der größte Anteil an Büroflächen. Der Flächenumsatz (Summe aller Büroflächen, die neuvermietet, an Eigennutzer verkauft oder von Eigennutzern für sich selbst errichtet wurden) in den drei Städten lag 2018 bei rund 130.000 Quadratmeter. Der gegenüber dem Vorjahr um 19.000 Quadratmeter geringere Umsatz basierte vor allem auf einem Angebotsmangel. Das um 9.000 Quadratmeter auf 42.000 Quadratmeter gestiegene Fertigstellungsvolumen konnte den in den schon in den Vorjahren entstandenen Angebotsengpass nicht ausgleichen. Das spiegelte sich in den 2018 erneut gesunkenen

Entwicklung des Büroflächenbestands (in m²)



Leerstandquoten von 0,8 bis 3,9 Prozent wider. Im Vorjahr bewegte sich der marktaktive Leerstand noch in einer Spanne von 0,9 bis 5,1 Prozent.

Das niedrige Flächenangebot führte in allen drei Städten zu einem erneuten Anstieg der Durchschnittsmieten in der Innenstadt. Das zeigt, dass auch im Bestand inzwischen ein Nachfrageüberhang besteht. Während in Mannheim und Ludwigshafen auch die City-Spitzenmieten erneut zulegten, zeichnete sich in Heidelberg ein leichter Rückgang ab. Hier dürfte sich das mangelnde

Die gute Konjunktur in der Metropolregion Rhein-Neckar beflügelt die Nachfrage nach modernen Büroflächen.

Angebot an Neubauflächen in den City-Lagen besonders bemerkbar gemacht haben. Das Mietpreisgefälle zwischen der Stadt Ludwigshafen, die sich als Alternativstandort für preissensible Flächennachfrager etabliert hat, und den beiden anderen Kernmärkten verringerte sich 2018 weiter.

Eine gewisse Erholung wird 2019 spürbar, da sich die geplanten Fertigstellungen mit 103.000 Quadratmetern mehr als verdoppeln. Allerdings entsteht das Gros der zusätzlichen Flächen in Mannheim, während in Heidelberg nur 9.000 Quadratmeter mehr als 2018 zur Verfügung stehen werden. Zudem sind viele Flächen bereits vorvermietet.

## Geringere Spitzenmiete in Heidelberg

In der gut 160.600 Einwohner zählenden Wissenschaftsstadt Heidelberg ist die Universität gemeinsam mit dem Universitätsklinikum der größte Arbeitgeber. Forschungseinrichtungen wie das Deutsche Krebsforschungszentrum (DKFZ), das Nationale Centrum für Tumorerkrankungen (NCT), das European Molecular Biology Laboratory (EMBL) und vier Max-Planck-Institute (MPI) ziehen ebenso wie die

Universität internationale Wissenschaftler nach Heidelberg. Entsprechend gut sind die Zukunftsaussichten der Stadt. Das aktuelle Städteranking der Wirtschaftswoche zählt Heidelberg zu den zehn zukunftsfähigsten Städten in Deutschland. Zu den besonderen Merkmalen gehören die Forschungsstärke, die kreative und kulturelle Dynamik sowie die Lebensqualität. Eine sehr hohe Innovationsfähigkeit bescheinigt Heidelberg auch das Statistische Landesamt: Im Innovationsindex 2018

## Der Wandel zur Wissensgesellschaft wird in Heidelberg die Nachfrage nach Büroflächen weiter antreiben.

erreichte die Stadt mit 66 Punkten den zweithöchsten Indexwert. Im Jahr 2018 wurde im Stadtgebiet Heidelberg ein Büroflächenumsatz von rund 35.000 Quadratmeter erzielt. Damit wurde sowohl der Vorjahreswert von rund 54.000 Quadratmeter als auch der Durchschnittswert der Jahre 2011 bis 2017 von ca. 45.400 Quadratmeter unterschritten. Der Eigennutzerumsatz, der 2017 mit 28.000 Quadratmeter zu einem guten Ergebnis beigesteuert hatte, spielte 2018 keine Rolle. Fertiggestellt wurden 20.000 Quadratmeter. Der Flächenbestand in Heidelberg nähert sich damit weiterhin sukzessiv in Richtung einer Millionen.

Zu den Fertigstellungen zählten das "Stadttor Ost" und das "COLOURS", beide mit Standpunkt in der Bahnstadt. Die Leerstandsquote lag bezogen auf das gesamte Stadtgebiet 2018 bei 2,8 Prozent (2017: 3,1 Prozent). Aufgrund des Angebotsmangels an neuen Büroflächen sank die realisierte Spitzenmiete 2018 in allen Lagen, während die Durchschnittsmieten zulegten. In der City reduzierte sich die Spitzenmiete von 16,50 Euro auf 15 Euro pro Quadratmeter. Die City-Durchschnittsmiete stieg dagegen um 0,90 Euro auf 13,70 Euro pro Quadratmeter. Ähnlich entwickelten sich die Mietpreise am Cityrand und der Peripherie. Die Cityrand-Spitzenmiete sank um 0,50 Euro auf 15,50 Euro



pro Quadratmeter, während die Durchschnittsmiete hier einen deutlichen Sprung um 1,20 Euro auf 14 Euro pro Quadratmeter aufwies. An der Peripherie sank die Spitzenmiete um 1 Euro auf 12,50 Euro pro Quadratmeter, während die Durchschnittsmiete um 0,80 Euro auf 11 Euro pro Quadratmeter zulegte. Die für das Jahr 2019 absehbaren Fertigstellungen von 30.000 Quadratmetern dürften die Marktlage nur in manchen Lagen verbessern. Für Unternehmen, die keine direkte Innenstadtlage benötigen, bietet die zentral gelegene Bahnstadt gute Chancen. Bis zum Frühjahr 2019 werden dort das "SkyAngle" und das Quartier "MEILEN.STEIN" fertiggestellt. Für Start-ups stehen Flächen im neuen "Business Development Center Organic Electronics" (BDC OE) im Innovation Park (hip) auf dem Gelände der ehemaligen Patton Barracks bereit. Auf der Konversionsfläche Patton Barracks entsteht mit dem hip, auf fast 15 Hektar ein Hotspot für Innovationen aus den Bereichen IT, digitale Medien und Bioinformatik.



## Mannheims Spitzenmiete steigt erneut

Die Mannheimer Wirtschaft prägen neben multinationalen Konzernen wie ABB, Daimler AG, John Deere, Roche Diagnostics und Siemens auch hochspezialisierte Software- und IT- Unternehmen, innovative Biotechnologie-Firmen und Dienstleister der Finanz- und Versicherungswirtschaft. Die Unternehmen sind laut einer Umfrage des Marktforschungsinstituts L·Q·M mit dem Wirtschaftsstandort Mannheim zufrieden: Insgesamt 94 Prozent der Befragten sind "sehr zufrieden" oder "eher zufrieden". Dabei schätzen die Unternehmen vor allem die Lebensqualität (93 Prozent) und die Kundennähe (92 Prozent). Mit ihren 308.000 Einwohnern ist Mannheim die drittgrößte Stadt Baden-Württembergs. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ist nach Zahlen der Bundesagentur für Arbeit zwischen 2008 und 2018 um 15,8 Prozent auf 189.940 gestiegen. Von diesen arbeiten 72,4 Prozent im Dienstleistungsbereich, 27,5 Prozent im produzierenden Gewerbe.

## Büromarktzahlen im Überblick

## Büromarktkennzahlen in Mannheim

Indikatoren	2018	2017	2016
Flächenbestand	2,068 Mio. m²	2,046 Mio. m <sup>2</sup>	2,015 Mio. m <sup>2</sup>
Flächenumsatz	68.000 m²	79.000 m²	91.000 m²
Leerstandsquote	3,90%	5,1%	4,5%
City Spitzenmiete	18,00 €/m²	16,60 €/m²	16,40 €/m²
City Durchschnittsmiete	14,60 €/m²	13,60 €/m²	12,60 €/m²
Cityrand Spitzenmiete	15,00 €/m²	14,00 €/m²	14,70 €/m²
Cityrand Durchschnittsmiete	12,90 €/m²	12,00 €/m²	13,10 €/m²
Peripherie Spitzenmiete	12,30 €/m²	10,80 €/m²	11,00 €/m²
Peripherie Durchschnittsmiete	10,00 €/m²	8,50 €/m²	8,80 €/m²

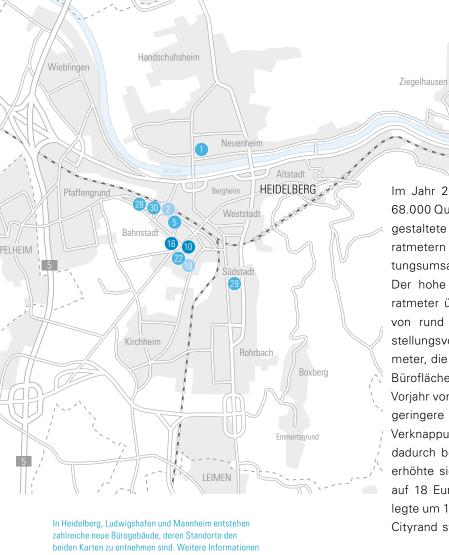
## Büromarktkennzahlen in Heidelberg

Indikatoren	2018	2017	2016
Flächenbestand	0,982 Mio. m²	0,962 Mio. m <sup>2</sup>	0,970 Mio. m <sup>2</sup>
Flächenumsatz	35.000 m <sup>2</sup>	54.000 m²	56.000 m <sup>2</sup>
Leerstandsquote	2,80%	3,1%	2,9%
City Spitzenmiete	15,00 €/m²	16,50 €/m²	16,00 €/m²
City Durchschnittsmiete	13,70 €/m²	12,80 €/m²	11,60 €/m²
Cityrand Spitzenmiete	15,50 €/m²	16,00 €/m²	15,50 €/m²
Cityrand Durchschnittsmiete	14,00 €/m²	12,80 €/m²	12,70 €/m²
Peripherie Spitzenmiete	12,50 €/m²	13,50 €/m²	13,00 €/m²
Peripherie Durchschnittsmiete	11,00 €/m²	10,20 €/m²	9,50 €/m²

## Büromarktkennzahlen in Ludwigshafen

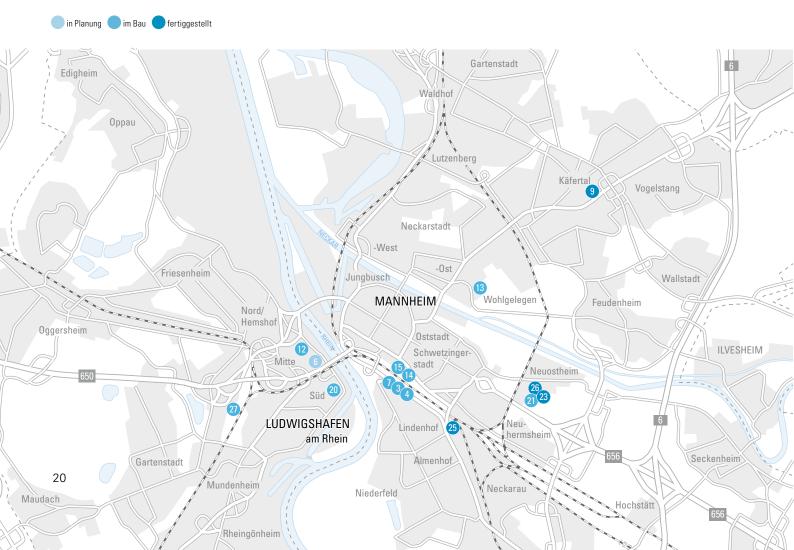
Indikatoren	2018	2017	2016
Flächenbestand	0,905 Mio. m <sup>2</sup>	0,905 Mio. m <sup>2</sup>	0,903 Mio. m <sup>2</sup>
Flächenumsatz	27.000 m <sup>2</sup>	16.000 m <sup>2</sup>	17.000 m <sup>2</sup>
Leerstandsquote	0,80%	0,9%	1,4%
City Spitzenmiete	13,40 €/m²	13,00 €/m²	11,00 €/m²
City Durchschnittsmiete	11,40 €/m²	11,00 €/m²	9,70 €/m²
Cityrand Spitzenmiete	k. A. *	k. A. *	7,00 €/m²
Cityrand Durchschnittsmiete	k. A. *	k. A. *	6,60 €/m²
Peripherie Spitzenmiete	k. A. *	k. A. *	7,60 €/m²
Peripherie Durchschnittsmiete	k. A. *	k. A. *	7,30 €/m²

<sup>\*</sup> Aufgrund einer unzureichenden Datenbasis von Abschlüssen nicht ermittelbar. In Ludwigshafen liegen die meisten Abschlüsse im Bereich City.



