

IMMOBILIEN- MARKTBERICHT Rhein-Neckar 2022

Büromarkt | Einzelhandel | Gewerbe | Investmentmarkt
Im Fokus: Entwicklungsraum Life Sciences



www.standorte-rhein-neckar.de



Metropolregion
Rhein-Neckar

Peter Johann, Geschäftsführer der Metropolregion Rhein-Neckar GmbH



Liebe Leserinnen und Leser,

beginnen möchte ich mit einem Glückwunsch: Alles Gute zu 10 Jahren Immobiliennetzwerk Rhein-Neckar. Dieses äußerst aktive Cluster trägt zum wirtschaftlichen Erfolg unserer Region bei. Das erneut sehr hohe Transaktionsvolumen bei Gewerbeimmobilien ist ein klares Indiz für die große Attraktivität des Standortes für Investoren. Der diesjährige Bericht zum gewerblichen Immobilienmarkt der Metropolregion Rhein-Neckar analysiert wieder die relevanten Teilmärkte und liefert Entscheidern und Investoren damit eine fundierte Faktenbasis.

Der Schwerpunktartikel dieser Ausgabe behandelt das Thema Life Sciences und Gesundheit. Denn mit der eingeleiteten Entwicklung zur Gesundheitsregion Rhein-Neckar stellt die Region dieses Handlungsfeld stärker in den Vordergrund. Mit Experten aus Kommunen, Kreisen, Zivilgesellschaft, Wirtschaft und Wissenschaft entwickeln wir hierbei Initiativen zur Prävention von Krankheiten und der Verbesserung im Gesundheitsverhalten. Dieses Vorhaben benötigt im wahrsten Sinne des Wortes Raum. Auf den Seiten 34 bis 36 werden die aktuellen Flächenentwicklungen in diesem Segment im Detail dargestellt.

Wir wünschen Ihnen eine interessante Lektüre!

Peter Johann



28 Marktsegment Einzelhandel

Der innerstädtische Einzelhandel zeigte 2021 Licht und Schatten.

Zum Titel

In fußläufiger Verbindung zum Universitätsklinikum Mannheim ermöglicht der neue MMT-Campus Industrie, Klinik und Forschung, Medizinprodukte schneller, effizienter sowie konsequent ausgerichtet am klinischen Versorgungsbedarf zu entwickeln und zu vermarkten. Herzstück des 10 Hektar großen Areals ist das CUBEX ONE.





04 Standort Rhein-Neckar
 Das Immobiliennetzwerk Rhein-Neckar fördert seit 10 Jahren die Vermarktung des Immobilienstandortes und die Vernetzung der Akteure.



14 Marktsegment Büro
 Büroflächen sind gefragt: In Ludwigshafen erhält der Energieversorger Pfalzerwerke einen neuen Unternehmenssitz mitten in der Stadt.

26 Marktsegment Gewerbe
 Die Nachfrage von Unternehmen und Logistikern nach Gewerbeflächen in der Rhein-Neckar-Region ist groß.



Standort Rhein-Neckar	4
Räume für die Zukunft öffnen Vernetzung als Innovationsstrategie	
Auf einen Blick	9
Investmentmarkt	10
Büroimmobilien rücken in der Investorengunst ganz nach oben	
Marktsegment Büro	14
Dynamischer Flächenumsatz und stabile Spitzenmiete	
Übersichtskarte	23
Marktsegment Gewerbe	26
Unternehmen und Logistiker auf der Suche nach attraktiven Flächen	
Marktsegment Einzelhandel	28
Stabile Kaufkraft, hohe Kundenbindung, aber geringere Umsätze	
Im Fokus	34
Entwicklungsraum Life Sciences	
Impressum	37

RÄUME FÜR DIE ZUKUNFT ÖFFNEN

Vernetzung als Innovationsstrategie

Die Metropolregion Rhein-Neckar weiß um die Kraft gemeinsamen Handelns. Die enge Vernetzung von Unternehmen, Wissenschaft, Verwaltung und Politik mit der Immobilienwirtschaft sichert in den 15 Stadt- und Landkreisen Erfolg und Zukunftsfähigkeit.

Eine beispielhafte Allianz starker Partner ist das Immobiliennetzwerk Rhein-Neckar, das in 2022 sein zehnjähriges Bestehen feiert. Um Transparenz zu schaffen, Synergien zu nutzen und den Immobilienstandort Rhein-Neckar noch stärker in den Fokus von Investoren und Unternehmen zu rücken, wurde das Immobiliennetzwerk gegründet.

Was 2004 als Idee in den Köpfen einiger Vertreter der Gewerbeimmobilienszene begann, umfasst mittlerweile ein Netzwerk mit über 90 Unternehmen. Die Organisation des Netzwerks liegt in den Händen der Metropolregion Rhein-Neckar GmbH. Zu den Netzwerkpartnern zählen Bauunternehmer, Bauträger und Projektentwickler, Immobilienmakler, Immobilieneigentümer, Kommunen, Investoren, Banken, Rechtsanwaltskanzleien, Architekten und Stadtplaner. Nach wie vor liegen die Schwerpunkte in der Vermarktung des Immobilienstandortes und der Vernetzung der Akteure. Zum Portfolio gehören daher nicht nur die Publikation und intensive Pressearbeit, sondern vor allem auch die Netzwerkveranstaltungen und Gemeinschaftsstände auf den



Das Immobiliennetzwerk Rhein-Neckar verbindet die Akteure mit Fachinformationen, Networking und auf den Fachmessen MIPIM und Expo Real.

IMMOBILIEN- NETZWERK RHEIN-NECKAR

Mehr Informationen
dazu finden Sie unter
[www.m-f-n.com/
immobiliennetzwerk](http://www.m-f-n.com/immobiliennetzwerk)

renommierten Gewerbeimmobilienmessen Expo Real und MIPIM. Das Netzwerk lebt und entwickelt sich ständig weiter. So wurde im Frühjahr ein Social Media-Kanal gestartet. Das Motto der diesjährigen Veranstaltungen öffnet den Raum für Innovationen im Bereich „CO₂-reduziertes Bauen“

Energie und urbane Mobilität klimagerecht ausrichten

CO₂-reduziertes Bauen, die energieeffiziente Sanierung des Gebäudebestandes sowie die Dekarbonisierung des Wärmesektors sind für das Gelingen der Energiewende in Deutschland von großer Bedeutung. Im Rahmen des „Reallabors der Energiewende“ wird beispielsweise in Mannheim erforscht und in der Praxis erprobt, welchen Beitrag

Großwärmepumpen in Fernwärmenetzen dazu leisten können. Wasserstoff gilt als Hoffnungsträger der Energiewende. Im Rahmen der nationalen Wasserstoffstrategie fördert das Bundeswirtschaftsministerium daher neben dem von der Metropolregion Rhein-Neckar geführten Modellvorhaben „H2Rivers“ auch die Wasserstoff-Großprojekte von BASF in Ludwigshafen, Freudenberg Performance Materials in Weinheim und Daimler in Wörth als Wasserstoff IPCEI-Projekte. Das BASF-Projekt dient der Erzeugung und Verwendung von Wasserstoff in der Chemieindustrie. Bei Freudenberg wird eine industrielle Produktion für Komponenten in der mobilen Brennstoffzellen-Anwendung aufgebaut und bei Daimler Truck geht es um die Umstellung der industriellen Produktion hin zur Brennstoffzellen-Technologie im Nutzfahrzeugbereich.

Neben dem Gebäudebereich belastet insbesondere der Verkehrssektor die Umwelt mit CO₂-Emissionen. Mobilität und Erreichbarkeit sind essenziell, stellen aber die Drei-Länder-Region Rhein-Neckar, insbesondere im Verdichtungsraum zwischen den Oberzentren Mannheim und Ludwigshafen, vor große Herausforderungen. Im Rahmen eines Mobilitätspaktes zwischen der Region und den Ländern Baden-Württemberg, Hessen und Rheinland-Pfalz sollen die Herausforderungen grenzüberschreitend bearbeitet und umsetzungsorientiert zukunftsfähige Lösungen gefunden werden. Arbeitsfelder des Paktes sind der öffentliche Personennahverkehr, die Pendler- und Güterverkehre, das Verkehrsmanagement und allgemeine Mobilitätsaufgaben.

Am Beispiel des Großraum- und Schwerlastverkehrs beschäftigte sich das von der Metropolregion Rhein-Neckar GmbH koordinierte Verbundvorhaben „xDataToGo“ bereits seit Jahren mit der intelligenten Vernetzung von Informationen und Daten aus unterschiedlichen Quellen. Die Erkenntnisse aus dem jüngst abgeschlossenen Projekt fließen nun

Wasserstoff- und Brennstoffzellentechnologien nehmen beim Umbau der Energiesysteme eine Schlüsselrolle ein.

Das Projekt „xDataToGo“ diente als initiales Experimentierfeld für die Entwicklung urbaner und regionaler Datenplattformen sowie neuer Technologien für digitale Datenmarktplätze.





Unter der Leitidee „Smart City“ implementiert die Metropolregion Rhein-Neckar mithilfe innovativer Technologien intelligente Lösungen für unterschiedliche Bereiche der Stadtentwicklung.

Daten gelten als der entscheidende Treibstoff für die digitale Transformation von Wirtschaft, Kommunen und Regionen.

in die Erarbeitung einer länderübergreifenden Dateninfrastruktur für die Region ein, die für weitere E-Government oder Smart-City-Anwendungen nutzbar sein soll. Einen weiteren Schritt in Richtung Smart City beschreitet ein Joint Venture von MVV und Mannheimer Kommunalbeteiligungen als „sMArt City Mannheim“. Ihr Ziel bis 2027: die komplette Umstellung der stadt eigenen Liegenschaften auf erneuerbare Energien.

SMART ROOTS

Für die Entwicklung einer Smart-City-Strategie erhält die sMArt City Mannheim GmbH im Rahmen des Modellprojekts „sMArt roots“ eine Bundesförderung.

Die Digitalisierung erzeugt riesige Datenströme, deren Verarbeitung in Rechenzentren erfolgt. Diese verbrauchen viel Energie. Mit der Plattform „Bytes 2 Heat“ zielt die Metropolregion auf die Entwicklung von intelligenten Lösungstools ab, die helfen, den Betrieb bestehender und neuer Rechenzen-

tren energieeffizient zu gestalten und die dort anfallende Abwärme im Wärmesektor nutzbar zu machen. Ziel ist es, Betreiber von Rechenzentren, Vermieter und Unternehmen mit Raum- und Prozesswärmebedarf, Energieversorger, Kommunen und Anbieter von Effizienzlösungen miteinander zu vernetzen

Forschung und Digitalisierung gezielt vorantreiben

Die Metropolregion Rhein-Neckar verfügt über eine starke Innovationskraft. Der jüngste Innovationsindex weist für Baden-Württemberg einen Indexwert von 81 Punkten (Rang 1), für Hessen 54,2 Punkte (Rang 9) und Rheinland-Pfalz 46,2 Punkte (Rang 14) aus. Der Index ermöglicht einen Vergleich der 27 EU-Länder. In der Rhein-Neckar-Region bietet die enge Vernetzung von Industrie, Wissenschaft sowie kleinen und mittleren Unternehmen eine breitgefächerte Expertise für die Entwicklung und Umsetzung von Innovationen. Zu ihnen gehört die Nutzbarmachung Künstlicher Intelligenz (KI). Anwendung findet diese nicht nur in der Bild-, Sprach- und Gesichtserkennung, sondern auch im Bereich Industrie 4.0, in der

Robotik, im Gesundheitswesen und beim autonomen Fahren. Das Zusammenwirken der Akteure spiegelt sich auch in der Bereitstellung nachhaltiger Gebäude für Wissenschaft und Forschung wider. So baut die Universität Heidelberg mit Unterstützung der Klaus-Tschira-Stiftung (KTS) das freigewordene Gebäude INF 294 zum Visualisierungszentrum heiCOMACS um. Nach der Kernsanierung stehen rund 2.200 Quadratmeter für die interdisziplinäre Zusammenarbeit und wissenschaftliche Kooperationen bereit. Parallel dazu erfolgt die Generalsanierung des rund 2.500 Quadratmetern großen Universitätsrechenzentrums INF 293 zu einem hochmodernen Rechenzentrum mit Umweltzertifizierung.

Mehr Platz benötigt auch die Universität Mannheim. Entlang der Bismarckstraße sollen in einem ersten Schritt bis 2026 zwei Gebäude für den Forschungs- und Lehrbetrieb entstehen. Der Bau eines weiteren Gebäudes im Bereich Bismarckstraße/Friedrichspark ist ab 2028 vorgesehen. Dieses Gebäude bietet der Universität die Möglichkeit, zusätzliche drittmittelfinanzierte Großprojekte und Sonderforschungsbereiche unterzubringen und sich insbesondere in der Forschung weiterzuentwickeln. Nach dem Abbruch des alten Eisstadions steht zudem die Aufwertung des Friedrichsparks, ein Rest des ehemaligen Schlossparks, auf dem Plan.

Innovative Vorgehensweisen benötigen auch im Bereich Digitalisierung einen Raum, in dem sie entwickelt und erprobt werden können. Daher wird das ursprünglich als Modellvorhaben initiierte Projekt „Kooperatives E-Government in föderalen Strukturen“ bis 2025 verlängert. Ziel der Länder Baden-Württemberg, Hessen, Rheinland-Pfalz sowie der Metropolregion Rhein-Neckar ist es, die Vernetzung der Verwaltungen und die Entwicklung kooperativer E-Government-Lösungen gemeinsam weiter voranzutreiben. Das Spektrum reicht dabei von der Genehmigung von Baumaßnahmen, über die digitale Bereitstellung raumbezogener Daten

Wachstumsflächen für Wissenschaft und Forschung stärken die Wissenschaftsstandorte der Region im Wettbewerb.

bis zur Einbindung von ausländischen Fach- und Führungskräften.

Um den Zugang zu Dienstleistungen der Verwaltungen rund um die Uhr an sieben Tagen in der Woche zu ermöglichen, entwickeln und erproben Bensheim, Viernheim und der Kreis Bergstraße als Modellkommunen geeignete Konzeptionen, Online-Assistenten, Schnittstellen oder digitale Prozesse.

Auf Kooperation setzen auch die Städte Speyer und Frankenthal sowie der Rhein-Pfalz-Kreis. Sie haben sich zum Modellprojekt der Interkommunalen Zusammenarbeit (IKZ) Vorderpfalz zusammengetan. Wissenschaftlich begleitet werden sie durch die Deutsche Universität für Verwaltungswissenschaften (DUV). Der Fokus des Projekts liegt auf der Erarbeitung von sogenannten digitalen Massenverfahren in der Verwaltung.

KOMMUNALCAMPUS

Die Bildungsplattform für kommunale Verwaltungen erarbeitet als Modellprojekt Lösungen, die bundesweit die Umsetzung des Onlinezugangsgesetzes (OZG) unterstützen.



Auf der Fläche des alten Eisstadions entstehen bis 2026 zwei neue Gebäude der Universität Mannheim, die Errichtung eines weiteren Gebäudes ist ab 2028 geplant.