Im Jahr 2018 wurden im Stadtgebiet Mannheim rund 68.000 Quadratmeter Büroflächen umgesetzt. Im Vorjahr gestaltete sich die Marktdynamik mit 79.000 Quadratmetern noch etwas stärker. Dabei sank der Vermietungsumsatz von 59.000 auf 45.000 Quadratmeter. Der hohe Eigennutzerumsatz von rund 23.000 Quadratmeter übertrifft dabei den langjährigen Durchschnitt von rund 10.500 Quadratmeter deutlich. Das Fertigstellungsvolumen sank von 31.000 auf 22.000 Quadratmeter, die Leerstandsquote von 5,1 auf 3,9 Prozent. Der Büroflächenbestand erhöhte sich 2018 gegenüber dem Vorjahr von 2,046 auf 2,068 Millionen Quadratmeter. Die geringere Neubautätigkeit führt zu einer zunehmenden Verknappung der Büroflächen in allen Lagen und einem dadurch bedingten Anstieg der Mietpreise. In der City erhöhte sich die realisierte Spitzenmiete um 1,40 Euro auf 18 Euro pro Quadratmeter, die Durchschnittsmiete legte um 1 Euro auf 14,60 Euro pro Quadratmeter zu. Am Cityrand stieg die Spitzenmiete um 1 Euro auf 15 Euro,

zu den Projekten enthält die Tabelle Seite 23.



In Mannheim wird die Verbindung von Wirtschaftskraft und Lebensqualität bei großen wie kleinen Unternehmen geschätzt.

die Durchschnittsmiete um 0,90 Euro auf 12,90 Euro pro Quadratmeter. Noch stärker fielen die Erhöhungen in der Peripherie aus: Sowohl die Spitzenmiete als auch die Durchschnittsmiete legten um 1,50 Euro auf 12,30 Euro beziehungsweise 10,00 Euro pro Quadratmeter zu. Im Jahr 2019 sind Fertigstellungen mit einem Volumen von 51.000 Quadratmeter absehbar. Dann werden Teilbereiche im revitalisierten "E"-Gebäude auf dem Taylor-Areal, das "No.1" im Glückstein-Quartier und der zweite Abschnitt des KEPLER-QUARTIERs mit modernen Büroflächen aufwarten.

## Ludwigshafen holt auf

In Ludwigshafen spielen die produzierenden Unternehmen als Arbeitgeber eine große Rolle. Von den rund 102.630 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten arbeiten ca. 46,3 Prozent in diesem Bereich. Der Chemiekonzern BASF mit seinen 39.000 Mitarbeitern ist vor Ort der größte Arbeitgeber. Die großen Entwicklungen der vergangenen Jahre wie das Rheinufer Süd, der Zollhofhafen oder die Technologiemeile beginnen Wirkung zu zeigen. So finden neben international agierenden Unternehmen auch innovative mittelständische Unternehmen und Start-ups ein attraktives Umfeld. Mit einem Flächenbestand von 905.000 Quadratmeter ist Ludwigshafen der kleinste Bürostandort der drei Kernzentren. Der Flächenumsatz stieg 2018 von 16.000 auf 27.000 Quadratmeter, wovon 3.000 Quadratmeter auf das Konto von Eigennutzern gingen. In der Stadt am Rhein kommen zahlreiche Flächen durch Vorvermietungen oder Eigennutzung nicht auf den freien Markt. Der Flächenumsatz ist entsprechend volatil und traditionell stark von einzelnen Großabschlüssen abhängig. So spielte 2018 die Anmietung von 10.000 Quadratmeter durch den Energiedienstleister TWL im HBL Handelsund Dienstleistungszentrum eine große Rolle. Die

Fertigstellung der Integrierten Leitstelle Ludwigshafen schuf Platz für rund 90 Mitarbeiter, die von hier aus Feuerwehr-, Rettungs- und Katastrophenschutzeinsätze für die gesamte Vorderpfalz koordinieren. Die Leerstandsquote, die 2015 noch bei 4,2 Prozent lag, erreichte mit 0,8 Prozent den bisherigen Tiefpunkt. Der Markt für Büroflächen ist scheinbar leergefegt. Ludwigshafen benötigt dringend moderne Büroflächen, allerdings wurden 2018 keine Bürogebäude fertiggestellt. Dies führte zu einem erneuten Anstieg der Mietpreise. In der City legte die Spitzenmiete um 0,40 Euro auf 13,40 Euro pro Quadratmeter, die Durchschnittsmiete ebenfalls um 0,40 Euro auf 11,40 Euro pro Quadratmeter zu. Die für das Jahr 2019 absehbaren Fertigstellungen von 22.000 Quadratmetern zeigen, dass Projektentwickler die Chancen des lange unterschätzten Bürostandorts erkannt haben. So werden in der Ludwigshafener Technologiemeile an der Rheinallee das "BOB.Rheinallee", in der Bismarckstraße 63 das HBL und in der Ludwig-Reichling-Straße und der Zollhofstraße zwei Bürogebäude fertiggestellt.

## Entwicklung der Spitzenmieten im City- und Cityrandbereich





## Die wichtigsten Projektentwicklungen in der Rhein-Neckar-Region

## Die wichtigsten Büroprojekte im Überblick

Nr. in Karte	• • • • • • • • • • • • • • • • • • • •		Investor/Nutzer	Büroflächen	Investitions- volumen	Zeitplan
1	Heidelberg	Konzernzentrale von HeidelbergCement	HeidelbergCement AG	50.000	100 Mio. €	in Bau, Fertigstellung 2020
2	Heidelberg	Europaplatz	Gustav Zech Stiftung	31.300	250 Mio. €*	Baubeginn 2019
3	Mannheim	Technisches Rathaus	GBG/Stadt Mannheim	20.000	93 Mio. €	in Bau, Fertigstellung 2021
4	Mannheim	Quartier Hoch 4	SV Versicherung	16.000	60 Mio. €	in Bau, Fertigstellung 2020
5	Heidelberg	Sky Angle	Skylabs Deutschland	15.500	k. A.	in Bau, Fertigstellung 2019
6	Ludwigshafen	Bürogebäude	Pro Concept Holding AG	15.400	55 Mio. €	in Planung
7	Mannheim	No.1	Consus	14.000	70 Mio. €	in Bau, Fertigstellung 2019
8	Walldorf	WDF 53	SAP SE	12.500	30 Mio. €	fertiggestellt 2018
9	Mannheim	Das E	Mannheim Taylor Hotel- und Büroentwicklungsgesellschaft	12.000	44 Mio. €*	in Bau, Fertigstellung 2019
10	Heidelberg	Stadttor-Ost	Bahnstadt Heidelberg KG	12.000	42 Mio. €*	fertiggestellt 2018
1	Walldorf	Europäisches Vertriebs- und Marketingzentrum	John Deere GmbH & Co. KG	11.000	30 Mio. €	in Bau, Fertigstellung 2020
12	Ludwigshafen	HBL Handels-und Dienstleistungszentrum	Pro Concept Holding AG	10.700	k. A.	in Bau, Fertigstellung 2019
13	Mannheim	MMT-Campus/TPMA 1	TPMA Group	10.500	40 Mio. €	in Bau, Fertigstellung 2019
14	Mannheim	Postquadrat	EYEMAXX Real Estate	10.000	160 Mio. €	in Bau, Fertigstellung 2020
15	Mannheim	KEPLER-QUARTIER	DIRINGER & SCHEIDEL Wohn- und Gewerbebau GmbH	7.500	140 Mio. €*	fertiggestellt 2018**
<b>1</b> 6	Heidelberg	COLOURS	Deutsche Wohnwerte	7.500	k. A.	fertiggestellt 2018
17	Landau	Bürocenter D10	Michael Münch	7.000	15 Mio. €	in Bau, Fertigstellung 2019
18	Rülzheim	Unternehmenszentrale	MTS-Gruppe	6.500	13 Mio. €	in Bau, Fertigstellung 2019
19	Heidelberg	Heidelberg Innovation Park	Kolb + Partner	6.050	14 Mio. €*	in Planung
20	Ludwigshafen	ВОВ	Bob efficiency design AG	5.600	k. A.	in Bau, Fertigstellung 2019
21	Mannheim	Eastsite Elysium	Eastsite Elysium	5.025	15 Mio. €	in Bau, Fertigstellung 2019
22	Heidelberg	Business Development Center Organic Electronics	Technologieförderung Heidelberg GmbH	4.400	17,3 Mio. €	in Bau, Fertigstellung 2019
23	Mannheim	Eastsite XII	B.A.U. Bauträgergesellschaft mbH	4.200	k. A.	fertiggestellt 2018
24	Rülzheim	2. Erweiterungsbau	ITK Engineering AG	3.920	8 Mio. €	in Bau, Fertigstellung 2019
25	Mannheim	Bilfinger Firmenzentrale	Triwo	3.910	k. A.	fertiggestellt 2018
26	Mannheim	Eastsite IX	B.A.U. Bauträgergesellschaft mbH	2.500	k. A.	fertiggestellt 2018
27	Ludwigshafen	Bürogebäude	Saroba GmbH	2.400	k. A.	in Bau, Fertigstellung 2019
28	Heidelberg	MEILEN.STEIN	GGH	2.000	77 Mio. €*	in Bau, Fertigstellung 2019
29	Heidelberg	MTV-Nord	MTV Bauen und Wohnen GmbH & Co. KG	2.000	28 Mio. €	in Bau, Fertigstellung 2019
30	Heidelberg	Westarkaden	Unmüssig	1.960	100 Mio. €*	in Bau, Fertigstellung 2019



Flächenangaben nach MF/G-Flächendefinition

<sup>\*</sup> Angaben beziehen sich auf das gesamte Investitionsvorhaben

<sup>\*\*</sup> Weitere 5.700m² werden 2019 im KEPLER-QUARTIER (Reichkanzler-Müller-Straße) fertiggestellt

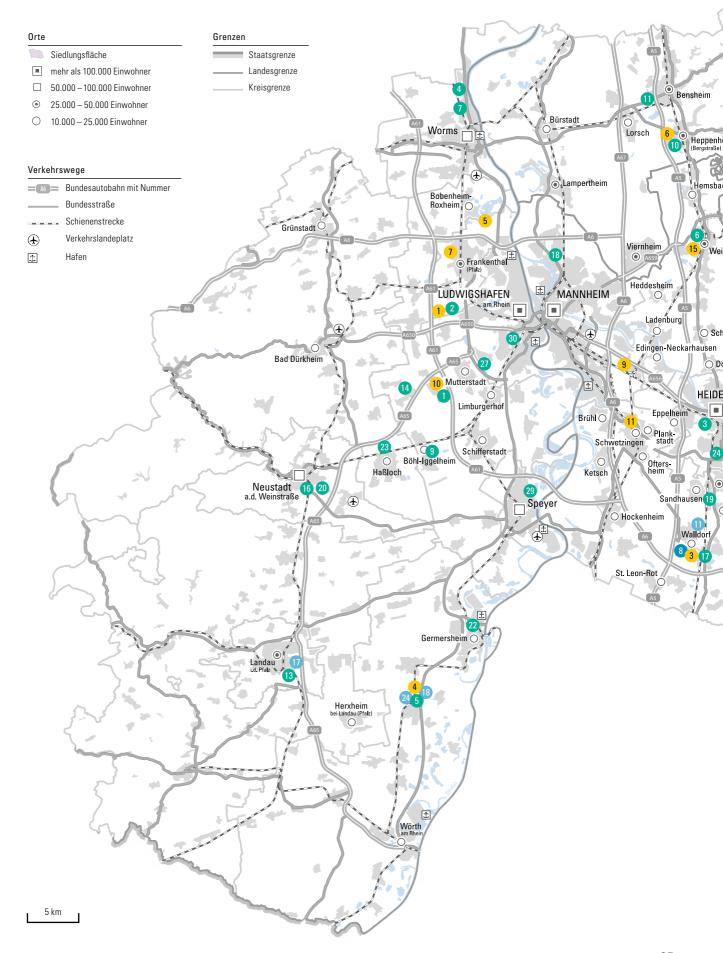
## Ausgewählte Investitionen in Produktions- und Logistikimmobilien

Nr. in Karte	0rt	Standorttyp	Investor/Nutzer	Grundstücks- fläche	Investitions- volumen	Arbeitsplätze	Zeitplan
1	Frankenthal	Logistikzentrum	Amazon	138.000 m²	80 Mio. €	3.500	fertiggestellt 2018
2	Regionaler Indsutriepark Osterburken (RIO	Produktion	Preima	50.000 m²	k. A.	3	Baubeginn 2019
3	Walldorf	Verwaltungs- und Logistikzentrum	Promega Deutschland / Terso	33.000 m²	k. A.	115	in Bau, Fertigstellung 2019
4	Rülzheim	Unternehmenszentrale	Eizo GmbH	32.000 m <sup>2</sup>	15 Mio. €	150	in Bau, Fertigstellung 2019
5	Bobenheim-Roxheim	Umschlaglager	Fa. Nothegger	30.000 m <sup>2</sup>	8,55 Mio. €	60	in Bau, Fertigstellung 2019
6	Heppenheim	Logistikzentrum	InfectoPharm Arzneimittel und Consilium GmbH	25.000 m²	13 Mio. €	40	fertiggestellt 2018
7	Frankenthal	Firmenzentrale	Allison GmbH	14.000 m <sup>2</sup>	10 Mio. €	40	fertiggestellt 2018
8	Neckargemünd	Produktion	Pabst Metallbau	13.800 m²	k. A.	85	in Bau, Fertigstellung 2019
9	Mannheim	Verteilerzentrum	Amazon	11.931 m²	k. A.	> 100	fertiggestellt 2018
10	Mutterstadt	Niederlassung	Raiffeisen Waren-Zentrale (RWZ)	10.000 m²	k. A.	14	in Bau, Fertigstellung 2019
11	Schwetzingen	Lagerhalle	Decathlon	10.000 m <sup>2</sup>	6,5 Mio. €	70-80	fertiggestellt 2018
12	Walldürn	Produktion Nutzfahrzeugbau	LYMA GmbH	9.200 m²	3,3 Mio. €	31	in Bau, Fertigstellung 2019
13	Walldürn	Start-up Center Odenwald	Goldschmitt Grundbesitz-u. Vermögen GmbH & Co.KG	8.900 m²	1,8 Mio. €	15	fertiggestellt 2018
14	Walldürn	Produktions- und Lagerhalle	Heinz Friedrich GmbH, Blechverarbeitung	8.561 m²	3,3 Mio. €	62	fertiggestellt 2018
15	Weinheim	Technikum (F&E)	Freudenberg Real Estate GmbH und Freudenberg Vibracoustic GmbH & Co. KG	2.700 m <sup>2</sup>	4,63 Mio. €	30	fertiggestellt 2018

## Ausgewählte Gewerbegebiete

lr. in Carte	Ort	Name des Gewerbegebiets	Baurecht/ Gebietsart	Gesamtfläche	davon noch verfügbar	verfügbare Parzellengrößen	Bodenrichtwert	Kaufpreis
1	Dannstadt-Schauernheim	Gewerbegebiet Ost	GE	250.000 m <sup>2</sup>	250.000 m <sup>2</sup>	1.000-10.000 m <sup>2</sup>	80 €/m² (2017)	k. A.
2	Frankenthal (Pfalz)	Am Römig	GI	400.000 m²	200.000 m <sup>2</sup>	k. A.	k. A.	160 €/m²
3	Heidelberg	Heidelberg Innovation Park (hip) - IT Themenpark	GE	148.000 m <sup>2</sup>	k. A.	ab 1.000m²	k. A.	auf Anfrage
4	Worms-Rheindürkheim	Worms - Nord II	GE / GI	1.000.000 m <sup>2</sup>	100.000 m²	nach Anfrage	60-90 €/m² (2018)	auf Anfrage
	Rülzheim	Nord IV	GE / GI	80.000 m²	80.000 m <sup>2</sup>	2.000-32.000 m <sup>2</sup>	12 €/m² (2016)	95 €/m²
3	Weinheim	Industriepark	GE / GI	800.000 m²	75.000 m²	5.000–28.000 m²	80 €/m² (2016)	auf Anfrage
	Worms	N 101 (Worms-Nord I)	GE / GI	250.000 m²	66.000 m²	nach Anfrage	75 €/m² (2018)	auf Anfrage
3	Zweckverband GENO	TECH-N-0	GE / GI	160.000 m²	63.000 m²	1.600-6.200 m <sup>2</sup>	k. A.	41 €/m²
9	Böhl-Iggelheim	Gewerbegebiet südlich der Bahnlinie und westlich der Iggelheimer Straße	GE / GI / MI	87.500 m²	60.000 m²	4.500-8.000 m <sup>2</sup>	10-75 €/m² (2018)	auf Anfrage
0	Heppenheim	Süd	GE	365.500 m²	57.900 m²	21.900-36.000 m <sup>2</sup>	100 €/m² (2018)	auf Anfrage
1	Bensheim	Campus Stubenwald	GE	122.000 m²	50.000 m²	5.000-15.000 m <sup>2</sup>	k. A.	auf Anfrage
2	Osterburken	Regionaler Indsutriepark Osterburken (RIO)	GI / GE	330.000 m²	50.000 m²	ab 1.500 m²	25 €/m² (2018)	25 €/m²
3	Landau in der Pfalz	Gewerbepark "Am Messegelände"	GE	361.660 m²	39.984 m²	1.750-20.705 m <sup>2</sup>	k. A.	84–105 €/m²
4	Rödersheim-Gronau	Östlich der Assenheimer Straße	GE	33.000 m²	33.000 m²	1.000-10.000 m <sup>2</sup>	70 €/m² (2017)	75 €/m²
•	GVV Hardheim-Walldürn	Verbands.Industrie.Park II	GI	147.618 m²	32.975 m²	3.200-16.941 m <sup>2</sup>	38 €/m²	38 €/m²
3	Neustadt	Europastraße	GE	50.000 m²	30.000 m²	1.500-3.000 m <sup>2</sup>	90 €/m²	auf Anfrage
7	Walldorf-Wiesloch	MetropolPark Wiesloch-Walldorf	GE / GI	50.000 m²	30.000 m²	1.500-20.000 m <sup>2</sup>	auf Anfrage	auf Anfrage
8	Mannheim	Steinweg	GEe	110.000 m²	29.115 m²	1.271–7.509 m <sup>2</sup>	140-160 €/m² (2016)	140–160 €/m²
9	Leimen	Süd II	GE	27.000 m <sup>2</sup>	27.000 m <sup>2</sup>	1.000-27.000 m <sup>2</sup>	k. A.	auf Anfrage
0	Neustadt	Joseph-Monier-Straße	GE	60.000 m²	25.000 m <sup>2</sup>	2.500-10.000 m <sup>2</sup>	90 €/m²	90-120 €/m²
21)	Grasellenbach (Ortsteil Wahlen)	Borkwies	GE	23.000 m <sup>2</sup>	23.000 m <sup>2</sup>	k. A.	k. A.	50 €/m²

## Legende





Nr. in Karte	Ort	Name des Gewerbegebiets	Baurecht/ Gebietsart	Gesamtfläche	davon noch verfügbar	· ·	Bodenrichtwert	Kaufpreis
22	Germersheim	Wörth-West	GE	200.000 m <sup>2</sup>	20.700 m <sup>2</sup>	20.700 m <sup>2</sup>	95 €/m² (2016)	150 €/m²
23	Haßloch	Nördlich des Bahndammes	GE	150.014 m²	20.540 m <sup>2</sup>	2.165-6.616 m <sup>2</sup>	85 €/m² (2018)	110-125 €/m²
24	Heidelberg	Rohrbach Süd	GE / GEe / GI	719.000 m²	19.500 m²	1.100-8.400 m <sup>2</sup>	auf Anfrage	auf Anfrage
25	Lindenfels (Ortsteil Kolmbach)	Im Gehren	GE	14.416 m²	14.416 m²	3.844 m²	40 €/m² (2018)	auf Anfrage
<b>26</b>	Neckargemünd	Ortho-Areal Gewerbebauplatz Süd	GE	13.800 m²	13.800 m²	k. A.	k. A.	100 €/m²
<b>2</b>	Ludwigshafen	Am Unteren Grasweg	GE	98.000 m²	10.453 m²	1.000-4.622 m²	110 €/m²	k. A.
28	GVV Hardheim-Walldürn	Spangel	GE	38.023 m²		4.500-9.231 m <sup>2</sup>		60 €/m²
29	Speyer	Schlangenwühl Nord	GE	35.000 m²	4.200 m²	1.200-3.000 m <sup>2</sup>	130 €/m² (2015)	auf Anfrage
<u>30</u>	Ludwigshafen	Technologiemeile	GE	117.000 m²	4.152 m²	4.152 m <sup>2</sup>	110 €/m²	k. A.