AUF EINEN BLICK

Strategische Wachstumsfelder:

- **Life Sciences & Gesundheit**
- **Wasserstoff-Modellregion**
- **Digitalisierung & KI**
- **chemische Forschung**

Starker Wirtschaftsstandort mit hoher Dynamik

- **150.000** Unternehmen
- **950.000** sozialversicherungs-pflichtig Beschäftigte
- **89** Milliarden Euro Bruttowertschöpfung
- **8** Börsenunternehmen mit **204,3** Milliarden Euro Marktkapitalisierung, davon **3** im DAX

Einwohner und Fläche

- **2,4** Millionen Einwohner
- **5.600** Quadratkilometer
- **15** Stadt- und Landkreise
- länderübergreifend

Bildung und Forschung

- **30** international anerkannte Forschungsinstitute
- **22** Hochschulen
- Ca. **90.000** Studierende
- **16** Nobelpreisträger

Infrastruktur und Erreichbarkeit

- **8** Autobahnen
- **22** Kilometer Radschnellweg
- **240** Fernverkehrsabfahrten pro Tag ab Hauptbahnhof Mannheim:
- **0h30** zum Flughafen Frankfurt
- **3h09** nach Paris Gare de l'Est
- **2h58** nach München Hbf

Immobilienmarkt

- **4,1** Millionen Quadratmeter Bürofläche
- **167.000** Quadratmeter Büroflächenumsatz
- **1,25** Milliarden Euro Gesamtinvestitionsvolumen

Büroimmobilien rücken in der Investorengunst ganz nach oben



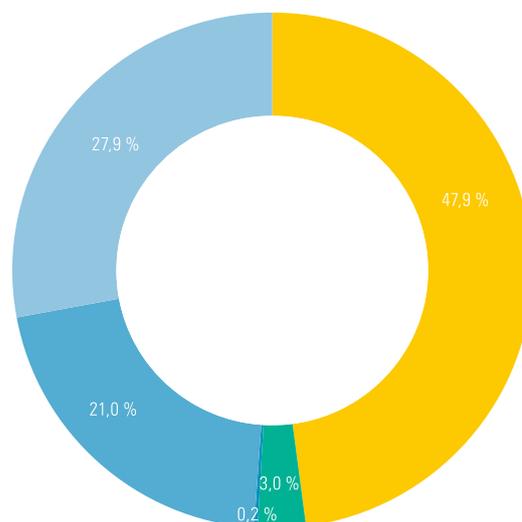
Das Transaktionsvolumen in der Metropolregion Rhein-Neckar entwickelte sich 2021 stabil und belegte eindrucksvoll das hohe Interesse der Investoren. Deren Nachfrage richtete sich vor allem auf die Assetklasse Büro, gefolgt von Logistik und Living.

Das Transaktionsvolumen lag 2021 mit 1,25 Milliarden Euro nur knapp unter dem Rekordniveau des Vorjahres. Das Ergebnis zeigt, dass Investoren die Metropolregion Rhein-Neckar aufgrund der großen Wirtschaftskraft, dem stetigen Bevölkerungswachstum und der gut ausgebauten Infrastruktur als starken Standort schätzen. Der hohe

Kapitaldruck, die niedrigen Zinsen und die 2021 deutlich gestiegene Inflationsrate erhöhten die Attraktivität von Immobilien weiter. Wermutstropfen für Investoren ist die mangelnde Produktverfügbarkeit, insbesondere im großvolumigen Bereich. Zunehmende Bedeutung gewinnen die Themen EU-Taxonomie und ESG.



Der Victoria-Turm, das höchste Bürogebäude Mannheims, ermöglicht einen guten Blick über den Hauptbahnhof, die Innenstadt und das Glückstein-Quartier.



Investments in der Rhein-Neckar-Region

Art der Objekte	Volumen in Mio. €	Anteil in Prozent
Büro- und Geschäftshäuser	600	47,9
Einzelhandelsimmobilien	37,2	3,0
Hotels	2,8	0,2
Lager, Logistik	262,5	21,0
Sonstiges	349,5	27,9
Summe	1.252	100,0

In Zusammenarbeit mit bulwiengesa wurden für die Rhein-Neckar-Region 45 Transaktionen ermittelt. Die Volumina basieren teilweise auf Schätzungen.

Comeback der Büroimmobilien

Büroimmobilien präsentierten sich 2021 mit rund 600 Millionen Euro als Lieblings-Assetklasse der Investoren. Ihr Anteil am Transaktionsvolumen betrug 47,9 Prozent. Die Einstellungsbereitschaft der Unternehmen steigt und im Wettbewerb um die besten Kräfte zählen attraktive Flächen in zentralen Lagen. Eine gute Aussicht genießen die Mitarbeiter des direkt am Mannheimer Hauptbahnhof gelegenen Victoria-Turms, der höchsten Büroimmobilie der Stadt. MEAG verkaufte das Objekt an ein privates Investorenkonsortium aus der Rhein-Main-Region. In Mannheims Top-Einkaufslage Planken erwarb Warburg-HIH

Invest Real Estate eine voll vermietete Multi-Tenant-Immobilie aus dem Hattrick-Portfolio von Real I.S. In Heidelberg wechselte das Büroensemble Convecs den Eigentümer. Tristan Capital Partners veräußerte die Immobilie in der Speyerer Straße an Patrizia.

Die Transformation ehemaliger Produktions- und Verwaltungsstandorte zu gemischt genutzten Quartieren gewinnt im Hinblick auf die Nachhaltigkeit an Bedeutung. So plant der Projektentwickler Cube Real Estate auf dem Grundstück der ehemaligen Felina-Werke in Mannheim, das er von einem Kreis privater Investoren ankauft, in-

nerhalb der nächsten vier bis fünf Jahre die Umnutzung in ein urbanes Stadtquartier mit Wohn- und Gewerbenutzung. Aktuell werden die Bestandsbauten gewerblich genutzt.

Logistiker schätzen die zentrale Lage

Infolge der Corona-Pandemie rückt die Produktion wieder näher an Deutschland als Absatzmarkt heran und Just-in-Case löst Just-in-Time ab. Starke Treiber der Nachfrage nach Logistikimmobilien sind zudem der weiterwachsende E-Commerce sowie die an Bedeutung gewinnende Last-Mile-Logistik. Die zentral gelegene Metropolregion Rhein-Neckar verfügt über eine gut ausgebaute Infrastruktur mit multimodaler Anbindung an den nationalen und internationalen Warenverkehr. Das überzeugte Investoren auch 2021, und mit einem Transaktionsvolumen von

Das Büro wird zunehmend zur identifikationsstiftenden Kommunikationszentrale.

rund 262,5 Millionen Euro trug die Assetklasse Logistik und Lager 21 Prozent zum Gesamtvolumen bei. So erwarb LaSalle Investment Management für den offenen paneuropäischen Fonds Encore+ von PGIM Real Estate und Panattoni eine Logistikimmobilie in Ladenburg bei Mannheim. Das Objekt umfasst insgesamt rund 56.860 Quadratmeter multifunktional konzipierte Mietfläche.

Ausgewählte Transaktionen 2021

	Name des Objekts	Ort	Quartal	Name des Verkäufers	Name des Käufers	Mietfläche
Büro- und Geschäftshäuser	fmr Felina Areal (Lange Rötterstraße 11-17)	Mannheim	Q4	p property GmbH	Cube Real Estate	24.999 m ²
	Convecs (Speyerer Straße)	Heidelberg	Q4	Tristan Capital Partners	Patrizia	24.000 m ²
	Victoria-Turm (Am Victoria-Turm 2)	Mannheim	Q2	Meag	Privates Investorenkonsortium aus Rhein-Main	23.100 m ²
	Ärztelhäuser	Mannheim, Heidelberg	Q4	Swiss Live Asset Managers	Erhard & Stern	20.255 m ²
	Print Media Academy (Kurfürsten-Anlage 60)	Heidelberg	Q1	Heidelberger Druckmaschinen AG	luxemburgische Investmentgesellschaft (Fonds)	10.900 m ²
Einzelhandelsimmobilien	Teil des Hatrick Portfolio (E2 16)	Mannheim	Q1	Real I.S. AG	Warburg-HIH Invest	3.650 m ²
	Geschäftshaus (Hauptstraße 64)	Neustadt	Q1	k.A.	Immotime AG	2.200 m ²
Hotel	Hotel Kaiser (Talstrasse 44)	Schriesheim	Q4	Werner Liegenschaftsverwaltung GmbH & Co KG	Liliana Novak (Privatinvestorin)	1.380 m ²
	Grundstück Hostel-Projekt (Speyerer Straße)	Heidelberg	Q3	Kommunalprojekt ppp. ReedSmith	Heureka Real Estate	1.300 m ²
Lager, Logistik	Robert Bosch Zentrallager (Mittelrheinstraße 1)	Worms	Q2	Aquila Capital, Samsung SRA	BentallGreenOak, Apeiron Capital	80.316 m ²
	Logistikimmobilie (Wallstadter Straße 101)	Ladenburg	Q4	Panattoni Development, PGIM Real Estate	LaSalle Group	56.863 m ²
	Logistikimmobilie (Wiesenstraße 83)	Viernheim	Q1	Harder & Partner	Aventos Management GmbH	30.999 m ²
Sonstiges (Wohnen)	Kopernikushof C3.2 (Maria-Mitchell-Straße 6/ Kopernikusstraße 7-19)	Heidelberg	Q3	DIRINGER & SCHEIDEL Wohnbau GmbH	Commerz Real Investmentgesellschaft mbH	8.600 m ²
	Wohnquartier B1.1 (Europaplatz 10-17)	Heidelberg	Q2	Gustav Zech Stiftung	Warburg-HIH Invest	8.300 m ²
	Wohnquartier Square-Side (Hafenstraße)	Speyer	Q3	Deutsche Wohnwerte GmbH&Co KG	Family Office der Familie Wagner	7.400 m ²

Quelle: bulwiengesa/eigene Erhebung

Commerz Real strukturierte den Kauf der im Bau befindlichen Wohnanlage „Kopernikushof“ in Heidelberg als Forward-Funding. Bis 2023 entstehen rund 100 Wohnungen.



Stand September 2020

Im rheinland-pfälzischen Worms kaufte BentallGreenOak (BGO) von Aquila Capital für den paneuropäischen Europe Core Plus Logistics-Fonds das 80.000 Quadratmeter umfassende europäische Zentrallager von Bosch. Die Immobilie bietet Potenzial für eine Erweiterung um 7.500 Quadratmeter.

Krisen-Resilienz und begrenztes Angebot pushen Allokationen im Logistiksektor.

Starke Nachfrage im Segment Living

Starke Nachfrage zog die Asset-Klasse Living mit einem Transaktionsvolumen von 286,5 Millionen Euro auf sich. So übernahm Commerz Real für den offenen Fonds Hausinvest vom Entwickler Diringer & Scheidel Wohnbau die geplante Wohnanlage Kopernikushof in Heidelberg. Die Anlage soll bis 2023 fertiggestellt werden. In Speyer kaufte das Family Office der Familie Wagner das Square-Side,

das vierte Wohnquartier im neu entstehenden Quartier „Am Fluss“, welches die Deutsche Wohnwerte entwickelt. Die Fertigstellung ist im Jahr 2023 geplant. In Bensheim erweitert die Buwog ihre Development-Pipeline mit dem Kauf eines Areals in der Nibelungenstraße. Geplant ist der Neubau von Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von rund 9.800 Quadratmetern. Der Investmentmanager Invesco Real Estate erwarb in Mannheim die beiden Wohnobjekte Spinelli und Flairwood. Verkäufer des Ensembles mit hohen ESG-Standards ist der Projektentwickler Quartiersmanufaktur. Die zwei Gebäude werden größtenteils in Holzbauweise errichtet und 2023 die Promenade der Bundesgartenschau flankieren.

Zu den Investments in Grundstücke, die ein Transaktionsvolumen von 63 Millionen Euro erzielten, zählt ein von der Projektgesellschaft der Heureka Real Estate erworbenes Entwicklungsgrundstück in Heidelberg. Hier soll ein Hostel mit 112 Zimmern entstehen. Insgesamt trugen die Assetklassen Hotel mit einem Transaktionsvolumen von 2,8 Millionen Euro und Einzelhandel mit 37,2 Millionen lediglich 0,2 Prozent beziehungsweise 3,0 Prozent zum Gesamtvolumen bei.

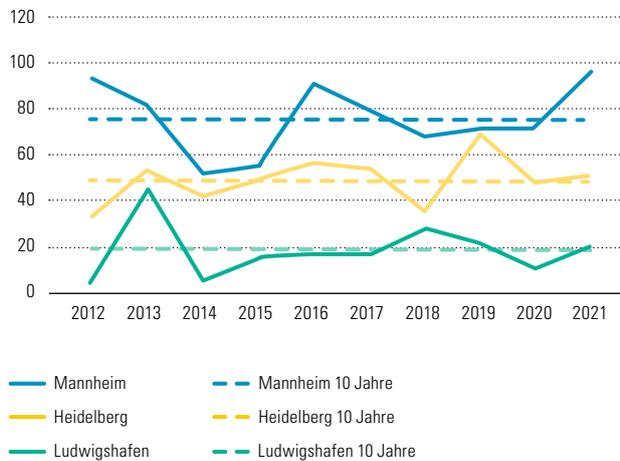
Die historische Bausubstanz der Campbell Barracks gehört zur ehemaligen „Großdeutschlandkaserne“ und steht wie das H-Gebäude unter Denkmalschutz. Die Anpassung an moderne Ansprüche ist herausfordernd.



Dynamischer Flächenumsatz und stabile Spitzenmiete

Die Büromärkte der Metropolregion Rhein-Neckar entwickelten sich 2021 trotz Homeoffice und einer gedämpften Konjunktur positiv. Der Flächenumsatz stieg, und viele Flächen standen dem Markt schon vor Fertigstellung nicht mehr zur Verfügung.

Flächenumsatz in 1.000 m²



Quelle: gif/eigene Erhebung

Die Wirtschaft in der Metropolregion Rhein-Neckar präsentierte sich 2021 stabil. Trotz Störungen der Lieferketten und steigender Energie- und Rohstoffpreise erwies sich die Industrie weiterhin als Zugpferd der regionalen Wirtschaft. Doch auch die Dienstleistungsbranche signalisierte spürbaren Aufwind. Die Investitionsabsichten der Unternehmen gestalteten sich branchenübergreifend positiv und bewegten sich in Richtung Vorkrisenniveau. Der Metropolregion Rhein-Neckar kommt dabei ihr ausgewogener Mix an Branchen und Unternehmensgrößen zugute. Zudem ist sie ein Hotspot der deutschen Gründerszene. Das neue Online-Tool „Innovationsradar“

Die Region steht für große Wirtschaftskraft und hohe Dynamik in Zukunftsbranchen.

macht Wirtschaftsförderer und Cluster, Forschungs- und Bildungseinrichtungen sowie innovative Unternehmen in den 15 Stadt- und Landkreisen der Metropolregion sichtbar. Es eröffnet weitreichende Kontaktmöglichkeiten und stellt die regionale Innovationskraft über ausgewählte Indikatoren dar.