Marktsegment Gewerbe

## Attraktiven Flächen auf der Spur

Gewerbeflächen sind in der Rhein-Neckar-Region gefragt. Aufgrund ihrer zentralen Lage in Europa, der leistungsfähigen Infrastruktur, der starken Wirtschaft und der exzellenten Wissenslandschaft bietet die Region beste Standortbedingungen für Unternehmen.



Die Nachfrage nach gewerblich genutzten Flächen bleibt konstant hoch. Aus der jährlichen kommunalen Umfrage wurden für den vorliegenden Standortbericht 30 Gewerbegebiete ausgewählt und analysiert. In Summe umfasst die Auswahl eine Gesamtfläche von ca. 6,24 Millionen Quadratmeter; davon sind 23 Prozent (1,44 Millionen Quadratmeter) noch unbebaut und stehen kurzfristig zur Verfügung. Die Kaufpreise voll erschlossener Gewerbegrundstücke bewegen sich im Kern des Verdichtungsraums in einer Spanne zwischen 110 und 200 Euro pro Quadratmeter, in der Spitze bis zu 250 Euro. Im suburbanen Raum liegt die Verhandlungsbasis zwischen 80 und 160 Euro pro Quadratmeter. An der Peripherie fallen durchschnittlich 55 Euro pro Quadratmeter an - bei überwiegend sehr gutem Verkehrsanschluss. Die Investitionstätigkeit in den Bereichen Produktion und Logistik liegt auf einem zum Vorjahr vergleichbaren Niveau. Verteilt über die gesamte Region fließen über 213 Millionen Euro in mehr als 15 Projekte. Gleichzeitig entstehen durch diese Investitionsprojekte rund 4.300 Arbeitsplätze.

## Neue Standorte für die Zentralen

Die Eizo GmbH, einer der weltweit führenden Hersteller für High-End-Monitorlösungen, verlegt ihren Standort von Karlsruhe ins rheinland-pfälzische Rülzheim. Bis Herbst 2019 investiert das Unternehmen 15 Millionen Euro in die

neue Zentrale mit Lager und Fertigungshalle. Im benachbarten Mutterstadt errichtet die Raiffeisen Waren-Zentrale (RWZ) auf einer 10.000 Quadratmeter großen Grundstücksfläche eine neue Niederlassung. Die im Agrarhandel tätige Hauptgenossenschaft ist die drittgrößte innerhalb Deutschlands.

Die Metropolregion profitiert von der ungebrochen starken Nachfrage nach Logistikflächen.

## Logistiker auf der Suche nach zentralen Lagen

Auf dem Gewerbegebiet "Am Römig" in Frankenthal zeichnet sich eine stetige Entwicklung ab. Nach der Verlagerung des Firmenhauptsitzes von Kartoffel Kuhn im Januar 2016, hat im August 2018 der Versandhändler Amazon dort auf einer Grundstücksfläche von rund 185.000 Quadratmetern ein Logistikzentrum in Betrieb genommen. Rund 2.000 Arbeitsplätze wurden bisher dort geschaffen, geplant sind bis zu 3.500. Auf der rechtsrheinischen Seite betreibt Amazon in Mannheim



bereits seit Januar 2018 ein neu errichtetes Verteilzentrum. Ebenfalls auf baden-württembergischer Seite erweiterte Decathlon den Standort Schwetzingen 2018 um eine Lagerhalle mit rund 10.000 Quadratmetern. Aus dem zentralen Logistikzentrum in Schwetzingen beliefert Decathlon deutschlandweit über 20 Filialen. Zuwachs erhält auch das Mercedes-Benz Global Logistics Center in Germersheim. Es wird für rund 100 Millionen Euro um ein weiteres automatisiertes Hochregallager mit über 80.000 Quadratmeter Lagerfläche ergänzt.

## Flexibilität als Konzept

Pfenning logistics baut bis voraussichtlich Ende 2018 in Monsheim bei Worms ein trimodales Multi-User-Logistikzentrum. Das rund 50 Millionen Euro teure Logistikzentrum wird künftig den Namen "multicube rhein-hessen" tragen. Die Immobilie besteht aus einzelnen Hallenmodulen mit einer Gesamtlagerfläche von 55.000 Quadratmeter sowie einer Mezzanine mit rund 7.000 Quadratmeter. Nahezu die komplette Lagerfläche wird das Bayreuther Unternehmen CYBEX GmbH in Anspruch nehmen. Im Bereich Gesundheit wurde darüber hinaus ein Logistikzentrum des Heppenheimer Pharmaunternehmen InfectoPharm Arzneimittel und der Consilium GmbH realisiert. Die 8.350 Quadratmeter große Halle wurde im September 2018 in Betrieb genommen.

## Fortschreibung des Einheitlichen Regionalplans

Die Metropolregion Rhein-Neckar verzeichnete in den vergangenen Jahren ein deutliches Bevölkerungswachstum. So legte die Bevölkerung nach Zahlen der statistischen Landesämter zwischen 2011 und 2017 in Ludwigshafen um 6,9 Prozent, in Landau um 7,1 Prozent, in Speyer um 2,9 Prozent und in Worms um 5,0 Prozent zu. Im baden-württembergischen Teil wuchs die Bevölkerung Mannheims allein zwischen 2016 und 2017 um 1,1 Prozent auf rund 308.000 Menschen, in Heidelberg um 0,4 Prozent auf gut 160.600 Menschen. Die wachsende Bevölkerung führt zu einer verstärkten Nachfrage nach Wohnbauflächen. Eine hohe Flächennachfrage erzeugen auch Unternehmen auf Expansionskurs und die jährlich hinzukommenden Neuansiedlungen. Daher soll der seit Ende 2014 geltende Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar sukzessive fortgeschrieben werden. Mit der Teilfortschreibung "Wohnbauflächen" soll neben der Aktualisierung des Wohnbauflächenbedarfs über das Jahr 2020 hinaus, insbesondere die Bedarfsberechnung flexibler gestaltet werden. Für den Teil "Gewerbeflächen" ist ebenfalls eine Fortschreibung geplant, die voraussichtlich Ende 2019 erfolgen wird.

www.m-r-n.com/teilfortschreibung-regionalplan



Gemeinsam sucht die Region nach Flächenpotenzialen.

# Foto S.30: Stadt Frankenthal / Daniel Strotmann; S. 31 oben: Fulbert Hauk; unten: DIRINGER & SCHEIDEL

## **Frankenthal**

Hohe Lebensqualität, zentrale Lage mit exzellenter Infrastruktur sowie Weltoffenheit sorgen für eine starke Anziehungskraft dieses attraktiven Mittelzentrums.

Die Stadt der kurzen Wege ist ein Standort mit überregionaler wirtschaftlicher Bedeutung. Global Player wie die KSB SE & Co. KGaA oder die Gasmotorensparte von General Electrics, GE Jenbacher, haben hier ebenso ihren Sitz wie innovative mittelständische Unternehmen. Martin Hebich, Oberbürgermeister der Stadt Frankenthal, zu den Chancen und Herausforderungen des Standorts

Die Ansiedlung des Versandhändlers Amazon in Frankenthal sorgte für bundesweite Aufmerksamkeit. Wie bewerten Sie dieses Großprojekt?

Amazon investierte in das neue Logistikzentrum "FRA7" mit einer Grundstücksfläche von 185.000 Quadratmeter rund 80 Millionen Euro. Die Mitarbeiterzahl von aktuell 2.000 soll künftig sogar noch bis auf 3.500 steigen. Ein solcher Ansiedlungserfolg ist für ein Mittelzentrum schon sehr beachtlich. Um das höhere Verkehrsaufkommen zu bewältigen, wurde vom Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz ein vorhandener Kreisverkehr zu einer Ampelkreuzung umgebaut. Diese Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur kommt natürlich auch dem Wirtschaftsstandort insgesamt zugute.

Die hohe Attraktivität der Metropolregion stellt die Kommunen bei der Bereitstellung von Gewerbeflächen vor Herausforderungen. Wie begegnet Frankenthal dieser Thematik?

Wir haben uns mit der Ausweisung neuer Industriegebiete in den vergangenen Jahren hervorragende Standortfaktoren geschaffen. Dennoch lassen sich Gewerbeflächen nicht beliebig vermehren. Wir prüfen daher in Kooperation mit dem Verband Region Rhein-Neckar intensiv die Möglichkeiten zur Entwicklung neuer Gewerbeflächen – in diesem Zusammenhang erarbeiten wir auch ein Gewerbeflächenentwicklungskonzept. Potenzial bieten zudem Flächen, die



im Rahmen der Innenentwicklung oder der Konversion entstehen. So soll beispielsweise auf dem vier Hektar großen ehemaligen KBA-Areal ein neues Stadtquartier mit unterschiedlichen Nutzungen entstehen. Zusätzlich hilft uns die Erarbeitung eines Gewerbeund Standortprofils bei der Positionierung Frankenthals in der Region – wir wollen Vorsprünge erkennen und schlummernde Entwicklungspotenziale heben.

Für Unternehmen spielen bei ihren Standortentscheidungen die sogenannten
weichen Faktoren eine große Rolle. Mit
welchen punktet Frankenthal?
Wir haben in den vergangenen Jahren viel
getan, um die Lebensqualität der Stadt
zukunftsfähig auszurichten. Die Schaffung
neuen Wohnraums und die Investition in die
Schulinfrastruktur gehört ebenso dazu wie
der Ausbau und die Förderung von Kunst und

Welche Rolle spielt der Tourismus in Frankenthal?

In unserer Kongressstadt gibt es viel zu entdecken und zahlreiche Erholungsmöglichkeiten. Eine von der Stadt beauftragte touristische Potenzialanalyse hat weitere Möglichkeiten eröffnet, die wir in den kommenden Jahren erschließen wollen.

Zahl der Beschäftigten: 16.530
Kaufkraftkennziffer: 97,6
Gewerbesteuerhebesatz: 420
Mietpreisspanne Büro: 5,00 bis 7,70 €/m²
Mietpreisspanne Einzelhandel: 16 bis 20 €/m²

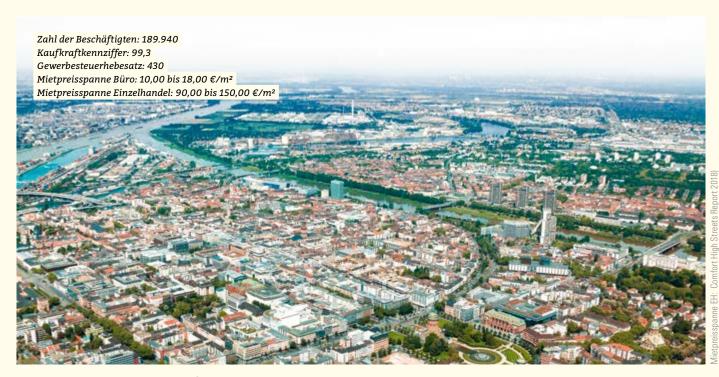
Frankenthal ist in Bewegung. Auf dem KBA-Areal steht eine neue Entwicklung an.

www.frankenthal.de

Ansprechpartner:

Wirtschaftsförderungsgesellschaft Frankenthal (Pfalz) mbH, Daniel Strotmann, Tel.: 06233 3558084,

E-Mail: daniel.strotmann@wfg-frankenthal.de



## Mannheim

Das wirtschaftliche Zentrum der Metropolregion Rhein-Neckar putzt sich für Investoren, Fachkräfte und Gäste heraus.

Mannheim bietet mit einer ökologisch und sozial ausgewogenen Urbanität die Vorzüge einer Metropole. Kaum eine Stadt liegt verkehrsgünstiger als Mannheim, zählt mehr Gründungen und bietet Unternehmen aufgrund der zahlreichen Universitäten und Hochschulen ein derart großes Potenzial an hoch qualifizierten Fachkräften.

Mannheim bildet das wirtschaftliche Zentrum der Metropolregion Rhein-Neckar und ist ein bedeutender Kreuzungspunkt in der Region. Der Hauptbahnhof ist mit ca. 500 Zügen und 20.000 Reisenden täglich einer der größten Bahnverkehrsknoten in Südwestdeutschland. Mit dem ICE geht es in drei Stunden nach Paris und im Stundentakt zum Flughafen Frankfurt, der in 30 Minuten zu erreichen ist. Mannheim ist Schnittpunkt von sieben Autobahnen. Der Rheinhafen ist der zweitgrößte Binnenhafen Deutschlands und einer der bedeutendsten in Europa.

Mannheim ist auf dem besten Weg, eine der Top-Destinationen im Südwesten zu werden – das hat auch die Hotelindustrie erkannt. Knapp 1.500 Hotelzimmer sind in Mannheim im Bau oder fest geplant. Hotspot des Hotelbooms ist das Gebiet rund um den Hauptbahnhof – vor allem auf dem ehemaligen Postareal.

## Am Hauptbahnhof geht die Post ab

Es ist ein Filetstück der Mannheimer Stadtentwicklung: das ehemalige Gelände der Bahnpost am Mannheimer Hauptbahnhof, dessen Erschließung sich DIRINGER & SCHEIDEL, EYEMAXX Real Estate und GBI AG teilen. Bis Ende 2020 entsteht auf dem Areal ein attraktiver Mix aus Arbeiten und Wohnen

Auf der Südseite des Hauptbahnhofs ist in den vergangenen Jahren eines der ambitioniertesten Stadtentwicklungsprojekte entstanden: das Glückstein-Quartier. Auf 33 Hektar sollen rund 4.600 Menschen einen Arbeitsplatz finden. Mehrere Büround Wohnkomplexe, ein Hotel, Coworking Spaces, ein Parkhaus sowie innovative Dienstleister und Gastronomiebetriebe machen das Areal zusammen mit dem neugestalteten Glücksteinpark zu einem modernen Stadtquartier.

## Urbane Vielfalt auf den neuen Planken

Die Planken sind eine der beliebtesten Einkaufsmeilen Deutschlands, wie verschiedene Rankings immer wieder belegen. Für knapp 30 Millionen Euro wurde die Flaniermeile in den vergangenen zwei Jahren komplett umgestaltet. Auch in Zukunft wird in Mannheim sehr viel passieren. Die Bundesgartenschau 2023, deren Kerngelände sich auf der ehemaligen US-Army-Kaserne Spinelli befindet, wirft bereits ihre Schatten voraus.

www.mannheim.de/de/wirtschaft-entwickeln

## Ansprechpartner:

Fachbereich Wirtschafts- und Strukturförderung, Stadt Mannheim, Christiane Ram,
Tel.: 0621 293-3356, E-Mail:
wirtschaftsfoerderung@mannheim.de



Hilton Hotel im KEPLER-QUARTIER

## Stabiler Markt mit hohem Kaufkraftpotenzial

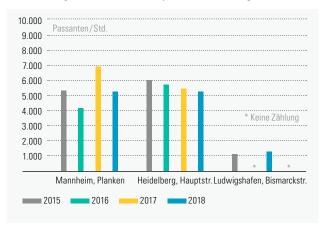
Der Einzelhandel muss sich permanent an veränderte Konsumgewohnheiten anpassen. In der Metropolregion Rhein-Neckar trägt er durch seine Vielfalt und Innovationen entscheidend zur Lebensqualität der Region bei.

Mit gutem Service allein ist es im Handel heute allerdings nicht mehr getan. Inzwischen erwarten die Kunden für ihre Freizeit ein erlebnisreiches, emotionales Angebot. Neben der Versorgung mit Gütern soll Einkaufen die Lebensqualität steigern. Bei Innenstadtlagen als Handelsstandorte gilt es daher, durch die Verbesserung der weichen Standortfaktoren, wie Aufenthaltsqualität, Angebot an Dienstleistungen, kulturellen Einrichtungen und Veranstaltungen ein lebendiges Stadtbild zu schaffen und zu pflegen. In der Metropolregion Rhein-Neckar ist es gelungen, attraktive Angebote und Konzepte zu bieten. Der Einzelhandel der Region ist aufgrund der überdurchschnittlichen Einzelhandelszentralität sowohl der Kernstädte Mannheim (154), Ludwigshafen (118) und Heidelberg (120,9) als auch der zahlreichen Mittelzentren mit Schwetzingen (217,9), Viernheim (209,5) Mosbach (175,4), Hockenheim (166,6), Landau (145) und Speyer (139,2) für Kunden, Mieter und Investoren attraktiv. Entsprechend hoch sind die Umsätze, die im Einzelhandel erzielt werden.

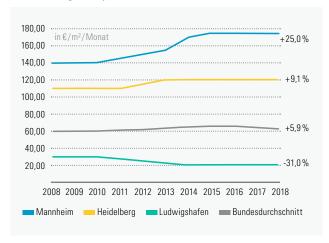
## Revitalisierung als Strategie

Die häufig wechselnden Anforderungen von Kunden an den Einzelhandel erfordern engere Zyklen der Revitalisierung. In Neustadt an der Weinstraße gestaltet Jens Friedländer von der Devello AG das ehemalige Hertie-Gebäude umfassend um. Das Haus erhält eine Art perforierten Schleier aus Aluminium. Da der Kern des jetzigen

## Entwicklung der Passantenfrequenzen in 1A-Lage



## Entwicklung der Spitzenmieten für Einzelhandelsimmobilien





Gebäudes stehen bleibt, ist durch die kleinen Öffnungen die dunklere Fassade sichtbar. In Weinheim steht für die Karlsbergpassage bis 2020 eine Revitalisierung an. Die Karlsberg-Quartier Vermögensverwaltung plant neben der Errichtung von Rolltreppen auch den Einbau eines Glasaufzugs, der alle Stockwerke anfährt. Das Projekt sieht eine Reduzierung von Verkaufsflächen zugunsten von Gastronomie, Büros und Arztpraxen vor. In der Fußgängerzone von Wiesloch wird das ehemalige Kaufhaus "Dannheimer" nach einem Um- und Neubau zum neuen City Center "Kubus am Adenauer" mit einem Mix aus Einzelhandel, Gewerbe und Dienstleistung.

## Konzepte für zukunftsfähigen Einzelhandel

Digitalisierung, Online-Handel und das Schwinden der lokalen Nahversorgung stellen auch Handel und Kommunen in der Metropolregion vor Herausforderungen, denen diese mit neuen Strategien begegnen. So entwickelt der Rhein-Neckar-Kreis mit dem Projekt "Intelligente Marktplätze" neue und innovative Ansätze für eine Verbesserung der ländlichen Nahversorgung. Gemeinsam mit dem Institut für Enterprise Systems an der Universität Mannheim und unter Beteiligung der Bürger wurde ein Konzept für eine intelligente Vernetzung vorhandener Nahversorgungstreffpunkte durch die app-basierte Bestell- und Lieferplattform "Emmas App" entwickelt. Die Landauer Ortsteile Arzheim und Mörzheim setzen mit "Tante Emma" und "um die

"Emmas App" benötigt keinen neuen kostenintensiven Lieferservice, sondern nutzt die vorhandene Mobilität im ländlichen Raum besser aus.

Ecke" auf eine Dorfladeninitiative, die sich im Zuge des landesweiten Modellprojekts "Kommune Zukunft" gegründet hat. Die neuen Läden bieten nicht nur Einkaufsmöglichkeiten, sondern stellen zugleich lebendige Orte der Begegnung dar. In Worms baut das Familienunternehmen Görtz unter dem Stelzenbau des Heinrich-Völker-Bades für rund 500.000 Euro eine Bäckerei mit Café. Für die Stadt steigert das Projekt die Attraktivität des Bades, das umfangreich saniert wird und für das ein Ausbau zum Sport- und Gesundheitsbad geplant ist. Die Stadt Bad Dürkheim setzt mit ihrem InnenStadtEntwicklungs-Fonds (ISE-Fonds), einem vom Landeswettbewerb Werkstatt Innenstadt preisgekrönten PPP-Instrument, vor dem Hintergrund begrenzter eigener finanzieller Möglichkeiten auf private Investitionen, die durch öffentliche Anreize gefördert werden. Unterstützt werden neben baulichen Maßnahmen auch Nutzungskonzepte oder Marketingstrategien.



Längste Fußgängerzone Europas und traditionelle 1A-Lage in Heidelberg: Die Hauptstraße begeistert durch Flair und Angebot.

## Heidelberg

platz

Ein Einkaufsbummel der rund 161.000 Einwohner zählenden Stadt Heidelberg ist für jährlich rund zwölf Millionen Touristen ein Höhepunkt ihres Besuchs. Mit einer Zentralitätskennziffer von 120,9, einer Einzelhandelskaufkraft von 98,5 und einem Einzelhandelsumsatz von 119,1 kann sich Heidelberg im Wettbewerb mit den umliegenden Mittelzentren gut behaupten. Mitten in der historischen Altstadt erstreckt sich zwischen Bismarckplatz und Marktplatz die 1,6 Kilometer lange 1A-Lage Hauptstraße. Neben vielen bekannten Filialgeschäften mit namhaften Marken sind es vor allem die zahlreichen kleinen Boutiquen, die zum Stöbern einladen. Im Sommer sorgen die Cafés und Restaurants mit ihrer Außenbestuhlung hier für südländisches Flair. Mit einer Frequenz von 5.270 Passanten belegt sie Rang 48 der 172 von JLL

untersuchten Einkaufsstraßen. Der Filialisierungsgrad in der 1A-Lage beträgt 75,20 Prozent. Die Spitzenmiete bewegte sich 2018 auf einem Niveau von 120 Euro pro Quadratmeter und nimmt damit Rang 20 von 183 untersuchten Einkaufsstraßen ein. Zwischen 2008 und 2018 legte die Spitzenmiete um 9,1 Prozent zu, wobei sie sich seit 2013 auf einem stabilen Niveau bewegt. In den Nebenstraßen der Hauptstraße finden Kunden familiengeführte Boutiquen und etablierte Fachgeschäfte, die sich auf Handwerkskunst, Wohnaccessoires und Schreibwaren spezialisiert haben. Mit Boutiquen im gehobenen Segment wartet die Sofienstraße auf, die quer zwischen Bismarckplatz und Hauptstraße verläuft. Profitieren wird der Einzelhandel vom geplanten neuen Konferenzzentrum am Czernyring und der Weiterentwicklung der