Die Städte Mannheim, Heidelberg und Ludwigshafen bilden die Kernmärkte im Bürosegment. Zusammen verfügten sie Ende 2021 über einen Büroflächenbestand von rund 4,13 Millionen Quadratmetern. Dabei entfiel auf Mannheim mit ca. 2,13 Millionen Quadratmetern der größte Anteil. Der Flächenumsatz (Summe aller Büroflächen, die neuvermietet, an Eigennutzer verkauft oder von Eigennutzern für sich selbst errichtet wurden) legte 2021 gegenüber dem Vorjahr um 29 Prozent auf rund 167.000 Quadratmeter zu. Während die Pandemie die Vermietungsaktivitäten im ersten Halbjahr noch stark dämpfte, gewannen sie im zweiten Halbjahr deutlich an Dynamik. Das Fertigstellungsvolumen, das 2020 noch einen Rekordwert von 123.000 Quadratmeter aufwies, sank auf 37.000 Quadratmeter. Neben Störungen der Lieferketten und den pandemisch bedingten Restriktionen dürften dabei auch die stark gestiegenen Baukosten eine Rolle gespielt haben. Für das Jahr 2022 wird ein Fertigstellungsvolumen von rund 98.000 Quadratmeter prognostiziert, 60.000 Quadratmeter davon mit Vorvermietung. Leerstandsquoten und Mieten entwickelten sich 2021 in den drei Städten stabil, wenn auch auf unterschiedlichem Niveau.

Starker Vermietungsumsatz in Heidelberg

Die rund 159.000 Einwohner zählende Stadt Heidelberg gehört zu den 46 „Superstar Hubs“ in Europa. Die Stadt am Neckar wuchs im vergangenen Jahrzehnt dynamisch, entwickelte sich erfolgreich weiter und verfügt über sehr gute Zukunftsaussichten. Zu diesem Ergebnis kommt die Studie „The future of work in Europe“ des McKinsey Global Institutes, das knapp 1.100 regionale Arbeitsmärkte auf dem Kontinent miteinander verglichen hat. Bis 2030 prognostiziert die Studie für Heidelberg ein Jobwachstum von bis zu 5 Prozent. Dabei steigt vor allem der Anteil der Arbeitsbereiche, die hochqualifizierte oder spezialisierte Anforderungen stellen.

Auch im Bereich Wissenschaft und Forschung zählt Heidelberg zu den Top-Standorten. Im Stadtgebiet liegen mehr als 200 wissenschaftliche Einrichtungen und Forschungsinstitute. Die Zahl der Beschäftigten mit akademischem Abschluss legte seit 2013 um 23,6 Prozent zu, so eine aktuelle Bestandsaufnahme zur Wissenschaftslandschaft. Größter Arbeitgeber der Stadt ist die Exzellenz-Universität Heidelberg zusammen mit dem Universitätsklinikum. Sie ziehen ebenso wie die zahlreichen außeruniversitären For-

schungseinrichtungen internationale Wissenschaftler nach Heidelberg. Auf den Wirtschaftszweig der wissensintensiven Dienstleistungen entfielen in der Neckarstadt zuletzt knapp 65 Prozent der rund 91.440 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten.

Der Heidelberger Büromarkt präsentierte sich auch 2021 in einer guten Verfassung. Der Büroflächenumsatz stieg von 48.000 auf 51.000 Quadratmeter und lag damit 4 Prozent über dem zehnjährigen Durchschnitt. Während 2020 Eigennutzer zu 25 Prozent den Umsatz stützten, trugen diese 2021 lediglich 3.000 Quadratmeter bei.

BioLabs Heidelberg bietet Start-up-Unternehmen aus den Lebenswissenschaften ein optimales Umfeld.

Zwölf Mietvertragsabschlüsse wiesen jeweils mehr als 1.000 Quadratmeter Fläche auf. So konnten die ersten Mieter in das Saludem-Gesundheitszentrum Bahnstadt mit rund 9.500 Quadratmetern und in das H-Gebäude auf dem Campbell Areal einziehen. Dieses verbindet den Charme der denkmalgeschützten Immobilie, in der einst im sogenannten War-Room die Zugänge mit Treportüren gesichert und Wände und Decken abhörsicher ausgebildet waren, mit neuesten Gebäudestandards. Das Heidelberger Unternehmen Kraus Immobilien entwickelt auf Campbell – inklusive H-Gebäude – insgesamt 60.000 Quadratmeter Gewerbeflächen in Bestands- und Neubauprojekten.

In Bezug auf die Branchen der Mieter erwies sich das Jahr 2021 als diversifiziert: Mit einem Anteil von 25 Prozent führte der Bereich Bildung, Forschung & Entwicklung das Ranking an, dicht gefolgt vom Segment Gesundheit & Sozialwesen mit 22 Prozent. Das Fertigstellungsvolumen umfasste in Heidelberg zirka 23.000 Quadratmeter Büroflächen, 11.000 Quadratmeter weniger als im Vorjahr. Für das Jahr 2022 werden 59.000 Quadratmeter neue Büroflächen prognostiziert. Zu ihnen gehören Teile des Großprojekts „Europaplatz“ der Gustav Zech Stiftung

In Mannheim-Neustheim entwickelt Adler Immobilien Investment in vier Gebäuderiegeln neben flexiblen Büroflächen auch Konferenz- und Schulungsbereiche.



und mehrere Gebäude im Heidelberg Innovation Park (hip). Die Leerstandsquote sank von 5,5 auf 4,6 Prozent. Sowohl die Spitzenmiete als auch die Durchschnittsmiete hielten sich stabil auf einem Niveau von 16,80 Euro beziehungsweise 14,40 Euro pro Quadratmeter.

Hoher Flächenumsatz in Mannheim

Die rund 310.000 Einwohner zählende Stadt Mannheim gehört mit 132.600 Einpendlern täglich zu den attraktivsten Arbeitsorten Baden-Württembergs. Von den rund 189.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten arbeiten 73 Prozent im Dienstleistungsbereich. Auch Gründer und innovative Startups erhalten umfangreiche Unterstützung. Seit Juli 2021 bietet das MAFINEX-Technologiezentrum mit dem 1.850 Quadratmeter großen „Tech Hub“, der dritten Spitze des MAFINEX-Dreiecks, noch mehr Platz für technologieorientierte Gründungen und Startups, vor allem in der Vorgründungsphase.

Die Attraktivität des Wirtschaftsstandorts Mannheim zeigt sich in der positiven Entwicklung des Büroflächenumsatzes, der zwischen 2020 und 2021 um 35 Prozent



auf 96.000 Quadratmeter zulegte. Hohe Nachfrage nach Büroflächen herrschte im Gegensatz zum Vorjahr auf Seiten der Eigennutzer, die 33.000 Quadratmeter zum Umsatz beitrugen. Der flächenmäßig größte Mietabschluss

Investitionen und Standort- erweiterungen bestätigen Mannheim als nachgefragten Wirtschaftsstandort.

erfolgte durch das Technologieunternehmen Siemens, das 75 Prozent der insgesamt 14.700 Quadratmeter Bruttogeschossfläche in einer Projektentwicklung von Adler Immobilien Investment anmietete. Das Unternehmen wird seine neuen Flächen im Multi-Tenant-Gebäude in der Hans-Thoma-Straße 8-10 voraussichtlich im Frühjahr 2024 beziehen. Im neuen Mannheimer Stadtteil Franklin findet der Hauptsitz von Hitachi ABB Power Grids

Büromarktzahlen im Überblick

Büromarktkennzahlen in Mannheim

Indikatoren	2021	2020	2019
Flächenbestand	2,125 Mio. m ²	2,130 Mio. m ²	2,068 Mio. m ²
Flächenumsatz	96.000 m ²	71.000 m ²	71.000 m ²
Leerstandsquote	6,1 %	4,9 %	4,6 %
City Spitzenmiete	18,90 €/m ²	18,90 €/m ²	18,50 €/m ²
City Durchschnittsmiete	15,90 €/m ²	17,60 €/m ²	14,00 €/m ²
Cityrand Spitzenmiete	15,00 €/m ²	14,50 €/m ²	16,50 €/m ²
Cityrand Durchschnittsmiete	14,40 €/m ²	13,60 €/m ²	13,40 €/m ²
Peripherie Spitzenmiete	14,00 €/m ²	13,00 €/m ²	12,50 €/m ²
Peripherie Durchschnittsmiete	12,40 €/m ²	10,50 €/m ²	11,50 €/m ²

Büromarktkennzahlen in Heidelberg

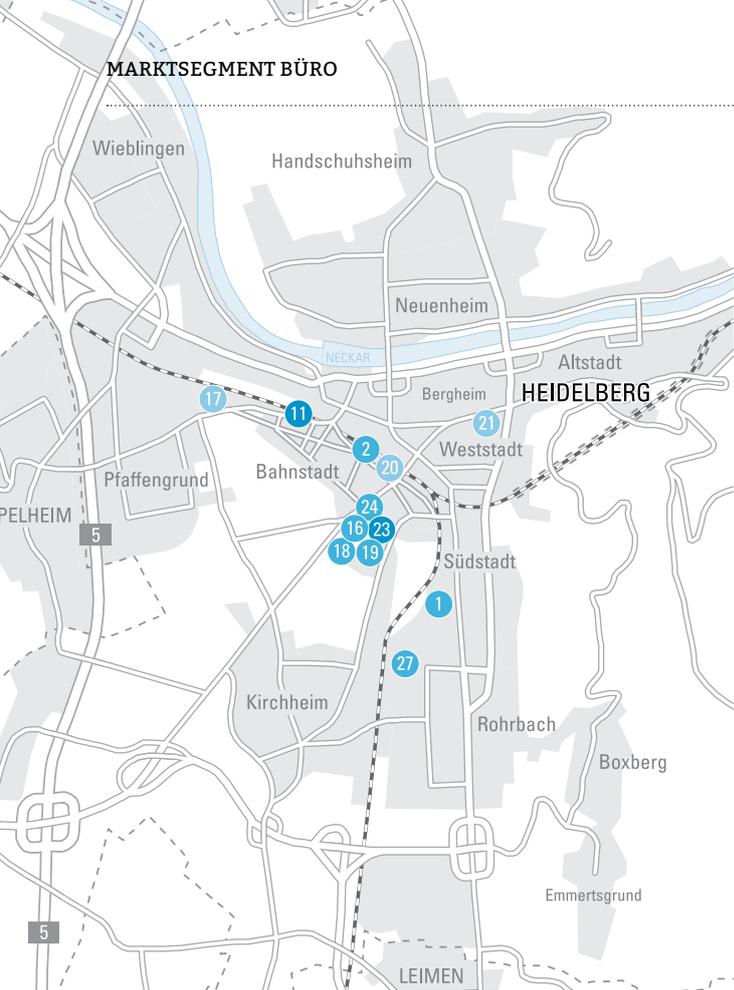
Indikatoren	2021	2020	2019
Flächenbestand	1,077 Mio. m ²	1,054 Mio. m ²	1,010 Mio. m ²
Flächenumsatz	51.000 m ²	48.000 m ²	69.000 m ²
Leerstandsquote	4,6 %	5,5 %	2,9 %
City Spitzenmiete	16,80 €/m ²	16,80 €/m ²	16,70 €/m ²
City Durchschnittsmiete	15,60 €/m ²	15,10 €/m ²	14,00 €/m ²
Cityrand Spitzenmiete	16,00 €/m ²	16,00 €/m ²	15,50 €/m ²
Cityrand Durchschnittsmiete	14,80 €/m ²	14,60 €/m ²	14,60 €/m ²
Peripherie Spitzenmiete	12,80 €/m ²	13,00 €/m ²	13,00 €/m ²
Peripherie Durchschnittsmiete	12,10 €/m ²	10,40 €/m ²	11,30 €/m ²

Büromarktkennzahlen in Ludwigshafen

Indikatoren	2021	2020	2019
Flächenbestand	0,928 Mio. m ²	0,927 Mio. m ²	0,921 Mio. m ²
Flächenumsatz	20.000 m ²	10.000 m ²	21.000 m ²
Leerstandsquote	3,5 %	2,8 %	1,2 %
City Spitzenmiete	13,00 €/m ²	12,80 €/m ²	14,20 €/m ²
City Durchschnittsmiete	12,10 €/m ²	11,80 €/m ²	12,50 €/m ²
Cityrand Spitzenmiete	- *	- *	- *
Cityrand Durchschnittsmiete	- *	- *	- *
Peripherie Spitzenmiete	- *	- *	- *
Peripherie Durchschnittsmiete	- *	- *	- *

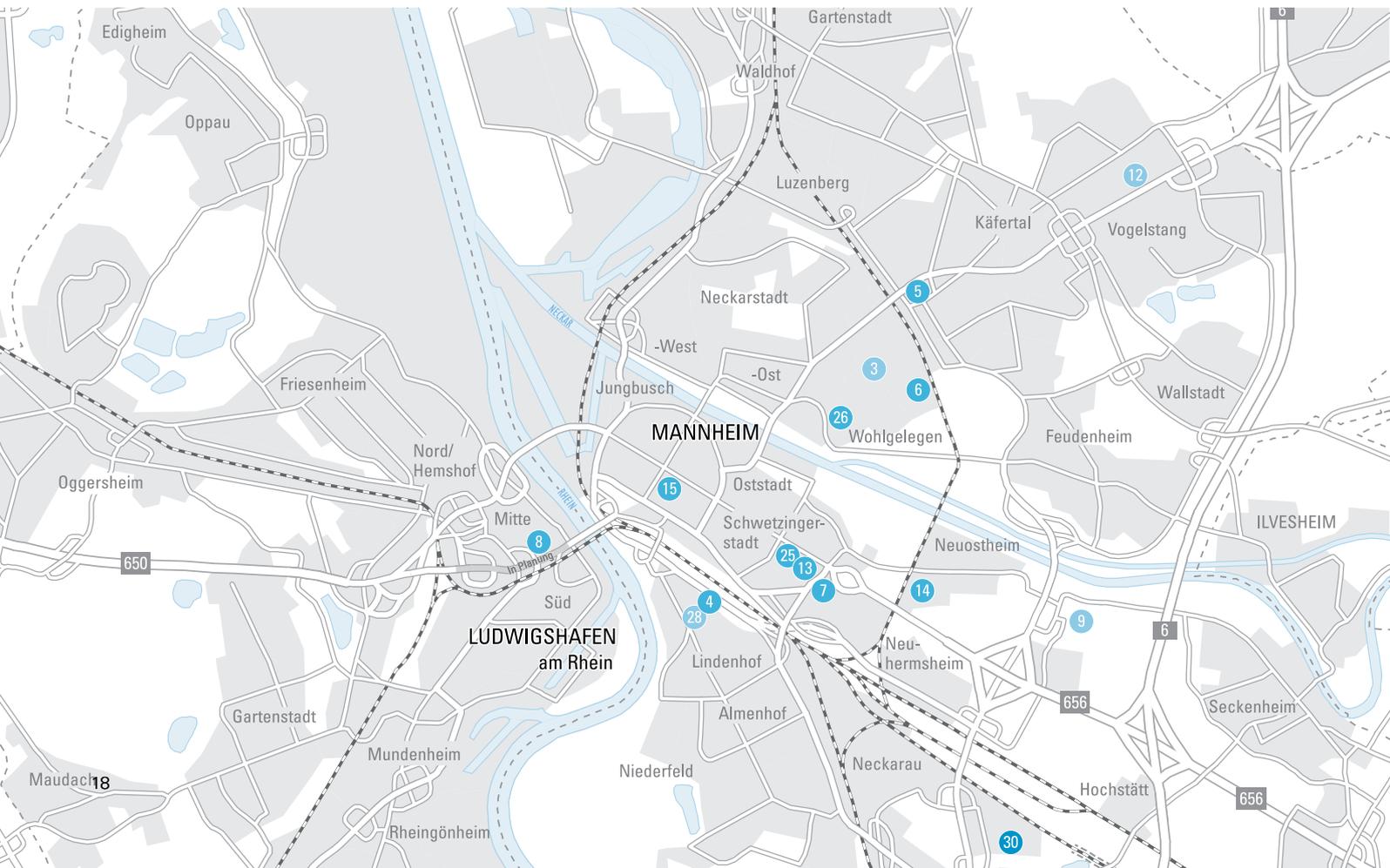
* Aufgrund einer unzureichenden Datenbasis von Abschlüssen nicht ermittelbar.
In Ludwigshafen liegen die meisten Abschlüsse im Bereich City.