Luisenring Kurnfalzbrücke 🗸 Die 1A-Lagen in Mannheim Neckar Der florierende Tourismus beschert dem Einzelhandel in Heidelberg und Mannheim hohe Passantenfrequenzen und attraktive Umsätze. Kulturhaus. Südlich des Hauptbahnhofs zwischen dem Querbahnsteig und dem Czernyring entwickelt die Gustav Zech Stiftung voraussichtlich ab 2020 ein urbanes Quartier mit Büros, Wohnungen Geschäften, Gastronomie, einem Hotel und Dienstleistungen. Der Europaplatz selbst **B38** soll nach Plänen des Büro POLA Landschaftsarchitekten Mannheim, Planken aus Berlin zum "urbanen Schmuckplatz" ausgestaltet Spitzenmiete 2018 (Rang): 175,00 €/m² (10\*) werden. In der Bahnstadt realisiert die österreichische Deutschland gesamt: 62,23 €/m² XXXL-Gruppe westlich des bestehenden Baumarktes Entwicklung 2008-2018: +25.0% "Bauhaus" ein Einrichtungshaus. Damit wird das Fach-Deutschland gesamt: +5,9 % marktzentrum im Westen des neuen Stadtteils um ein

Mannheim

Mit rund 308.000 Einwohnern und knapp 1,4 Millionen Übernachtungen ist Mannheim die größte Einzelhandelsdestination der Metropolregion Rhein-Neckar. Als wirtschaftliches und kulturelles Zentrum der Region weist Mannheim eine hohe Zentralitätskennziffer von 154 und einen Einzelhandelsumsatzindex von 152,9 auf. Im Comfort-City Ranking belegt Mannheim Platz 8, im Ranking der City-Einzugsgebiete Platz 12 und nimmt damit bundesweit eine herausragende Position ein. Die unangefochtene Toplage stellen die Planken dar. Mit einer Passantenfrequenz von 5.225 Besuchern nimmt sie Rang 49 im JLL-Ranking ein. Die Spitzenmiete stieg zwischen 2008 und 2018 um 25 Prozent und bewegt sich auf einem Niveau von 175 Euro pro Quadratmeter. Der Filialisierungsgrad von 58 Prozent verdeutlicht, dass in dieser Flaniermeile, in der sich auch Mannheims große Häuser Engelhorn, Peek & Cloppenburg und Appelrath Cüpper befinden, internationale Marken ebenso vertreten

neues Angebot erweitert. Vorgesehen sind auf vier

Geschossen eine Verkaufsfläche von rund 28.000 Quadratmeter und unterirdisch ein zweigeschossiges Lager.

Wie alle Gebäude in der Bahnstadt wird auch das Einrich-

tungshaus im Passivhaus-Standard errichtet.

sind wie inhabergeführte Formate. Um die Attraktivität der Fußgängerzone Planken zukunftsfest auszurichten, investiert die Stadt Mannheim bis Frühjahr 2019 knapp 30 Millionen Euro. Erneuerte Gleise mit barrierefreien Haltestellen, Blindenleitlinien und Pflastermosaike, die den jeweiligen Standort in den Quadraten verraten, dazu eine neue Beleuchtung und Mobiliar in hellem Naturton – die neuen Planken versprechen großzügige Aufenthaltsqualität.

Passantenfrequenz 2018 (Rang): 5.225 (49\*\*)

Filialisierungsgrad 2018: 58,0 %

Fußgängerzone

Mit knapp 10.000 Quadratmeter Verkaufsfläche auf sieben Etagen gehört das Sporthaus Engelhorn im Quadrat N 5 zu den größten in Europa. Auf drei Etagen wurde das Sporthaus neu konzipiert und umgestaltet. Das Ergebnis sind urbane, großzügige Sportwelten mit hohem Erlebnisfaktor. Neben den Planken übt auch die parallel verlaufende Fressgasse mit dem attraktiven Stadtquartier Q 6 Q 7 hohe Strahlkraft auf Kunden aus. Dieses verbindet Shoppingmall, Dienstleistungs-, Wellness- und Büroflächen sowie ein Hotel und Wohnungen.

Die Breite Straße zwischen Planken und Kurpfalzbrücke verfügt insgesamt über eine gute Passantenfrequenz, die sich mit der Eröffnung des K1 Karree im umgebauten ehemaligen Mömax-Gebäudes 2019 weiter erhöhen wird. Neben einem Fitnessstudio, Bekleidungsgeschäften, einer Drogerie und einem großen Food-Bereich ziehen auch das kommunale Cinema Quadrat und ein Blutspende-Zentrum in das 11.000 Quadratmeter große Center. Ab 2019 präsentiert es sich dann mit neuer Fassade und lichtdurchfluteten großen Fensterfronten. Zum dritten Mal wurde die Stadt 2018 als Fairtrade-Town für ihr Engagement in diesem Bereich ausgezeichnet. Der Leitbildprozess Mannheim 2030 beinhaltet mit "Nachhaltige Konsum- und Produktionsmuster" und "Menschenwürdige Arbeit" zentrale Themen eines fairen Handels.

## Ludwigshafen

In Ludwigshafen mit seinen rund 168.500 Einwohnern treibt der 2008 gestartete Stadtumbau die Veränderung der Innenstadt erfolgreich voran: Die angestrebten Ziele, Öffnung zum Rhein, neue Nutzungen für aufgegebene Einzelhandelsflächen, Fokussierung sowie Aufwertung der marktfähigen Einzelhandelsstandorte, sind inzwischen ebenso sichtbar wie die Stärkung als Büro- und

Das Changemanagement Ludwigshafens zielt auf eine attraktive Innenstadt mit lebendigem Nutzungsmix.

Dienstleistungsstandort. Damit dürfte auch die Entwicklung des Einzelhandelsmarkts an Dynamik zunehmen. Im Gegensatz zur überdurchschnittlichen Einzelhandelszentralität (118) und einem guten Einzelhandelsumsatz (109,3) kann die Einzelhandelskaufkraft von 92,6 als ausbaufähig angesehen werden.

Für zwei aufgegebene Kaufhäuser realisiert Pro-Concept eine Umnutzung zu modernen Bürostandorte. In den ehemaligen Kaufhof (Bismarckstraße 63) ziehen nach dem Umbau im März 2019 die Technischen Werke Ludwigshafen (TWL) mit 350 Verwaltungsmitarbeitern und ihrem Kundenzentrum ein. Für Einzelhandel ist nur noch ein Teilbereich im Erdgeschoss vorgesehen. Auf dem C&A-Areal (Wredestraße 35) wird ein Bürogebäude

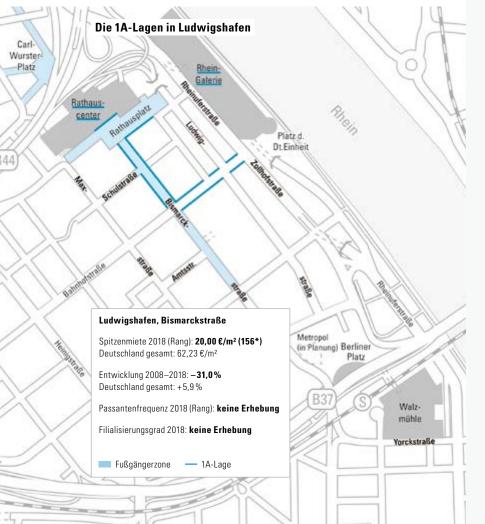


FRIEDENSPARK

Messplatz

für den Energiedienstleister Pfalzwerke AG mit 600 Arbeitsplätzen errichtet. In der Ludwigstraße 36 wird der neue Eigentümer, die HP 1. Immobilienverwaltungsgesellschaft, die Immobilie nutzungsoffen revitalisieren. Auch hier steht der Einzelhandel zur Disposition. Motiviert durch den Erfolg und Attraktivität des 2017 erbauten Schiffsanlegers direkt an der am Rhein gelegenen Shopping Mall Rhein-Galerie soll nun ein zweiter hinzukommen.

Weitere tiefgreifende Veränderungen kündigen sich an. Ende 2019 läuft der Vertrag mit der Metro in der Walzmühle aus. Die Eigentümer erarbeiten derzeit ein neues Konzept für die Revitalisierung. Die Stadt Ludwigshafen strebt im Zuge des Projektes "City West" an, das Rathaus-Center zu kaufen und Ende 2021 zu schließen. Die im Dezember 2018 von Timon Bauregie vorgelegten Verträge und Pläne zum Geschäftshaus Metropol am Berliner Platz sehen künftig ein Hotel und Büroflächen sowie eine Begrenzung der Einzelhandelsflächen auf das Erdgeschoss vor.



## Die Einzelhandelskennzahlen in den wichtigsten Zentren der Metropolregion Rhein-Neckar

Gemeinde	Einwohner	Kaufkraft	Umsatz	Zentralität
Mannheim	307.997	99,3	152,9	154,0
Ludwigshafen am Rhein	168.497	92,6	109,3	118,0
Heidelberg	160.601	98,5	119,1	120,9
Worms	83.081	97,5	126,0	129,3
Neustadt an der Weinstraße	53.353	107,4	119,6	111,3
Speyer	50.931	106,3	148,0	139,2
Frankenthal (Pfalz)	48.417	97,5	85,9	88,1
Landau in der Pfalz	46.292	101,1	146,6	145,0
Weinheim	45.114	118,4	134,9	113,9
Bensheim	40.326	112,9	106,2	94,0
Sinsheim	35.439	99,9	100,1	100,2
Viernheim	33.989	100,6	210,7	209,5
Lampertheim	32.609	105,0	82,7	78,8
Leimen	27.055	97,0	55,8	57,6
Wiesloch	26.779	106,4	89,8	84,4
Heppenheim (Bergstraße)	25.755	105,8	136,5	129,0
Mosbach	23.288	98,0	171,9	175,4
Hockenheim	21.739	103,3	172,1	166,6
Schwetzingen	21.546	112,0	244,2	217,9
Germersheim	20.691	81,0	108,0	133,4
Haßloch	20.460	99,6	94,6	95,0
Schifferstadt	20.073	103,6	64,2	62,0
Bad Dürkheim	18.469	110,0	101,7	92,4
Buchen (Odenwald)	17.851	97,5	122,9	126,1

## Foto S.38: Kreis Germersheim; S. 39: Pfalzmarkt für Obst und Gemüse eG

## Landkreis Germersheim

Als Teil der Metropolregion Rhein-Neckar, der TechnologieRegion Karlsruhe sowie international des Eurodistrict Regio Pamina bietet der Landkreis Germersheim schnelle Erreichbarkeit, hohe Lebensqualität und Raum für Unternehmen.

Der Landkreis Germersheim mit seinen rund 130.000 Einwohnern ist der südöstlichste Landkreis in Rheinland-Pfalz. Die strukturelle Vielfalt des Landkreises Germersheim bietet für unterschiedlichste Unternehmen den richtigen Standort. Landrat Dr. Fritz Brechtel zu den künftigen Herausforderungen des Wirtschaftsstandorts.

Welche Standortvorteile hat Ihr Landkreis großen Konzernen, aber auch mittelständischen Unternehmen zu bieten?

Vom Mercedes-Benz-Werk Wörth, dem weltweit größten LKW-Montagewerk von Daimler, über den hoch technologisierten Mittelständler bis hin zum Handwerksbetrieb, hier finden alle Unternehmen die richtigen Standortfaktoren für ihren Erfolg. Unternehmen profitieren neben der zentralen Lage in Europa, der vierspurigen B9, der A65, den Rheinhäfen in Germersheim und Wörth, der guten ÖPNV-Anbindung an Karlsruhe und Mannheim/Ludwigshafen auch von

den wirtschaftsfreundlichen Verwaltungsstrukturen, attraktiven Wohn- und Lebensumfeldern sowie einem umfassenden Bildungs- und Betreuungsangebot.