Quelle: gif/eigene Erhebung



In Heidelberg, Ludwigshafen und Mannheim entstehen zahlreiche neue Bürogebäude, deren Standorte den beiden Karten zu entnehmen sind. Weitere Informationen zu den Projekten enthält die Tabelle Seite 21.

● in Planung ● im Bau ● fertiggestellt



Karten: VRRN, Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/BKG 2016 (Daten verändert)

Deutschland ab 2023 eine neue Heimat. Dazu schloss das Technologieunternehmen einen langfristigen Mietvertrag mit 3iPro ab. Mit Blick auf die Branchenherkunft prägten vor allem die Bereiche „Industrie, Handwerk & Bau“ mit einem Anteil von 38 Prozent, „Information & Kommunikation“ (20 Prozent) und „Handel, Verkehr & Transport“ (15 Prozent) den Flächenumsatz.

Fertiggestellt wurden lediglich 13.000 Quadratmeter – ein deutlicher Rückgang gegenüber dem Vorjahr mit 73.000 Quadratmetern. Zu den Fertigstellungen gehörte das in Vollholzbauweise mit modernsten Energiestandards errichtete „Honeycamp“ auf dem Taylor-Areal. Auch das Bürogebäude LIV im Glücksteinquartier und das von der Adler Immobilien Investment Gruppe realisierte Bürogebäude BAM 18/18 im Gewerbegebiet Mallau gingen an den Start. Trotz des geringeren Fertigstellungsvolumens stieg die Leerstandsquote um 1,2 Prozent auf 6,1 Prozent. Für das laufende Jahr werden 26.000 Quadratmeter neue Flächen prognostiziert, 9.000 Quadratmeter davon bereits vorvermietet.

Projektentwickler setzen in Mannheim nicht nur auf Neubauten, sondern mit Blick auf die ESG-Kriterien auf um-

fangreiche Revitalisierungen. Seit März 2021 unterzieht Investor Activum SG Advisory das denkmalgeschützte Gebäude in der Gottlieb-Daimler-Straße, ehemals Sitz der SV Sparkassen Versicherung, einer umfangreichen Sanierung und positioniert es neu als KOROS. Bis 2023 entstehen hier über 18.000 Quadratmeter Flächen für moderne Bürokonzeppte mit Open Spaces, Ruhezonen, Flex-Offices und begehbaren Terrassen. Das Heidelberger Biotechunternehmen Affimed mietete noch vor Fertigstellung 5.500 Quadratmeter. Eine Neugestaltung erfährt auch die ehemalige Bilfinger-Konzernzentrale am Carl-Reiß-Platz. Eigentümer Alstria Office Reit realisiert dort rund 26.000 Quadratmeter. Während die beiden Bürogebäude nach der Kernsanierung als CARL RISE & AUGUSTA GRAND neu positioniert werden, wird ein drittes, zurückgebautes Gebäude als Wohn- und Geschäftshaus neu errichtet. Die Spitzenmiete bewegte sich in Mannheim 2021 auf einem stabilen Niveau von 18,90 Euro pro Quadratmeter, die gewichtete Durchschnittsmiete stieg um 0,9 Prozent auf 14,30 Euro pro Quadratmeter.

Ludwigshafen verdoppelt Flächenumsatz

Die rheinland-pfälzische Stadt Ludwigshafen am Rhein ist traditionell ein bedeutender Forschungs- und Innovationsstandort international agierender Unternehmen. Von den 104.650 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten arbeiten 45,9 Prozent im produzierenden Gewerbe. Die Attraktivität als Arbeitsort zeigen die gut 70.770 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, die täglich in die Stadt einpendeln. Unter dem Titel „Heute für Morgen“ ist die 172.560 Einwohner zählende Stadt näher an den

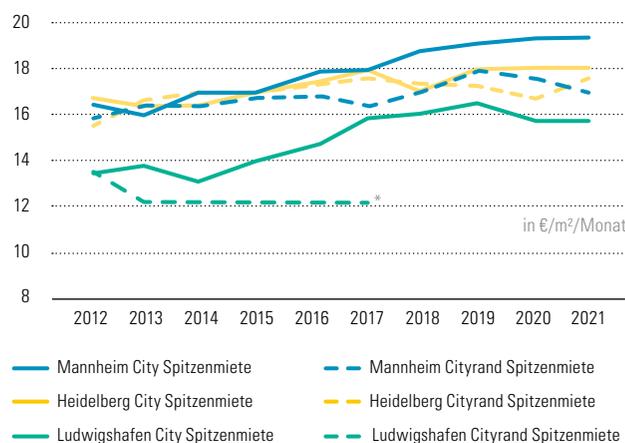
Die Stadt Ludwigshafen plant im Kontext der Digitalisierung den „Arbeitsplatz der Zukunft“.

Rhein gerückt und hat sich neu positioniert. Mit einem Flächenbestand von knapp 0,93 Millionen Quadratmetern ist Ludwigshafen der kleinste Bürostandort der drei Kernzentren. Der Büroflächenumsatz in Ludwigshafen verdoppelte sich 2021 auf 20.000 Quadratmeter. Eigennutzerdeals spielten wie schon im Vorjahr keine Rolle. Anmietungen erfolgten beispielsweise durch die städtische Verwaltung, die nach dem Auszug aus dem

maroden Rathausurm, der in den kommenden Jahren ebenso wie das Rathauscenter abgerissen wird, Ausweichquartiere für ihre Mitarbeitenden schaffen musste. So zogen die Bereiche IT-Dienste, IT-Service und Gebäudewirtschaft in das Bürohaus Lu-teco 1, Bürgerservice, Standesamt, Poststelle und Druckzentrum in die ehemalige Kreissparkasse in der Bismarckstraße. Einen weiteren Mietvertrag für eine Zwischenimmobilie in der Rheinallee 18+20 schloss die IHK Pfalz ab. Diese plant den Abriss und Neubau des IHK-Sitzes am Ludwigsplatz, um dort den Hauptsitz und das Zentrum für Weiterbildung zusammenzuführen.

Im Jahr 2021 sank das Fertigstellungsvolumen in Ludwigshafen von 6.000 auf 1.000 Quadratmeter. Dennoch stieg die Leerstandsquote moderat auf 3,5 Prozent. Im laufenden Jahr werden voraussichtlich 13.000 Quadratmeter neue Büroflächen fertiggestellt. Diese gehen auf das Konto der Pro Concept Gruppe, die für den Energieversorger Pfalzwerke in der Wredestraße ein über 18.500 Quadratmeter großes Büroensemble realisiert. Im Erdgeschoss des Gebäudes entstehen unter anderem Besprechungs- und Kantinenflächen. Die Spitzenmiete legte in Ludwigshafen leicht um 0,2 Prozent auf 13,00 Euro pro Quadratmeter zu, die gewichtete Durchschnittsmiete um 0,3 Prozent auf 12,10 Euro pro Quadratmeter.

Entwicklung der Spitzenmieten im City- und Cityrandbereich



* In Ludwigshafen liegen die meisten Abschlüsse im Bereich City. Aufgrund einer unzureichenden Datenbasis ist die Cityrand Spitzenmiete daher nicht ermittelbar.

Quelle: gif/eigene Erhebung

LOGBUCH FÜR INVESTOREN UND UNTERNEHMEN

Die Metropolregion Rhein-Neckar bietet Unternehmen und Investoren zahlreiche Standortvorteile, vor allem die zentrale Lage in Europa, eine leistungsfähige, multimodale Infrastruktur sowie gute erschlossene Gewerbeflächen für Neuansiedlungen und Expansion. Zudem gewinnt im Hinblick auf die ESG-Kriterien der Bestand an Attraktivität für Projektentwickler und Investoren, wie hier das Areal der ehemaligen Felina-Werke in Mannheim.





Die wichtigsten Projektentwicklungen in der Rhein-Neckar-Region

Aktuelle Büroprojekte im Überblick

Nr. in Karte	Ort	Projektname	Investor / Nutzer	Büroflächen	Investitionsvolumen	Zeitplan
1	Heidelberg	Campbell Barracks	Immobilienentwickler BPD / Kraus Immobilien GmbH	40.000 m ²	k. A.	in Bau, Fertigstellung 2021/2022
2	Heidelberg	Europaplatz 6-9	Gustav Zech Stiftung	33.750 m ²	300 Mio. €*	in Bau, Fertigstellung 2022
3	Mannheim	Hauptverwaltung Bauhaus	Bauhaus AG	25.000 m ²	60 Mio. €	in Planung
4	Mannheim	LOKSITE (Baufeld 1)	DIRINGER & SCHEIDEL Wohn- und Gewerbebau GmbH	24.000 m ²	über 100 Mio. €	in Bau, Fertigstellung 2023
5	Mannheim	Kallstadter Straße	ABB	20.000 m ²	k. A.	in Bau, Fertigstellung 2023
6	Mannheim	KONRADHAUS	Gröner Unternehmensgruppe	19.000 m ²	k. A.	in Bau, Fertigstellung 2022/2023
7	Mannheim	KOROS (Helmut-Striffler-Haus)	ACTIVUM	18.434 m ²	k. A.	in Bau, Fertigstellung 2023
8	Ludwigshafen	Pfalzwerke	Pro Concept Holding AG	13.000 m ²	55 Mio. €	in Bau, Fertigstellung 2022
9	Mannheim	CONNECT ⁴	ADLER Immobilien Investment	12.500 m ²	k. A.	in Planung
10	Landau	Gesundheitszentrum	Stellwerk Süd GmbH & Co. KG	10.000 m ²	40 Mio. €	in Bau, Fertigstellung 2022
11	Heidelberg	Gesundheitszentrum (E 2)	Erhard+Stern	9.500 m ²	k. A.	fertiggestellt 2021
12	Mannheim	Neubau im Columbus-Quartier	3iPro	8.500 m ²	k. A.	in Planung
13	Mannheim	CARL RISE	Alstria Hamburg	7.730 m ²	k. A.	in Bau, Fertigstellung 2023
14	Mannheim	Insite	DE.AS Projekt GmbH	7.200 m ²	k. A.	in Bau, Fertigstellung 2023
15	Mannheim	TRIO, ehem. Peek & Cloppenburg	Horn Grundbesitz	6.200 m ²	k. A.	in Bau, Fertigstellung 2023
16	Heidelberg	hip - Baufeld G4 - Gebäude 111 / 114	SGHTP	6.200 m ²	k. A.	in Bau, Fertigstellung 2022/2023
17	Heidelberg	Bahnbetriebswerk	private Investoren	6.100 m ²	k. A.	in Planung
18	Heidelberg	hip - Baufeld G1.1 - Gebäude 115	Hoepfner iWERKx	6.000 m ²	k. A.	in Bau, Fertigstellung 2022
19	Heidelberg	hip - Baufeld G1.2 - Gebäude 112	e+ Kubator	5.600 m ²	k. A.	in Bau, Fertigstellung 2022
20	Heidelberg	Montpellier Carré	Erhard+Stern	5.000 m ²	k. A.	in Planung
21	Heidelberg	Goethe-Quartier (Kurfürsten-Anlage)	DIRINGER & SCHEIDEL Wohn- und Gewerbebau GmbH	5.000 m ²	k. A.	in Planung
22	Frankenthal	Verwaltung Stadtwerke Frankenthal	Stadtwerke Frankenthal GmbH	5.000 m ²	über 10 Mio. €	in Bau, Fertigstellung 2022
23	Heidelberg	hip - Baufeld G7 - Gebäude 106	Kolb + Partner	4.700 m ²	14 Mio. €*	fertiggestellt 2021
24	Heidelberg	hip - Baufeld B2	Stiftung	4.400 m ²	k. A.	in Bau, Fertigstellung 2022
25	Mannheim	AUGUSTA GRAND	Alstria Hamburg	3.800 m ²	k. A.	in Bau, Fertigstellung 2022
26	Mannheim	MMT L-Bank 2.BA	TPMA Group	3.500 m ²	40 Mio. €	in Bau, Fertigstellung 2022
27	Heidelberg	SVAP	SSV Archi / ap88	3.200 m ²	k. A.	in Bau, Fertigstellung 2022
28	Mannheim	IZ Green Tech	Stadt Mannheim	3.000 m ²	14 Mio. €	in Planung
29	Leimen	Dienstleistung-Centrum Leimen	Bekim Krasniqi	2.500 m ²	k. A.	fertiggestellt 2021
30	Mannheim	BAM 18/18	ADLER Immobilien Investment	2.325 m ²	k. A.	fertiggestellt 2021

● in Planung ● im Bau ● fertiggestellt

Flächenangaben nach MF / G-Flächendefinition

* Die Angaben beziehen sich auf das gesamte Investitionsvorhaben.

In Heidelberg, Ludwigshafen und Mannheim entstehen zahlreiche neue Bürogebäude, deren Standorte den beiden Karten auf Seite 18 zu entnehmen sind.

Ausgewählte Investitionen in Produktions- und Logistikimmobilien

Nr. in Karte	Ort	Standorttyp	Investor / Nutzer	Grundstücksfläche	Investitionsvolumen	Arbeitsplätze	Zeitplan
1	Wiesloch	Produktion, Logistik, Lager	VGP Industriebau GmbH	129.000 m ²	k.A.	ca. 500	in Bau, Fertigstellung 2022
2	Ladenburg	Produktions- und Logistikanlage	Panattoni Germany Properties GmbH / neska Schifffahrts- und Speditionskontor GmbH	93.000 m ²	auf Anfrage	140	fertiggestellt 2021
3	Wiesloch	Produktion, Logistik, Lager	VGP Industriebau GmbH	82.000 m ²	k.A.	280	in Planung
4	Dannstadt	Logistikzentrum	Panattoni Germany Properties GmbH/ IFCO Systems GmbH	41.500 m ²	auf Anfrage	40	in Bau, Fertigstellung 2022
5	Obrigheim	Produktion mit Verwaltung	Interroll Conveyor GmbH	16.000 m ²	k.A.	k.A.	fertiggestellt 2021
6	Speyer	Logistikzentrum	Panattoni Germany Properties GmbH / Hornbach	31.125 m ²	auf Anfrage	k.A.	fertiggestellt 2021
7	Frankenthal	Verteilzentrum	Amazon Verteilzentrum Frankenthal	29.581 m ²	k.A.	100	fertiggestellt 2021
8	Bensheim	Logistikzentrum	Panattoni Germany Properties GmbH, noch nicht vermietet	29.805 m ²	auf Anfrage	50	in Bau, Fertigstellung 2023
9	GVV Hardheim-Walldürn	Produktion	Lyma GmbH	89.200 m ²	1,8 Mio. €	12	in Bau, Fertigstellung 2022
10	GVV Hardheim-Walldürn	Produktion	Metalbau Konrad GmbH	12.000 m ²	5 Mio. €	120	in Bau, Fertigstellung 2022
11	Leimen	Autohaus	Autohaus Geisser GmbH	27.500 m ²	k.A.	150	in Bau, Fertigstellung 2022
12	Frankenthal	Gewerbepark mit Ausstellungs-, Produktions- und Bürofläche	VarioPark GmbH	10.550 m ²	10 Mio. €	k.A.	in Bau, Fertigstellung 2022
13	Landau	Betriebsgebäude mit Büro, Produktion und Logistik	Weptech elektronik GmbH	23.768 m ²	8 Mio. €	180-200	in Bau, Fertigstellung 2022
14	Landau	Unternehmenszentrale mit Produktionshalle	Schmitt Spezialmaschinenbau GmbH	6.965 m ²	2,42 Mio. €	30	in Bau, Fertigstellung 2022
15	Bensheim	Unternehmenszentrale mit Produktion	Sanner GmbH	30.000 m ²	k.A.	220-230	in Planung

Ausgewählte Gewerbegebiete

Nr. in Karte	Ort	Name des Gewerbegebiets	Baurecht / Gebietsart	Gesamtfläche	davon noch verfügbar	verfügbare Parzellengrößen	Bodenrichtwert	Kaufpreis
1	Buchen	Interkommunaler Gewerbepark Odenwald - IGO	GE / GI	400.000 m ²	90.000 m ²	1.000-35.000 m ²	42,50 €/m ²	42,50-100 €/m ²
2	Weinheim	Industriepark	GI / GE	800.000 m ²	75.000 m ²	5.000-28.000 m ²	38 €/m ²	170-200 €/m ²
3	Worms	N 101 (Worms-Nord I)	GI / GE	250.000 m ²	47.000 m ²	auf Anfrage	41 €/m ²	auf Anfrage
4	GVV Hardheim-Walldürn	Verbands.Industrie.Park Walldürn - Abschnitt 1, 2 und 3a	GI	290.277 m ²	41.648 m ²	1.000-16.941 m ²	170 - 200 €/m ²	k.A.
5	Zweckverband GENO	TECH-N-O	GE / GI	160.000 m ²	35.000 m ²	ab 2.200 m ²	k.A.	auf Anfrage
6	Mannheim	Steinweg	Gex	110.000 m ²	32.499 m ²	1.271-7.509 m ²	k.A.	143-145 €/m ²
7	Worms-Rheindürkheim	Worms - Nord II	GEx	1.000.000 m ²	30.000 m ²	6.000-22.000 m ²	auf Anfrage	k.A.
8	Wiesloch	Metropolpark	GE	28.000 m ²	28.000 m ²	auf Anfrage	145 €/m ²	165-185 €/m ²
9	Plankstadt	A!real III	GE	72.092 m ²	26.628 m ²	2.501-26.628 m ²	k.A.	k.A.
10	Weinheim	Gewerbegebiet Nord - Bergstraße / Langmaasweg	GE	49.000 m ²	24.742 m ²	877-4.507 m ²	k.A.	auf Anfrage
11	Heppenheim	Gewerbegebiet Süd	GE	300.000 m ²	22.000 m ²	22.000 m ²	105 €/m ²	auf Anfrage
12	Germersheim	Wörth-West	GE	20.700 m ²	20.700 m ²	20.700 m ²	auf Anfrage	k.A.
13	Bad Dürkheim	GE Bruch	GE	200.000 m ²	20.000 m ²	6.000-12.808 m ²	k.A.	90-190 €/m ²
14	Heidelberg	Rohrbach Süd	GE / GEe / GI	719.000 m ²	19.500 m ²	1.100-8.400 m ²	12 €/m ²	auf Anfrage
15	Böhl-Iggelheim	Gewerbegebiet südl. der Bahnlinie und westl. der Iggelheimer Straße	GEe	15.300 m ²	15.300 m ²	auf Anfrage	auf Anfrage	k.A.
16	Heidelberg	Kirchheim im Bieth	GE	114.000 m ²	13.962 m ²	1.454-6.834 m ²	k.A.	k.A.

Legende

Orte

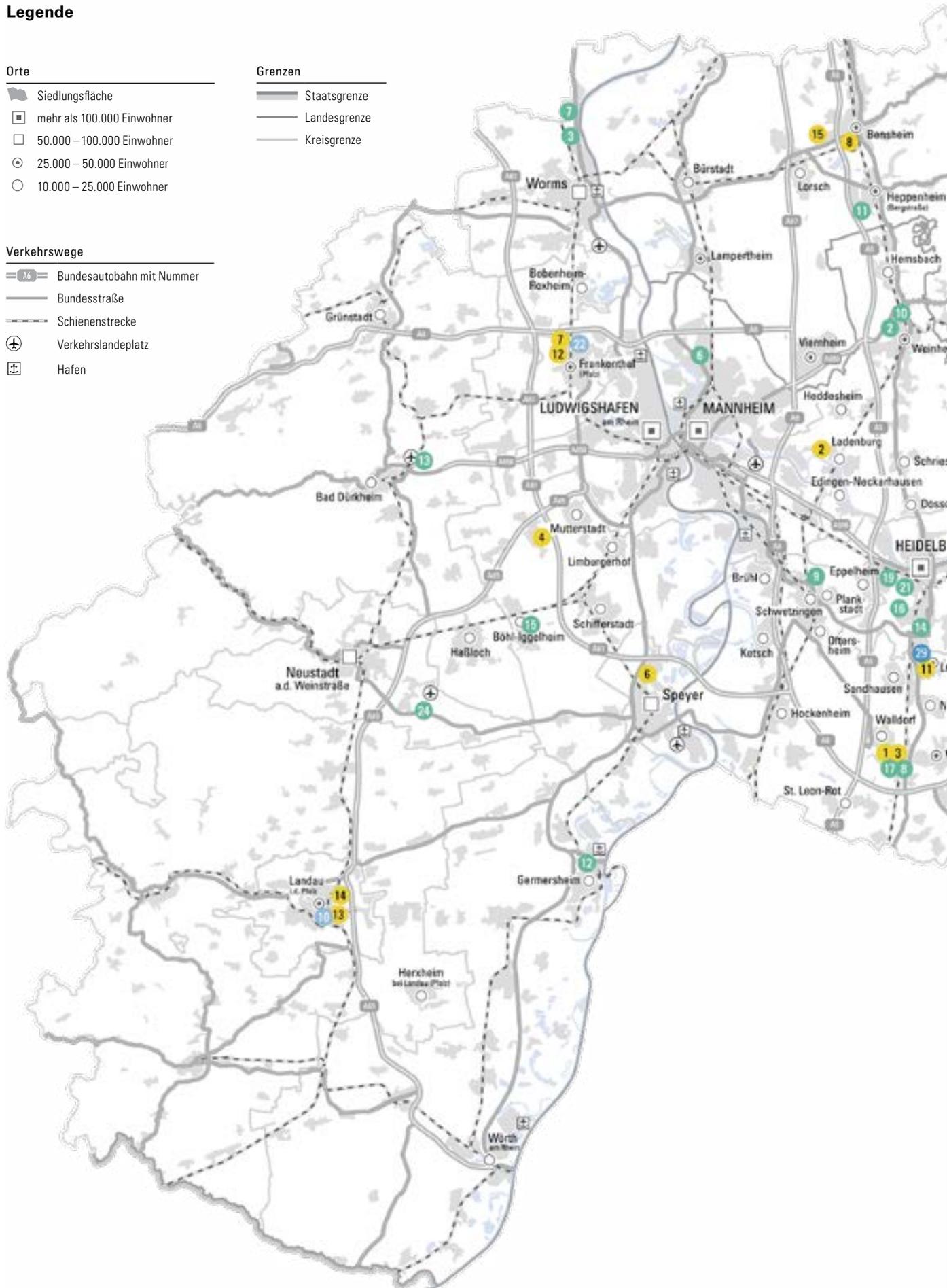
-  Siedlungsfläche
-  mehr als 100.000 Einwohner
-  50.000 – 100.000 Einwohner
-  25.000 – 50.000 Einwohner
-  10.000 – 25.000 Einwohner

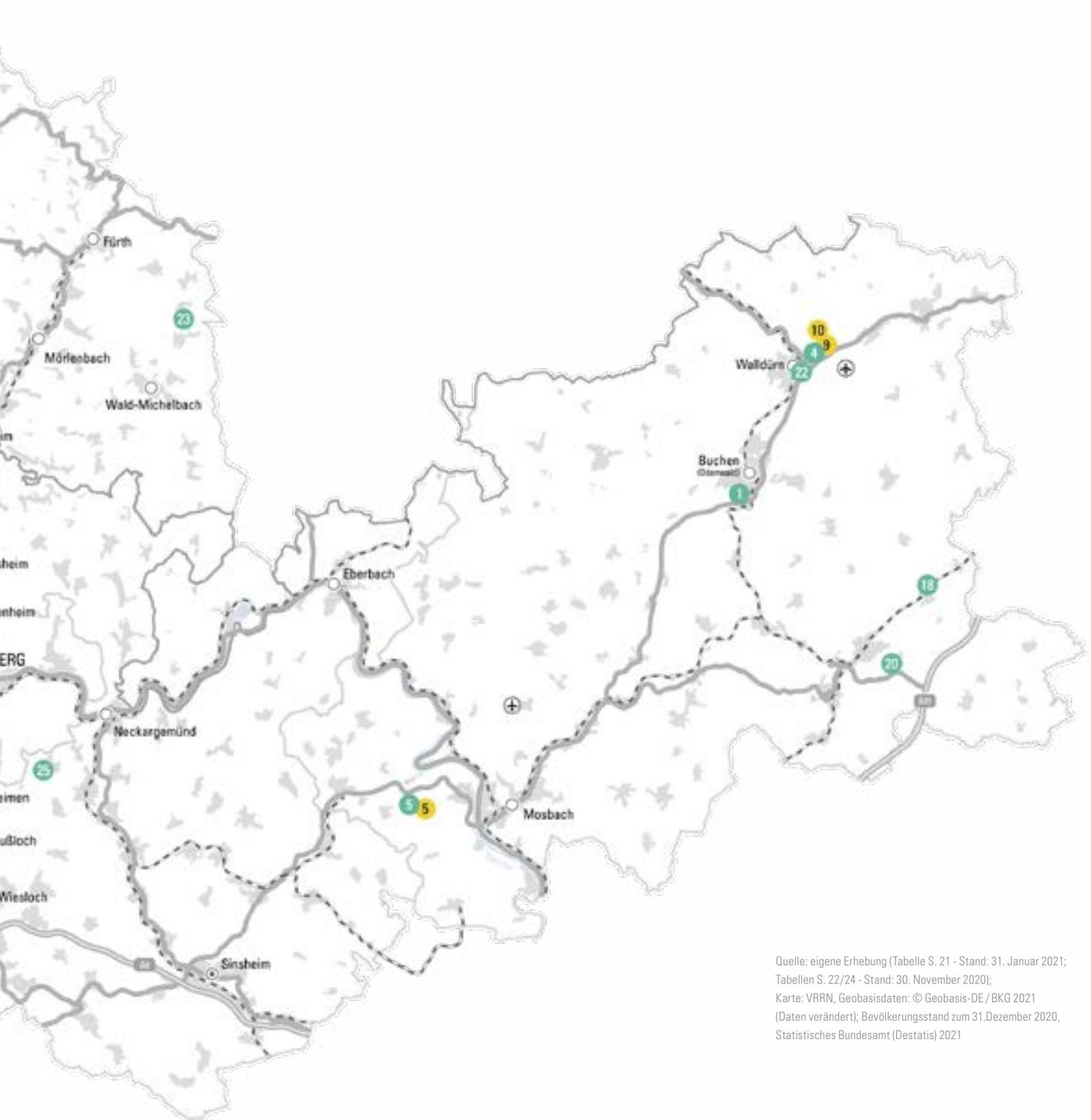
Grenzen

-  Staatsgrenze
-  Landesgrenze
-  Kreisgrenze

Verkehrswege

-  Bundesautobahn mit Nummer
-  Bundesstraße
-  Schienenstrecke
-  Verkehrslandeplatz
-  Hafen





Quelle: eigene Erhebung (Tabelle S. 21 - Stand: 31. Januar 2021; Tabellen S. 22/24 - Stand: 30. November 2020); Karte: VRRN, Geobasisdaten: © Geobasis-DE / BKG 2021 (Daten verändert); Bevölkerungsstand zum 31. Dezember 2020, Statistisches Bundesamt (Destatis) 2021

Nr. in Ort Karte	Name des Gewerbegebiets	Baurecht/ Gebietsart	Gesamtfläche	davon noch verfügbar	verfügbare Parzellengrößen	Bodenrichtwert	Kaufpreis
17	Walldorf	MetropolPark Wiesloch-Walldorf / Großer Stadtacker	13.500 m ²	13.500 m ²	auf Anfrage	k.A.	auf Anfrage
18	Rosenberg	Nord-Ost II	82.270 m ²	10.800 m ²	auf Anfrage	35 €/m ²	41 €/m ²
19	Heidelberg	Bahnstadt - Nördlich Eppelheimer Straße	45.300 m ²	10.000 m ²	auf Anfrage	k.A.	k.A.
20	Osterburken	Regionaler Industriepark Osterburken (RIO)	491.000 m ²	10.000 m ²	1.500-10.000 m ²	auf Anfrage	k.A.
21	Heidelberg	Heidelberg Innovation Park (hip)	148.000 m ²	10.000 m ²	1.050-2.917 m ²	k.A.	k.A.
22	Walldürn	Spangel	38.023 m ²	9.231 m ²	4.500-9.231 m ²	k.A.	ab 80 €/m ²
23	Grasellenbach	Wahlen Süd	17.000 m ²	7.500 m ²	1.000-5.000 m ²	60 €/m ²	80 €/m ²
24	Neustadt	Solarpark Lilienthal	100.000 m ²	3.000 m ²	3.000 m ²	k.A.	k.A.
25	Gaiberg	Mäuerlesäcker/Fritzenäcker	12.830 m ²	2.029 m ²	475-901 m ²	10 €/m ²	33 €/m ²

Unternehmen und Logistiker auf der Suche nach attraktiven Flächen

Der Gewerbeflächenbedarf in der Metropolregion Rhein-Neckar wird bis etwa 2035 auf rund 1.500 Hektar geschätzt. Umnutzungen, Erweiterungen bestehender Gewerbegebiete und interkommunale Zusammenarbeit sollen helfen, diesen ressourcenschonend zu decken.