Sie sind seit 2001 Landrat. In dieser Zeit hat sich der Landkreis Germersheim sehr positiv entwickelt. Wie sehen Ihre weiteren Planungen aus?

Ich werde mich auf den bisherigen Erfolgen nicht ausruhen. Unsere Unternehmen sollen hier weiterhin erfolgreich arbeiten und sich entwickeln dürfen. Dazu zählt neben einer dienstleistungsorientierten Bestandspflege seitens der Verwaltung und der Wirtschaftsförderung auch der weitere Ausbau der Infrastruktur.

Zur Infrastruktur gehört das Angebot an freien Gewerbeflächen. Wie stellt sich der Landkreis hier in Zukunft auf?

Der guten Nachfrage seitens der Unternehmen stehen aktuell nur noch wenige freie Dr. Fritz Brechtel Landrat des Landkreises Germersheim

Gewerbeflächen gegenüber. Daher haben wir als einziger Landkreis in der Metropolregion Rhein-Neckar eine Gewerbeflächenbedarfsprognose in Auftrag gegeben, die die bisherige und künftig absehbare Entwicklung der Gewerbeflächenangebote und -nachfrage im Landkreis untersucht. Diese Studie wurde in Abstimmung mit dem Verband Region Rhein-Neckar und den Kommunen im Landkreis erstellt. Die Ergebnisse der Studie sollen in die Teilfortschreibung des Einheitlichen Regionalplans (ERP) einfließen. Somit werden zukünftig beispielsweise auch interkommunale Gewerbegebiete möglich.

Wenn Sie ein Unternehmer fragt, warum er sich im Landkreis Germersheim ansiedeln sollte, was sind Ihre Hauptargumente?

Neben der guten Infrastruktur und der starken Wirtschaftskraft überzeugt unser Landkreis durch die hohe Lebensqualität. Das außergewöhnlich milde Klima, die vielfältige Landschaft mit Rheinauen, Bienwald und dem benachbarten Pfälzer Wald verbinden sich hier mit der weltoffenen Herzlichkeit, dem Ideenreichtum, dem Fleiß und der Bodenständigkeit der hier lebenden Menschen.



Die beiden Rheinhäfen in Germersheim und Wörth sind Teil des exzellenten Verkehrsnetzes.

www.kreis-germersheim.de/wifoe

## Ansprechpartner:

Wirtschaftsförderungsgesellschaft Landkreis Germersheim mbH, Tel.: 07274 53-218, E-Mail: wifoe@kreis-germersheim.de



## Rhein-Pfalz-Kreis

Der Landkreis bildet eine harmonische Symbiose von Wohn- und Lebensqualität, Wirtschaftskraft sowie internationaler Anbindung.

Der Rhein-Pfalz-Kreis mit seinen fünf Verbands- und 20 Ortsgemeinden weist eine Siedlungsdichte auf, die landesweit nur noch von den kreisfreien Städten übertroffen wird. Die Landschaft ist geprägt durch Gemüseanbauflächen, Auenlandschaften und Seen, die gepaart mit einem mediterranen Klima viel zu der hohen Lebensqualität im Landkreis beitragen. Im dynamischen Wirtschaftsgeschehen agieren vor allem mittelständische Unternehmen. Drei Viertel der Bruttowertschöpfung generiert dabei der Dienstleistungsbereich. Über die Bundesautobahnen A6, A61 und A650, den ICE-Knoten Mannheim und den Rhein als Wasserstraße ist das Kreisgebiet hervorragend an die großräumigen Verkehrsnetze angebunden.

## Ausbau einer nachhaltigen Mobilität

Der gut ausgebaute ÖPNV – Busse und Bahnen fahren ganztägig im 30 oder gar 20 Minuten-Takt – soll künftig eine noch stärkere Vernetzung mit dem Stadtgebiet Ludwigshafen/Mannheim erhalten. Aktuell laufen die Voruntersuchungen für zwei entsprechende Stadtbahnverlängerungen. Auf Initiative

von Clemens Körner, Landrat des Rhein-Pfalz-Kreises, werden derzeit verschiedene Trassenvarianten für zwei Straßenbahnneubauten in südwestliche beziehungsweise südliche Richtung untersucht. Daneben wird aktuell die Ausweitung der Binnenverkehre im Kreis geprüft. Und nicht zuletzt erarbeitet der Kreis zusammen mit der Hochschule und der Stadtverwaltung Ludwigshafen sowie weiteren großen ortsansässigen Arbeitgebern ein Mobilitätsprojekt, das die Erreichbarkeiten der Arbeitsplätze weiter verbessern soll.

## Digitalisierungsoffensive für Gewerbe und Schulen

Der Rhein-Pfalz-Kreis verfügt weitgehend über einen Breitbandausbau mit einer Leistung von 50 Mbit/s und stellt damit einen der bestversorgtesten Landkreise in Rheinland-Pfalz dar. Die wenigen noch verbleibenden Lücken werden in den nächsten zwei Jahren mit Glasfasertechnologie bis in Gebäude hinein angebunden. Auch Schulen und noch nicht versorgte Gewerbegebiete sind in dieses von Bund und Land geförderte Projekt integriert, welches der Kreis federführend betreut.

## Unterstützung von Investoren und expansionswilligen Unternehmen

Der Rhein-Pfalz-Kreis bietet eine Vielzahl gewerblich nutzbarer Flächen für die Weiterentwicklungen ansässiger und die Ansiedlung neuer Unternehmen. 25 Städte und Gemeinden warten hier mit attraktiven Gewerbeimmobilien, Gewerbegrundstücken und einer ausgezeichneten Infrastruktur auf. Um für die Zukunft gerüstet zu sein, beteiligt sich der Kreis an der Analyse des Verbands Region Rhein-Neckar zur Erhebung von Gewerbeflächenpotenzialen, die als Basis zur Fortschreibung des Einheitlichen Regionalplans dienen soll.

www.wfg-rhein-pfalz-kreis.de

Ansprechpartner:

Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis, Wirtschaftsförderungsgesellschaft m.b.H. (wfg), Ludwigshafen, Fatmir Zeqiraj, Tel.: 06215909-4370, E-Mail: fatmir.zeqiraj@kv-rpk.de

## Alte Flächen neu entwickeln

Die Reaktivierung von Brachflächen ist wesentliches Element einer Innenentwicklung zur Schonung der Ressourcen. Für die wachstumsstarke Metropolregion Rhein-Neckar bietet die Konversion solcher Flächen bedeutende Entwicklungschancen.

Allein durch den Abzug der US-Streitkräfte wurden rund 780 Hektar ehemals militärisch genutzter Areale freigesetzt. Hinzu kommen frei werdende Flächen im Zuge der Bundeswehrstrukturreform, frühere Industrieareale sowie nicht mehr betriebsnotwendige Grundstücke der ehemaligen Staatsunternehmen Bahn, Post und Telekom. Die Umnutzung der Flächen bietet günstige Voraussetzungen für die Schaffung städtebaulich integrierter Standorte. Dabei können die Kommunen ihre ökologischen, sozialen und wohnungsbaupolitischen Ziele in innovative Gewerbe,- Siedlungs- und Wohnmodelle umsetzen. Auch Investoren finden die Flächen attraktiv, zeigen doch die restriktive Ausweisung neuer Bauflächen und das überreglementierte Baurecht inzwischen Wirkung. Die Konversion von Brachflächen birgt allerdings auch Risiken. Häufig müssen zuerst Abbrucharbeiten durchgeführt und Altlasten beseitigt werden. Orientiert sich die Vermarktung der Flächen in Umfang und Zeitschiene nicht sehr sensibel am vorhandenen Bedarf, droht ein Ungleichgewicht auf den Immobilienmärkten.



## Viel Bewegung in Mannheim

Mannheim fällt mit rund 512 Hektar der Löwenanteil an den freiwerdenden US-Army-Flächen zu. Die Stadt hat ihre Ziele im Umgang mit den Flächen in einem Weißbuch Konversion zusammengefasst. Dabei fanden auch die in einem breit angelegten Bürgerbeteiligungsprozess ermittelten Vorstellungen der Bewohner Berücksichtigung. Zahlreiche Stadtentwicklungsprojekte wie der "Grünzug Nordost", die "Bundesgartenschau 2023", der "Entwicklungskorridor B 38", die "Städtebauliche Arrondierung Käfertal Süd" sowie das "Freiraumkonzept Mannheim 2030" konnten bereits im Rahmen des Konversionsprozesses angestoßen werden. Auf den Gebieten von Turley, Taylor und Franklin, die in den Jahren 2012 bis 2015 von der stadteigenen Projektentwicklungsgesellschaft erworben wurden, wird schon gewohnt und gearbeitet. Geplant wird nun ein weiteres

Franklin-Mitte erhält eine ganz besondere Stadtsilhouette mit vier architektonischen Hochpunkten.



neues Wohnquartier mit rund 1.800 Wohnungen auf dem Spinelli-Areal, das die Erweiterung und Herstellung eines großen Grünzugs und eine Bundesgartenschau mit einem neuen Stadtquartier kombiniert. Die Rückgabe der Coleman Barracks wurde verschoben, da die US-Streitkräfte weiter militärischen Bedarf an der Liegenschaft haben.

Neue Nutzungen entstehen in Mannheim auch auf nicht mehr benötigten Infrastruktur- und Betriebsflächen. Das Glückstein-Quartier, das angrenzend an den Mannheimer Hauptbahnhof auf ehemaligen Gleis- und Betriebsflächen der Deutschen Bahn und einem früheren Industriegelände entsteht, nimmt immer mehr Gestalt an. In dem neuen Stadtquartier für Dienstleister, Wissenschaftseinrichtungen und hochwertiges Wohnen sollen bis zu 4.600 Menschen arbeiten und 1.500 Einwohner eine

Durch das geänderte Baurecht und die restriktive Ausweisung neuer Baugebiete werden Konversionsflächen attraktiv für Investoren.

neue Heimat finden. Als Pendant zum nördlich der Bahngleise gelegenen Glücksteinquartier entsteht auf dem ehemaligen Postareal am Mannheimer Hauptbahnhof ein urbanes Quartier. Die DIRINGER & SCHEIDEL Unternehmensgruppe realisiert hier auf einer Teilfläche das KEPLER-QUARTIER mit einem vielfältigen Nutzungsmix. Auf einem weiteren Teil entwickelt EYEMAXX Real Estate das "Postquadrat".

## Heidelberg will den Wandel gestalten

Heidelberg ist mit gut 180 Hektar – der doppelten Größe der Altstadt – an den Konversionsflächen des US-Militärs beteiligt. Auch hier wurden die Bürger frühzeitig und

Durch Konversion können Kommunen ihre ökologischen, sozialen und wohnungsbaupolitischen Ziele umsetzen.

umfassend an den Planungen beteiligt. Ein besonderes Leuchtturmprojekt ist die Entwicklung des fast 100 Hektar großen Patrick-Henry-Village (PHV), mit dem sich auch die Internationale Bauausstellung (IBA) Heidelberg intensiv befasst. Es soll zur "Wissensstadt von morgen"

entwickelt werden. Das PHV könnte Arbeits- und Wohnraum für 10.000 bis 15.000 Menschen und ein Modellort für den Einsatz digitaler Technologien, innovativer Mobilitätskonzepte sowie klimaneutraler Energieversorgung werden. Auf der rund 15 Hektar großen Konversionsfläche Patton Barracks im Stadtteil Kirchheim wächst seit 2017 der Heidelberg Innovation Park (hip) – ein Hotspot für Unternehmen aus den Bereichen IT, digitale Medien, Bioinformatik und Design. Zum Entwicklungsende im Jahr 2024 sollen auf dem Areal rund 3.500 bis 4.000 Menschen arbeiten.