Die Logistikbranche boomt. Die internationale Verknüpfung der Wirtschaftsräume, die Produktion on demand und der stetig wachsende E-Commerce fordern zentrale Lagen mit multimodaler Anbindung. Die Metropolregion Rhein-Neckar punktet dabei mit einer schnellen Erreichbarkeit über Straße, Schiene, Wasser und Luft. Der Mannheimer Hauptbahnhof ist der zweitgrößte Verteilerbahnhof Deutschlands. Im Februar 2022 gingen die ersten Güterzüge der neuen Güterzugverbindung zwischen Mannheim und seiner chinesischen Partnerstadt Qingdao auf die 12.300 Kilometer lange Reise. Das Hafenzentrum Mannheim/Ludwigshafen, zweitgrößter Binnenhafen Europas, ist eine weitere zentrale Schaltstelle im europäischen Güterverkehr. Der nahegelegene Frankfurter Flughafen bietet zudem die Möglichkeit, zeitsensible Güter als Luftfracht abzuwickeln.

Entsprechend groß ist die Nachfrage von Unternehmen und Logistikern nach Gewerbeflächen in der Rhein-Neckar-Region. Für den vorliegenden Immobilienmarktbericht wurden aus der jährlichen kommunalen Umfrage 25 Gewerbegebiete ausgewählt und analysiert. In Summe umfasst die Auswahl eine Gesamtfläche von rund 5,02 Millionen Quadratmetern, von denen 618.000 Quadratmeter als unbebaute Grundstücke kurzfristig zur Verfügung stehen. Die Kaufpreise voll erschlossener Gewerbegrundstücke bewegen sich im Kern des Verdichtungsraums in einer Spanne zwischen 150 und 170 Euro pro Quadratmeter. Im suburbanen Raum liegt die Verhandlungsbasis zwischen 90 und 185 Euro pro Quadratmeter, in der Spitze werden bis zu 200 Euro ge-

zahlt. An der Peripherie fallen durchschnittlich 60 Euro pro Quadratmeter an, bei überwiegend sehr gutem Verkehrsanschluss. Die Investitionstätigkeit in den Bereichen Produktion und Logistik umfasst, verteilt über die gesamte Region, in den nächsten Jahren rund 240 Millionen Euro. Häufig werden die Projekte schon vor der Fertigstellung verkauft.

So erwarb LIP Invest im Rahmen eines Forward Funding Deals von Panattoni im rheinland-pfälzischen Dannstadt-Schauernheim ein Logistikzentrum für einen seiner Logistik Fonds. Es ist bereits vollständig an die IFCO Systems Gruppe vermietet. Die Fertigstellung des Distributionszentrums ist für Ende des dritten Quartals 2022 vorgesehen. Auf einem rund 41.500 Quadratmeter großen Grundstück entstehen 23.200 Quadratmeter Fläche. Für den Neubau wird eine DGNB-Gold Zertifizierung angestrebt.

Nachhaltigkeitszertifikate spielen auch bei Logistikimmobilien eine bedeutende Rolle.

Im Landauer Gewerbegebiet D10 erhält die PHS Group ein neues Firmengebäude für den Hauptverwaltungssitz mit rund 150 Beschäftigten. Der vierstöckige Neubau mit





Die Distributionsimmobilie in Dannstadt-Schauernheim mit Gründach und Photovoltaikanlage verfügt über die Zulassung zum 24-Stunden-Betrieb.

Staffelgeschoss und begrüntem Dach soll im Sommer 2022 fertiggestellt sein.

Mit dem Erwerb einer 83.000 Quadratmeter großen Brachfläche in Mannheim fasste Montea über ihren Kooperationspartner IMPEC Gruppe erstmals in Deutschland Fuß. Der Standort ist für 8,5 Jahre vermietet. Nach Ablauf des Pachtvertrags wird das Areal zu einem nachhaltigen Logistikzentrum umgestaltet. In der Rhenianstraße in Mannheim-Neckarau kaufte die Weinheimer Atalanta-Gruppe in zwei Tranchen ein Industriegrundstück mit circa 50.000 Quadratmeter Fläche. Geplant ist die Entwicklung von multifunktionalen Gewerbeflächen mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und Logistikflächen.

Die Stadt Weinheim verfügt seit Oktober 2021 über ein neues Gewerbegebiet zwischen der B3 und den Bahnschienen. Das Gewerbegebiet Nord umfasst 31 städtische Grundstücke mit einer Gesamtfläche von knapp 50.000 Quadratmetern. Bei den von der Stadt im September 2021 vergebenen 15 Bauplätzen kamen überwiegend mittelständische Betriebe aus der Stadt oder der Region mit Erweiterungsbedarf zum Zuge.

Interkommunal agieren die Städte Heidelberg und Leimen bei der Entwicklung eines gemeinsamen Gewerbe- und Industriegebiets. Zum 1. Januar 2021 wurde hierzu ein Zweckverband gegründet, der gemeinsam mit den ortsansässigen Betrieben und Grundstückseigentümern die bebauten und unbebauten Flächen in dem Gebiet nachhaltig entwickeln soll.

Das Urbane Gebiet

Um den demografischen, klimatischen und sozialen Herausforderungen zu begegnen, benötigen Städte neue Strukturen des Zusammenlebens. Durch ein nutzerorientiertes Zusammenspiel von Wohnen, Arbeiten, Bildung, Versorgung und Freizeiteinrichtungen in Verbindung mit kurzen Wegen sollen der Alltag erleichtert und Ressourcen geschont werden. Um die „Stadt der kurzen Wege“ zu stärken, steht seit 2017 mit dem „Urbanen Gebiet“ (§ 6a BauNVO) ein Gebietstyp zur Verfügung, der eine räumliche Nähe unterschiedlicher Funktionen zulässt, sofern sie das Wohnen nicht wesentlich stören. In einem Urbanen Gebiet darf höher und dichter gebaut werden und die Grenzen der Lärmemissionen sind am Tag mit 63 dB etwas höher als im Mischgebiet. Die Grundflächenzahl beträgt maximal 0,8 und die Geschossflächenzahl bis zu 3,0. Die Mischung unterschiedlicher Nutzungen ist hier der Regelfall, ohne dass es dabei wie im Mischgebiet auf die Wahrung bestimmter Verhältnisse ankommt. Innenstadtnahe, nicht mehr benötigte Infrastruktur- oder Produktionsareale bieten hierbei gute Voraussetzungen. Praktische Anwendung erfährt der neue Gebietstyp in der Metropolregion Rhein-Neckar, beispielsweise in Ludwigshafen. Auf einem mehr als zehn Hektar großen Areal entsteht dort mit der Heinrich Pesch Siedlung (Bild) das erste „Urbane Quartier“ in der Stadt. Geplant sind 580 Wohnungen, kulturelle und soziale Einrichtungen sowie Gewerbeeinheiten. Alle Grundstücke werden in Erbpacht vergeben. Und auch für den Industriebetrieb Speyer steht der Gebietstyp „Urbanes Gebiet“ in der Diskussion.



Stabile Kaufkraft, hohe Kundenbin- dung, aber geringere Umsätze

Der innerstädtische Einzelhandel der Metropolregion Rhein-Neckar präsentierte sich 2021, dem zweiten Jahr der Corona-Pandemie, mit Licht und Schatten. Einer stabilen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft stand ein geringerer Einzelhandelsumsatz gegenüber.

Die Folgen der Corona-Pandemie mit Kontakt- und Zugangsbeschränkungen wirkten sich auch im innerstädtischen Einzelhandel der Metropolregion aus. Als Belastung erwies sich neben der Zurückhaltung der Konsumenten die weitere Verlagerung der Käufe in den Onlinehandel. Im Vergleich zum Vorjahr stieg der Anteil der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft, der nicht im stationären Einzelhandel der Region ausgegeben wurde, um bis zu vier Prozentpunkte auf 15 Prozent, so die Analyse der IHK Rhein-Neckar. Zu den Gewinnern zählte lediglich wie in ganz Deutschland der stationäre Handel mit Sortimenten des täglichen Bedarfs. Während die einzelhandelsrelevante Kaufkraft in vielen Kommunen wieder anstieg, beziehungsweise sich stabil zeigte, sanken die Einzelhandelsumsätze ein weiteres Jahr in Folge. Dies führte in Heidelberg und Mannheim zu sinkenden Spitzenmieten in den innerstädtischen High-Street-Lagen. Die Wettbewerbsfähigkeit der Handelsstandorte zeigen die hohen Kaufkraftbindungsquoten, mit denen

auch die Mittelzentren der Region punkten können. Vor allem Schwetzingen (156 Prozent), Walldorf (155 Prozent) und Mosbach (140 Prozent) erzielten in dieser Kategorie hervorragende Ergebnisse bei der Bindung der eigenen und der Anziehung auswärtiger Kaufkraft.

Innenstädte neu denken

Bereits vor der Corona-Pandemie setzte in den deutschen Innenstädten ein Transformationsprozess ein, der sich seit dem Frühjahr 2020 beschleunigte. Diese Entwicklung lässt sich auch in der Metropolregion Rhein-Neckar beobachten. Grundlegende Voraussetzungen für attraktive und lebendige Innenstädte sind Nutzungsmischung, Funktionsvielfalt und hohe Aufenthaltsqualitäten. Es bedarf passgenauer Ziele und Strategien sowie lokalspezifischer Lösungen, die die jeweiligen Rahmenbedingun-





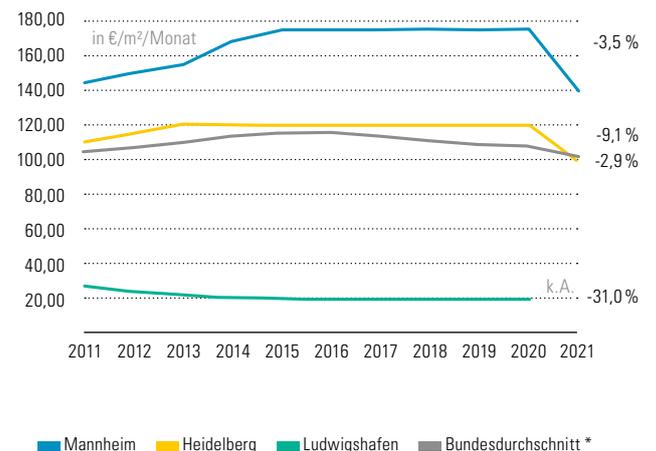
Nach Umbau und Sanierung erstrahlt die Mannheimer OVA-Passage, die denkmalgeschützte Verbindung zwischen Planken und Fressgasse, in neuem Licht.

gen, Chancen und Potenziale berücksichtigen. Die vier Industrie- und Handelskammern der Metropolregion haben ein gemeinsames Leitbild zur „Zukunft Innenstadt“ erarbeitet, das fünf Handlungsfelder identifiziert, die eine entscheidende Rolle für die Innenstadtentwicklung spielen. Als zentralen Aspekt fordern die IHKs, Innenstädte von einem Place of Commerce zu einem Place of Experience umzugestalten. Von den Einzelhändlern sind attraktive Angebote, Servicequalität und Ideen gefragt – sie brauchen aber auch mehr Möglichkeiten, neue Konzepte und kreative Lösungen zu erproben.

Neugestaltung in Heidelberg

Aufgrund der idyllischen Lage, des vielfältigen Angebots an Einzelhandel und Gastronomie, ihrer Universität und den zahlreichen Forschungsinstitutionen zieht die rund

Entwicklung der Spitzenmieten für Einzelhandelsimmobilien



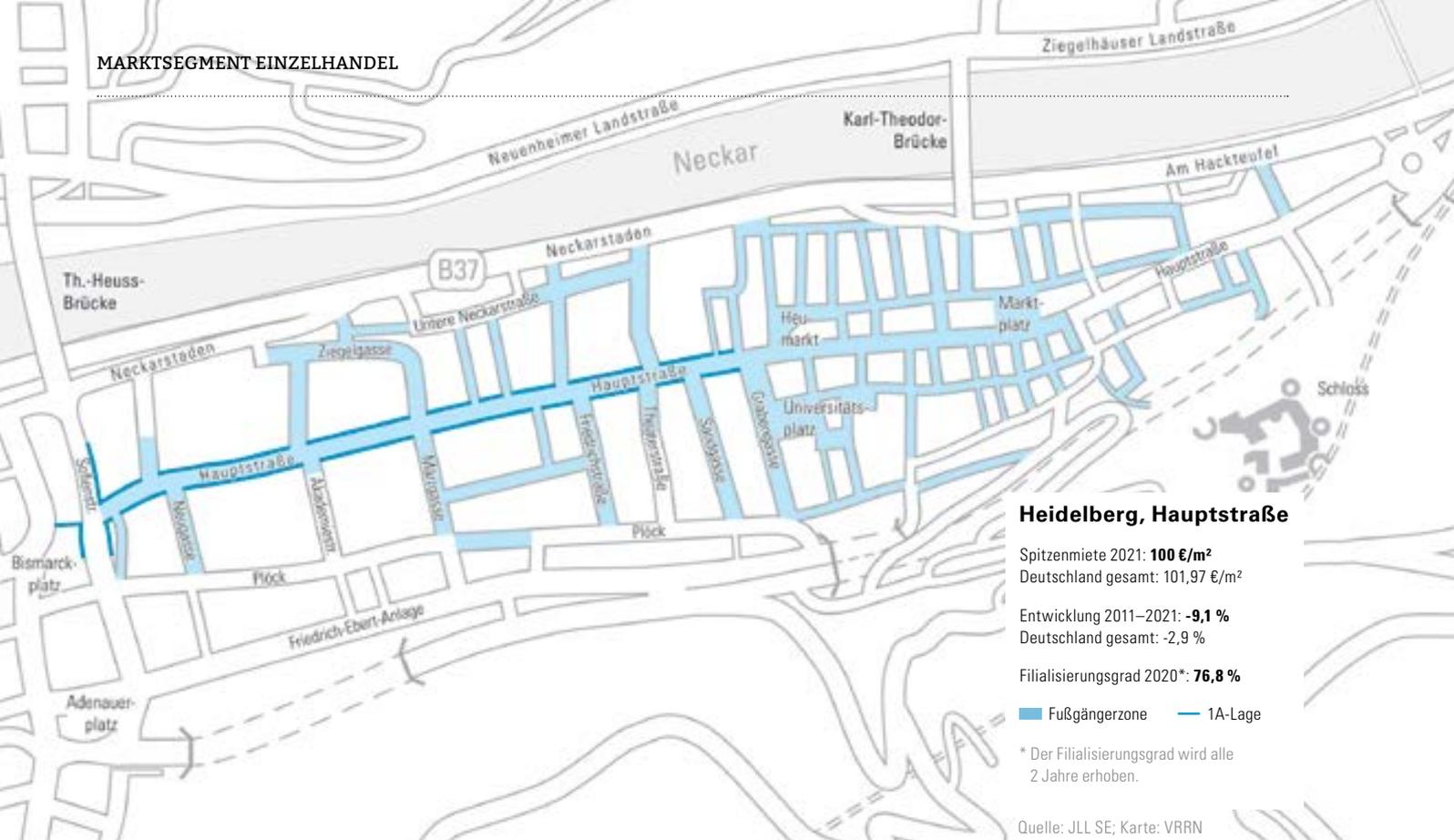
*In 2021 wurde die Auswertung der retailrelevanten Städte von 185 auf 66 umgestellt. Die Durchschnittswerte wurden entsprechend angepasst.

Quelle: eigene Darstellung MRN auf Datenbasis JLL SE

159.000 Einwohner zählende Stadt am Neckar jährlich viele Besucher an. Von Oktober bis Dezember 2019 sowie im März 2021 erfolgte hier eine flächendeckende Bestandsaufnahme aller Ladengeschäfte im Einzelhandel und Lebensmittelhandwerk. Insgesamt wurden in Heidelberg 1.031 Ladengeschäfte gezählt – zwei Drittel davon im Einzelhandel. Die Gesamtverkaufsfläche aller

Die Nachfrage an Verkaufsräumen übersteigt in der Heidelberger Innenstadt bereits wieder das Angebot.

Läden beträgt rund 300.000 Quadratmeter. Der jährliche Gesamtumsatz liegt bei gut einer Milliarde Euro – jeder dritte Euro davon wird im Lebensmittelbereich eingenommen. Die Betriebe haben inzwischen vermehrt



Onlineshops aufgebaut: Der prozentuale Anteil verdoppelte sich seit 2019 auf zwölf Prozent. Neun von zehn Betrieben verfügen zudem über eine hohe Auffindbarkeit im Internet.

Mit der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts, das 2022 fertiggestellt wird, will die Stadt die Vielfalt und

Kleinteiligkeit des Einzelhandels in der Altstadt stärken. Zusätzliche Attraktivität soll die Etablierung besonderer Betriebskonzepte, zum Beispiel Showrooms, Pop-up-, Outlet- und Concept Stores, Manufakturen und Designfirmen, bringen. Die Haupteinkaufslage, die rund 1,4 Kilometer lange Hauptstraße zwischen Bismarckplatz und Marktplatz mit ihren mehr als 250 Ladenlokalen,

Heidelberg will neue Akzente und Anreize setzen, um den innerstädtischen Handel in seiner Vielfalt und Attraktivität zu stärken und die Besucherfrequenzen zu erhöhen.



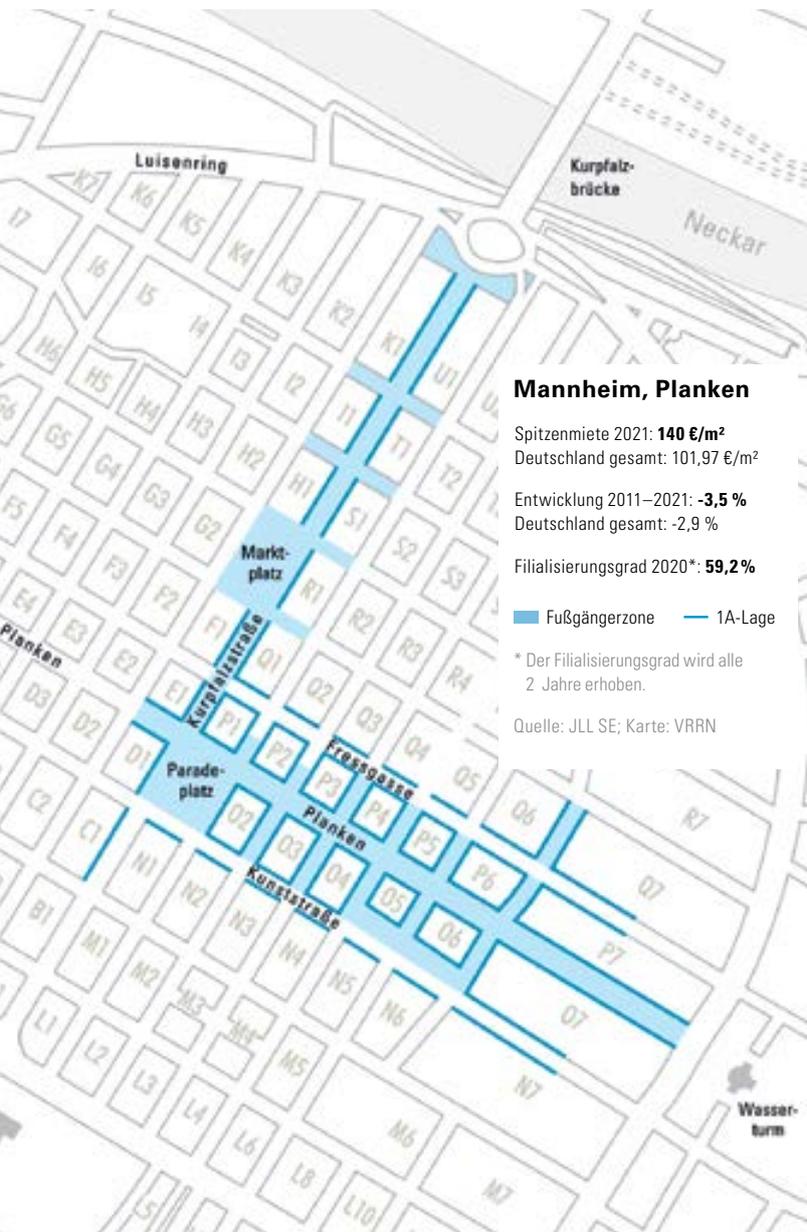
verfügt neben vielen Filialgeschäften namhafter Marken über kleine, inhabergeführte Betriebe. Die Einzelhandelszentralität lag 2021 bei einem überdurchschnittlichen Indexwert von 123,2, die Einzelhandelskaufkraft bei 92,1, der Einzelhandelsumsatz bei 115,3. Die Spitzenmiete sank Corona-bedingt zwischen 2020 und 2021 von 120 auf 100 Euro pro Quadratmeter.

Im Dezember 2021 eröffnete in der Bahnstadt ein Mömax-Trend-Mitnahmemarkt. Anfang 2022 startete neben dem "Bauhaus" zudem das XXXLutz Möbelhaus. Neue Entwicklungen zeichnen sich zudem an der Kurfürsten-Anlage ab. Auf dem ehemaligen Bauhaus-Areal an der Kurfürsten-Anlage entwickelt die Mannheimer Unternehmensgruppe Diringer & Scheidel unter dem Namen Goethe-Quartier zwei Gebäude mit Handel, Wohnen, Büros, Ärztehaus und Gastronomie. Auch das ehemalige Gelände der Heidelberger Druckmaschinen sowie das daran angrenzende Areal der Stadt-

werke Heidelberg wird städtebaulich neu entwickelt. Vorgesehen sind Miet- und Eigentumswohnungen, aber auch Gewerbe und Dienstleistungen, Räume für Kreativwirtschaft sowie eine Kita.

Mannheim setzt auf Transformation

Mit 309.720 Einwohnern ist Mannheim die zweitgrößte Stadt Baden-Württembergs. Die Quadrate-Stadt überzeugt mit vielfältigem Einzelhandel und umfangreichem gastronomischen Angebot. Mit einem Einzelhandelsumsatz von 2,4 Milliarden Euro ist sie für über 35 Prozent der Umsätze im IHK-Bezirk Rhein-Neckar verantwortlich. Die Kaufkraftbindungsquote von 118 Prozent ist gleichbedeutend mit dem bundesweiten Spitzenwert für Kommunen mit mehr als 200.000 Einwohnern (gemeinsam mit Lübeck und Kassel). Die Einzelhandelszentralität wies einen Indexwert von 144,2 aus. Der deutlich überdurchschnittliche Einzelhandelsumsatz (139,1) gleicht die unterdurchschnittliche einzelhandelsrelevante Kaufkraft (96,5) mehr als aus. Der Wert deutlich über 100 Prozent belegt die Strahlkraft des Mannheimer Einzelhandels. Die Innenstadt Mannheims gehörte erneut zu den umsatzstärksten Standorten Deutschlands. Im Ranking mit



Attraktive Aufenthaltsflächen entstehen auch auf den Seitenstraßen der Mannheimer Planken.

anderen bundesweiten Spitzenstandorten belegte sie nach Angabe der IHK Rhein-Neckar Platz elf von bundesweit 8.171 Postleitzahlbezirken. Dennoch spüren auch hier die Einzelhändler die Folgen der Pandemie: Im Vorjahr verzeichnete der Einzelhandelsumsatz noch einen Indexwert von 149,2.

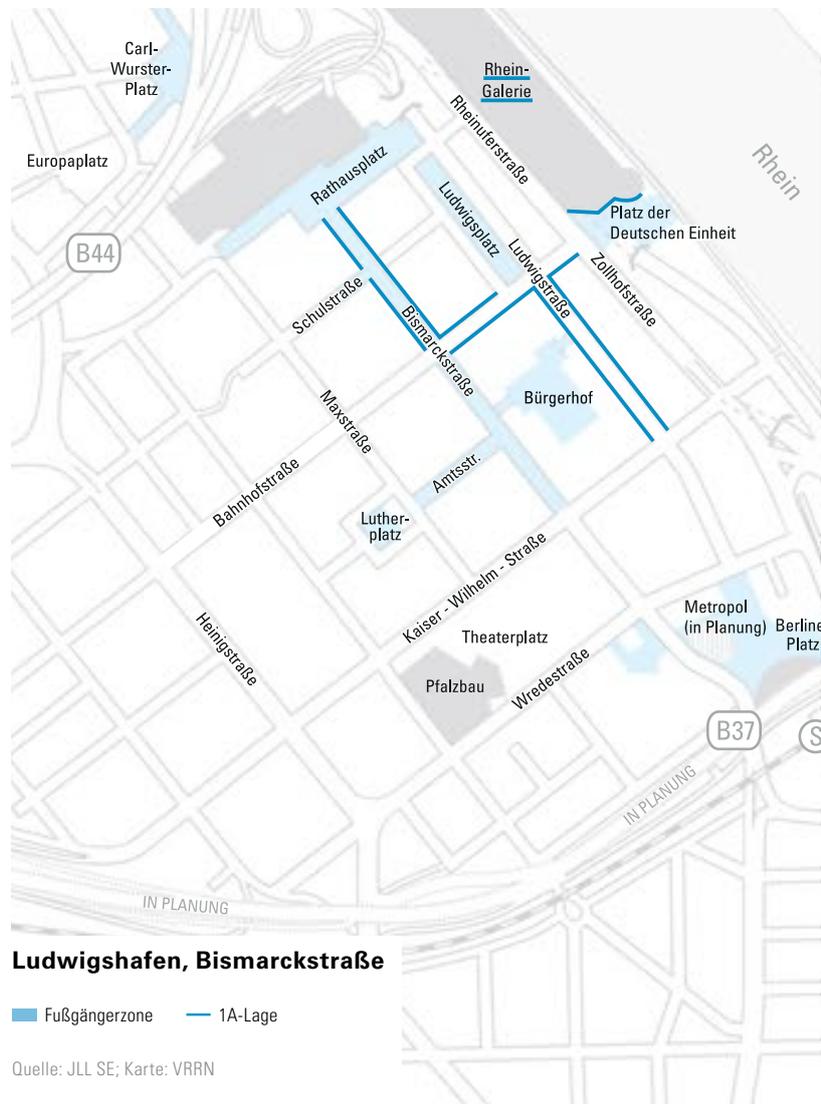
Warenhäuser befinden sich im Wandel: Auch in der Innenstadt von Mannheim entstehen aus drei ehemaligen Kaufhäusern moderne Mixed-Use-Immobilien. Im C&A-Haus am Paradeplatz siedelten sich auf den bisherigen Handelsflächen im dritten und vierten Obergeschoss seit dem ersten Quartal 2022 die Stadt Mannheim mit einer Fachabteilung sowie ein zahnmedizinisches Versor-

gungszentrum an. Das Modehaus C&A präsentiert sein Angebot künftig nur noch auf gut 7.800 Quadratmetern. Peek & Cloppenburg baut bis 2023 das „Weltstadthaus“ auf den Planken bei laufendem Verkaufsbetrieb um und positioniert es als „Trio“ neu. Künftig belegt der Einzelhandel nur noch die Flächen vom Unter- bis zum ersten Obergeschoss. Darüber entstehen Büroflächen. Auch für den ehemaligen Kaufhof im Mannheimer Quadrat N7 steht eine neue Nutzung an. Die Unternehmensgruppe Diring & Scheidel entwickelt dort die neue Wohn- und Gewerbeimmobilie „New 7“. Dabei bleiben zwei Untergeschosse und das Erdgeschoss bestehen, die weiteren Geschosse werden in Holzhybridbauweise errichtet. Einzelhandelsflächen werden nur im Erdgeschoss eine Rolle spielen, den Großteil des Gebäudes wird Wohnraum einnehmen, gefolgt von Büro- und Praxisflächen.

Die unangefochtene Toplage Mannheims stellen die Planken dar, die in den vergangenen Jahren aufwändig saniert und aufgewertet wurden. In dieser Flaniermeile finden sich die großen Häuser Engelhorn und Peek & Cloppenburg, internationale Filialisten sowie inhabergeführte Formate mit einem vielfältigen Angebot. Die Spitzenmiete bewegt sich hier auf einem Niveau von 140 Euro pro Quadratmeter, 35 Euro weniger als im Vorjahr. Neben den Planken zieht auch die parallel verlaufende Fressgasse mit dem Stadtquartier Q 6 Q 7 und seiner attraktiven Shoppingmall zahlreiche Kunden an. Daneben gehört die Breite Straße zwischen Planken und Kurpfalzbrücke mit dem Marktplatz und dem alten Rathaus zum bunten Mittelpunkt der Stadt.

Einzelhandelskonzentration in Ludwigshafen

Die Stadt am Rhein, traditionell geprägt durch Industrie und produzierendes Gewerbe, steht als Handelsplatz in starkem Wettbewerb zur Nachbarstadt Mannheim und zu anderen Städten im Rhein-Neckar-Raum. Im Rahmen eines 2006 angestoßenen Stadtumbaus ändern sich die Nutzungsstrukturen in der Innenstadt und setzen auf eine stärkere Konzentration des Einzelhandels auf die Lagen Ludwigsstraße und Rhein-Galerie. So fanden im vergangenen Jahr fünf Geschäfte, die von der Schließung des Rathaus-Centers am 31. Dezember 2021 betroffen waren, in der Ludwigstraße einen neuen Standort. Die Ludwigstraße, in der eine Vielzahl traditionsreicher Fachgeschäfte Schuhe, Bekleidung, Möbel und Wohnaccessoires anbieten, stellt auch einen Schwerpunkt im Rah-



men des Modellprojekts Innenstadt-Impulse dar, das sich auf die Achse Berliner Platz – Ludwigstraße – Ludwigsplatz sowie angrenzende Straßenzüge und Plätze konzentriert.