Wo einst Güterzüge rangiert wurden, entsteht bis zum Jahr 2022 mit der Bahnstadt in Heidelberg auf 116 Hektar die größte Passivhaussiedlung der Welt. Nach der Fertigstellung sollen hier rund 5.500 Menschen leben und bis zu 7.000 arbeiten. Neben den Wohnquartieren entsteht Raum für Forschungseinrichtungen und wissenschaftsbasierte Unternehmen. Bis zum dritten Quartal 2019 entwickelt die städtische Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz (GGH)



Bis 2022 entsteht in der Heidelberger Bahnstadt auf 116 Hektar die größte Passivhaussiedlung der Welt. Für die Entwicklung des westlichen Teils genehmigte der Gemeinderat Ende 2018 den Entwurf des Bebauungsplans.

Im Heidelberger Innovation Park steht das Business Development Center Organische Elektronik kurz vor seiner Fertigstellung. Dort können sich kleinere und mittlere Technologiefirmen ansiedeln und austauschen.



hier für etwa 70 Millionen Euro das gemischt genutzte Quartier "MEILEN.STEIN". Zwischen Bahnstadt und Heidelberger Hauptbahnhof ist ein belebtes Quartier mit einem öffentlichen Platz – dem künftigen Europaplatz – geplant. Die geplanten Gebäude rund um den Platz werden durch die Gustav Zech Stiftung voraussichtlich ab dem Frühjahr 2019 errichtet.

## Aufbruch in Landau und Schwetzingen

Auf dem ehemaligen Kasernengelände der französischen Streitkräfte "Estienne et Foch" in Landau entsteht bis 2020 das neue Wohnquartier "Wohnpark Am Ebenberg". Wo einst in Landau Güter verladen wurden, realisiert die RG Residential Development einen Nutzungsmix aus Boarding House, Gewerbe, studentischem Wohnen und Mietwohnen. In Schwetzingen räumten die US-Streitkräfte die Kilbourne Kaserne und die Tompkins Barracks sowie den ehemaligen Übungsplatz. Während sich die Kasernen Areale noch im Eigentum der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA) befinden, wurde mit dem Naturschutzgebiet Hirschackerwald der größte Teil des ehemaligen Übungsplatzes an die NABU-Stiftung Nationales Naturerbe übertragen. Die Landschaft um die Konversionsflächen ist durch seltene Binnendünen geprägt.

## Win-Win-Projekt in Ludwigshafen

Am Rheinufer Süd in Ludwigshafen plant ein Joint Venture von Aberdeen Standard Investments und GeRo Real Estate die Umwandlung des ehemaligen Firmengeländes der Ludwigshafen ist eine wachsende Stadt. Sie ist attraktiv für Menschen und interessant für Investoren.

Halberg Maschinenbau zu einem urbanen Quartier. Der städtebauliche Entwurf des Architekten Stefan Forster sieht für das "Ludwigs Quartier" eine Bruttogeschossfläche von rund 65.000 Quadratmeter für voraussichtlich 550 Wohnungen vor. Das Konzept des 24.665 Quadratmeter großen Areals umfasst auch ergänzende Gewerbeflächen sowie eine Kindertagesstätte. Bis zu 1.500 Menschen sollen hier ein neues Zuhause finden. Ludwigshafen erlebt seit Jahren einen Bevölkerungszuwachs, der sich auch in den nächsten Jahren fortsetzen dürfte. Ein bestehendes, erst 2012 errichtetes Bürogebäude am Rand des Areals mit rund 3.800 Quadratmeter Nutzfläche soll erhalten bleiben. Das Projekt stellt ein wichtiges Bindeglied zwischen der bestehenden Wohnbebauung im südlichen Ludwigshafen, dem neu entstandenen Quartier an der Rheinallee und der City dar. Bisher entstanden am Rheinufer Süd rund 1.100 Wohnungen sowie 3.500 Arbeitsplätze.

## Marktsegment Büro

City Beste Bürolage des jeweiligen Stadtgebiets.

Cityrand Direkt an die (Büro-)City angrenzende Lagen.

Peripherie Alle Bürostandorte, die nicht in die Lagekategorien City und Cityrand fallen.

Spitzenmiete Oberstes Preissegment (ca. 3 Prozent des

Flächenumsatzes ohne Eigennutzer) aller Mietverträge in der jeweiligen Lageabgrenzung (City, Cityrand, Peripherie), die im Jahr 2018 neu abgeschlossen wurden (gemäß "Leitfaden zur Büromarktberichterstattung" der gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.; aktuelle Fassung vom Juli 2015). Alle angegebenen Mietpreise sind Nominalmieten für marktfähige Büroflächen, also Miete laut Vertrag (ohne Steuern, Incentives und Nebenkosten).

Durchschnittsmiete Flächengewichteter durchschnittlicher Mietpreis aller Mietverträge in der jeweiligen Lageabgrenzung (City, Cityrand und Peripherie), die im Jahr 2018 neu abgeschlossen wurden (gemäß "Leitfaden zur Büromarktberichterstattung" der gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.; aktuelle Fassung vom Juli 2015). Alle angegebenen Mietpreise sind Nominalmieten für marktfähige Büroflächen, also Miete laut Vertrag (ohne Steuern, Incentives und Nebenkosten).

Flächenbestand Gesamtfläche aller fertiggestellten (genutzt oder leerstehend) Büroflächen im gesamten Stadtgebiet am 31. Dezember 2018 zuzüglich der im Bau befindlichen Büroflächen, die innerhalb der nächsten drei Monate bezugsfähig sein können (gemäß "Leitfaden zur Büromarktberichterstattung" der gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.; aktuelle Fassung vom Juli 2015).

Flächenumsatz Summe aller Büroflächen, die im gesamten Stadtgebiet innerhalb des Jahres 2018 neuvermietet, an Eigennutzer verkauft oder von Eigennutzern für sich selbst errichtet wurden. Für die Erfassung der Vermietungsumsätze gilt der Zeitpunkt des Vertragsabschlusses (gemäß "Leitfaden zur Büromarktberichterstattung" der gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.; aktuelle Fassung vom Juli 2015).

Leerstandsquote Anteil aller Büroflächen am Flächenbestand, die im gesamten Stadtgebiet am 31. Dezember 2018, zur Vermietung, zur Untervermietung oder zum Verkauf angeboten wurden und innerhalb von drei Monaten bezugsfähig waren.

Berechnungsgrundlage Sämtliche quantitativen Angaben zu Büroflächen für Büroflächen (Flächenbestand, Flächenumsatz u.a.) entsprechen in der Regel der Flächendefinition der Richtlinie MF/G "Mietfläche für gewerblichen Raum" der gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.; aktuelle Fassung vom Juni 2017). Für den vorliegenden Bericht wurden, sofern nur Angaben zur Bruttogrundfläche (BGF) vorlagen, diese pauschal mit dem in der Branche üblichen Faktor von 0,85 umgerechnet.

## Marktsegment Einzelhandel

1A-Lage Der Teil der Innenstadt, der die höchste Passantenfrequenz sowie den dichtesten Geschäftsbesatz von großflächigen Magnetbetrieben und überregional operieren-

den Filialbetrieben aufweist.

Spitzenmiete Mietpreis in Euro pro Quadratmeter bei Neuvermietung

einer 100 Quadratmeter großen, ebenerdigen Verkaufsfläche in 1A-Lage mit 6 Meter Front (Definition JLL SE).

Filialisierungsgrad Prozentualer Anteil bundesweit tätiger

Filialunternehmen am gesamten örtlichen Einzelhandel.

Passantenfrequenz Anzahl der Passanten pro Stunde, gemessen an einer

bestimmten Zählstelle der Fußgängerzone am bundesweit einheitlichen Erhebungszeitpunkt Samstag 14. April 2018, 13 bis 16 Uhr (gemäß JLL SE).

Kaufkraftkennziffer Index je Einwohner, bezogen auf den

Bundesdurchschnitt (Index = 100). Beispiel: Ein Index von 110 sagt aus, dass die Einwohner dieser Stadt 10 Prozent mehr Kaufkraft haben als der Bundesdurchschnitt (GfK-Definition).

Umsatzkennziffer Index je Einwohner, bezogen auf den

Bundesdurchschnitt (Index = 100). Beispiel: Ein Index von 110 sagt aus, dass in dieser Stadt im Vergleich zum Bundesdurchschnitt pro Einwohner 10 Prozent mehr im

Einzelhandel umgesetzt wird (GfK-Definition).

Zentralitätskennziffer Index, bezogen auf den Bundesdurchschnitt (Index =

100). Beispiel: Ein Index von 110 sagt aus, dass diese Stadt im Vergleich zum Bundesdurchschnitt 10 Prozent mehr Kaufkraftbindung und Zentralität im Einzelhandel

aufweist (GfK-Definition).

Sie ist ein Gradmesser für Umfang und Intensität der vom Einzelhandel ausgehenden Anziehungskraft auf nicht ortsansässige Konsumenten. Die Einzelhandelszentralität ergibt sich aus dem Verhältnis von Kaufkraftbindung in der Stadt und dem Kaufkraftzufluss von außerhalb. Bei einer Zentralität größer 100 gilt, dass die Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland die Abflüsse aus dem Stadtgebiet übersteigen (Definition nach JLL SE).

## Marktsegment Gewerbe

Bodenrichtwert Durchschnittlicher Bodenwert für ein Gebiet, das ähnliche Nutzungs- und Wertverhältnisse aufweist. Der Bodenrichtwert gibt den Wert pro Quadratmeter Grundstücksfläche für ein fiktives Grundstück an, das die typischen Lageeigenschaften des betreffenden Gebiets repräsentiert.

Gebietsart Art der baulichen Flächennutzung gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO). Abkürzungen: GE = Gewerbegebiet, GEe = eingeschränktes Gewerbegebiet, GI = Industriegebiet, GIe = eingeschränktes Industriegebiet.

## 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. Januar 2019). 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

## Sponsoren

















## **Impressum**

## Herausgeber:

Metropolregion Rhein-Neckar GmbH, M 1, 4-5, 68161 Mannheim, Tel. 0621 10708-0, Fax 0621 10708 -400, 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, Fax 0621 10708 -400, info@vrrn.de, www.vrrn.de

## **Layout und Satz:**

Publik. Agentur für Kommunikation GmbH, Ludwigshafen, www.agentur-publik.de

NINO Druck GmbH, Neustadt, www.ninodruck.de

Verfügbar als kostenloser PDF-Download sowie als Printversion unter www.m-r-n.com/publikationen; PDF-Version ebenfalls in Englisch verfügbar

## Researchpartner



























Metropolregion Rhein-Neckar GmbH M 1, 4–5, 68161 Mannheim Tel. 0621 10708-0 Fax 0621 10708-400 info@m-r-n.com