Auf eine Verringerung der bislang angebotenen Einzelhandelsflächen und Stärkung anderer Nutzungen setzt die Stadt in anderen Lagen. In der Bismarckstraße, lange Zeit die Haupteinkaufsstraße, sowie der Wredestraße zeigen sich nun die privatwirtschaftlich getragenen Investitionen in den aktuell priorisierten Nutzungen Büro, Dienstleistung und Wohnen. So ersetzte der TWL-Unternehmenssitz mit Kundenzentrum in der Bismarckstraße den ehemaligen Kaufhof. Anstelle des ehemaligen C&A-Gebäudes in der Wredestraße realisiert die Pro Concept Gruppe für knapp 60 Millionen Euro den neuen

Ludwigshafen setzt wie beim TWL-Unternehmenssitz auf nutzerorientierte Angebote zur Belebung innerstädtischer Lagen.



Konrad

Rheinuferstraße

Walzmühle

Yorckstraße

Ludwigshafen setzt auf zeitgemäße Formen des Lebens, Wohnens, Arbeitens und Einkaufens in der Stadt.

Unternehmenssitz des Energieversorgers Pfalzwerke. Bis August 2022 entsteht ein über 18.500 Quadratmeter großes Büroensemble mit 16.000 Quadratmetern Mietfläche. In den kommenden Jahren sollen im Rahmen des Stadtumbaus Mitte/Innenstadt die City und die angrenzenden Quartiere moderner werden und sich weiter für neue und zeitgemäße Formen des Lebens, Wohnens, Arbeitens und Einkaufens in der Stadt öffnen. In unmittelbarer Nachbarschaft zum Rhein bietet das Einkaufszentrum Rhein-Galerie auf über 30.000 Quadratmetern Verkaufsfläche mehr als 100 Shops, Cafés, Restaurants und einen Foodcourt. Im Gegensatz zu überdurchschnittlichen Kennzahlen in der Einzelhandelszentralität (114,4) und dem Einzelhandelsumsatz (105,4) fiel die Einzelhandelskaufkraft mit 92,1 auch 2021 geringer aus als in Heidelberg und Mannheim.

Die Einzelhandelskennzahlen der wichtigsten Zentren der Metropolregion Rhein-Neckar

Gemeinde	Einwohner	Kaufkraft	Umsatz	Zentralität
Mannheim	309.721	96,5	139,1	144,2
Ludwigshafen	172.557	92,1	105,4	114,4
Heidelberg	158.741	93,6	115,3	123,2
Worms	83.459	95,0	125,1	131,6
Neustadt	53.306	107,1	123,6	115,4
Speyer	50.741	103,3	147,6	142,9
Frankenthal	48.750	92,6	85,7	92,5
Landau	46.685	97,6	135,5	138,8
Weinheim	45.335	113,0	137,5	121,7
Bensheim	40.791	111,7	111,3	99,6
Sinsheim	35.433	94,7	109,8	115,9
Viernheim	34.281	100,1	189,2	189,1
Lampertheim	32.660	103,4	89,1	86,2
Leimen	26.862	97,1	56,4	58,0
Wiesloch	26.605	104,6	93,7	89,6
Heppenheim	26.218	105,4	144,4	137,1
Mosbach	23.425	98,4	164,5	167,1
Hockenheim	21.539	101,2	172,9	170,7
Schwetzingen	21.577	110,2	234,5	212,8
Germersheim	20.643	82,1	102,5	124,8
Haßloch	20.195	102,4	99,1	96,7
Schifferstadt	20.432	105,8	62,9	59,5
Bad Dürkheim	18.553	109,4	106,5	97,3
Wörth	18.217	98,5	114,9	116,6
Buchen	17.773	95,5	129,9	136,1

Quelle: GfK GeoMarketing (Kennziffern Stand 2021), Statistisches Bundesamt (Bevölkerungsstand zum 31.12.2020 auf Grundlage des Zensus 2011)

Entwicklungsraum Life Sciences

In der Metropolregion Rhein-Neckar werden für den globalen Megatrend gesundes Leben, aber auch für die Bereiche innovative Arbeitswelt, digitale Wirtschaft und Gesellschaft, nachhaltiges Wirtschaften und Energie sowie intelligente Mobilität, zukunftsfähige Strategien entwickelt.

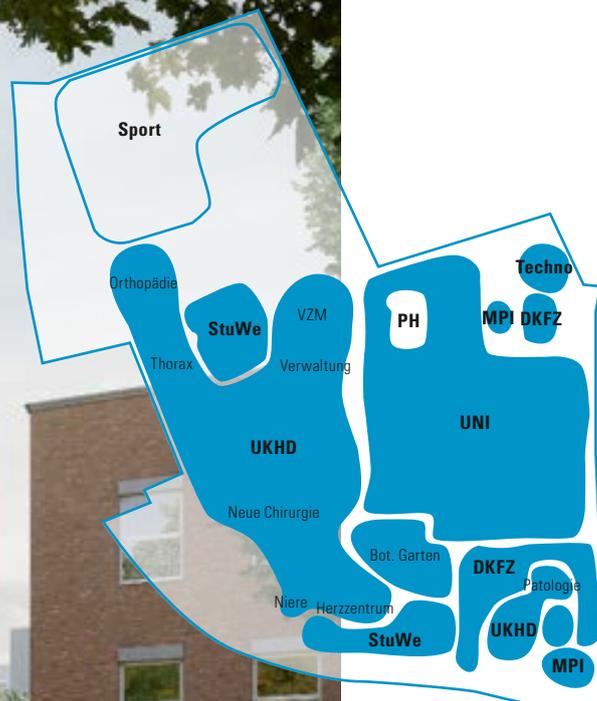
MODELLREGION

Für den Innovationscampus Rhein-Neckar und die Spitzenforschung im Bereich Lebenswissenschaften erhält die Region 40 Millionen Euro Fördermittel vom Land Baden-Württemberg.

Forschung, Wissenstransfer und Innovationen sichern im globalen Wettstreit Wohlstand und Wettbewerbsfähigkeit. Die Metropolregion Rhein-Neckar mit ihren 2,4 Millionen Einwohnern punktet mit einer großen Innovationsfähigkeit. Hier pflegen 22 Hochschulen, darunter die Exzellenz-Universität Heidelberg, und rund 30 international renommierte Forschungseinrichtungen einen intensiven Wissenstransfer mit der Wirtschaft. Ob Digitalisierung, Klimaschutz oder die Entwicklung von Anwendungsfeldern für alternative Energien wie Wasserstoff – die Region agiert als Vorreiter in Entwicklung und Umsetzung.

Als bedeutende Zukunftsfelder tragen die Sektoren Life Sciences (Lebenswissenschaften), Gesundheitswirtschaft und Medizintechnik zur hohen Wirtschaftsleistung und internationalen Reputation der Region bei. Mit der Gründung der „Heidelberg Mannheim Health and Life Science Alliance“ zielt ein Netzwerk aus Wissenschaft, Wirtschaft und Städten der Metropolregion Rhein-Neckar darauf ab, die Potenziale wissenschaftlicher Spitzenleistungen im Bereich der Lebens- und Gesundheitswissenschaften stärker auszuschöpfen. Der vom Land Baden-Württemberg mit 40 Millionen Euro geförderte Innovationscampus Hei-





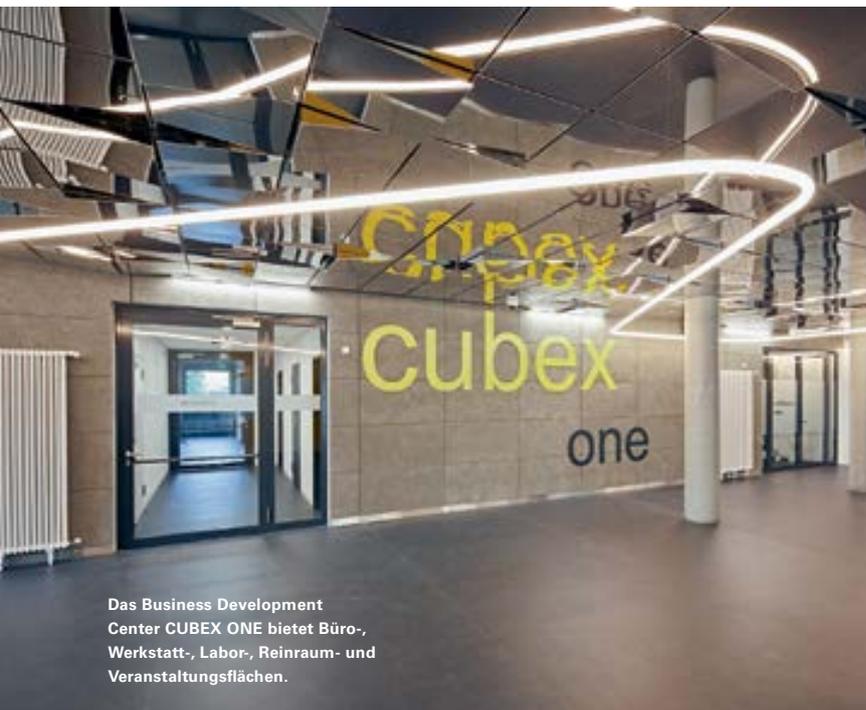
WISSENS CAMPUS

Der Masterplan Neuenheimer Feld zeigt Erweiterungsmöglichkeiten für Forschung, Wissenschaft und Medizin, wie hier dargestellt das neue Gebäude des Max-Planck-Instituts für medizinische Forschung.

delberg Mannheim Health and Life Science Alliance bündelt das Potenzial und die Expertise von Universität Heidelberg, Deutschem Krebsforschungszentrum (DKFZ), Europäischem Laboratorium für Molekularbiologie (EMBL), Max-Planck-Institut für medizinische Forschung (MPI), Zentralinstitut für Seelische Gesundheit (ZI) sowie der Universitätskliniken Heidelberg und Mannheim in Form eines Innovationsökosystems. Das Netzwerk ist eingebunden in ein potentes wirtschaftliches Umfeld, das bereits heute stark geprägt ist von den mehr als 950 Unternehmen in den Bereichen Biotechnologie, Medizintechnik und medizinische Ent-

Die Health and Life Science Alliance ist mit ihrer Spitzenforschung ein besonderer Leuchtturm.

wicklungen. International agierende Großunternehmen gehören ebenso dazu wie kleine und mittlere Unternehmen bis hin zu einer lebendigen und erfolgreichen Startup-Szene. Clusterorganisationen, wie der Verein BioRN oder das Mannheim Medical



Das Business Development Center CUBEX ONE bietet Büro-, Werkstatt-, Labor-, Reinraum- und Veranstaltungsflächen.

NETZWERK

In der Metropolregion Rhein-Neckar soll die intelligent vernetzte, patientenzentrierte und auf Chancengleichheit ausgerichtete Gesundheitsversorgung von morgen entstehen. Das Konzept für die neu gegründete Gesundheitsregion Rhein-Neckar entwickelte ein Netzwerk um den Gesundheitsplattform Rhein-Neckar e.V. und die MRN GmbH.

Technology Cluster, tragen maßgeblich dazu bei, Unternehmen, Startups, Forschung und Klinik zu vernetzen. Geprüft wird zudem die Fusion der Universitätskliniken Heidelberg und Mannheim zu einem Großklinikum, um dieses zu einer der größten Spitzenkliniken Deutschlands auszubauen.

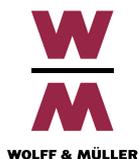
Für effiziente Kooperationen und Wissenstransfer werden geeignete Räumlichkeiten benötigt, für die in Mannheim und Heidelberg spezialisierte Gewerbeflächenwicklungen und Immobilienprojekte zur Verfügung stehen. In Heidelberg entstanden auf den ehemaligen Konversionsflächen Bahnstadt und Heidelberg Innovation Park (hip) Gebäude für gewerbliche Life Science Mieter. Das Angebot umfasst die Immobilien Skylabs und Skyangle, das Business Development Center Heidelberg, das Biolabs Heidelberg und künftig Gebäude eines deut-

lich erweiterten Branchenmixes im hip. Am Neuenheimer Feld (INF), einem Campus für Forschung, Wissenschaft und Medizin im Westen des Stadtteils Neuenheim, ist im Rahmen eines Masterplan-Verfahrens eine qualitätsvolle räumliche Entwicklung von Campus und Stadtquartier zu einem urbanen Wissenschaftsareal geplant. An der Berliner Straße plant aktuell das Deutsche Krebsforschungszentrum in der Helmholtz-Gemeinschaft den Neubau eines Gebäudekomplexes für innovative Krebsforschung und für biologische Grundlagenforschung.

Am Standort Mannheim werden die Komponenten Wirtschaft und Wissenschaft konzeptionell und räumlich auf dem Mannheim Medical Technology Campus (MMT-Campus) durch die städtische Wirtschaftsförderung zusammengeführt. Der Campus, der fußläufig an das Gelände der Universitätsmedizin Mannheim grenzt, ermöglicht es Industrie, Klinik und Forschung, Medizinprodukte schnell, effizient sowie konsequent am klinischen Versorgungsbedarf ausgerichtet zu entwickeln und zu vermarkten. Verschiedene Gebäude privater und öffentlicher Investoren für Unternehmen, Startups und Forschungseinrichtungen sind bereits errichtet und vermietet, im Bau oder in Planung. Dazu gehören Flächen für gewerbliche Mieter im Gründungs- und Kompetenzzentrum Medizintechnologie CUBEX41, im Business Development Center Medizintechnologie CUBEX ONE, in drei Gebäuden der L-Bank Tochter TPMA GmbH sowie in Gebäuden des Teilareals „Alte Brauerei“. Im Falle temporärer Flächenengpässe von Unternehmen stehen den Mietern der benachbarten Gebäude im CUBEX ONE flexibel anmietbare Büro- und Laborflächen, ein Tagungszentrum und Coworking-Flächen zur Verfügung.

Zielsetzung der Gesundheitsregion Rhein-Neckar ist eine länderübergreifende Health In All Policy.

SPONSOREN



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 2022). 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.

Impressum

HERAUSGEBER

Metropolregion Rhein-Neckar GmbH,
M 1, 4-5, 68161 Mannheim,
Tel. 0621 10708 -0, 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, info@vrrn.de,
www.m-r-n.com/verband

LAYOUT UND SATZ

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

DRUCK

ABT Print und Medien GmbH,
Bruchsaler Straße 5,
69469 Weinheim

BILDNACHWEISE

NEXT MANNHEIM / Daniel Lukac
(S. 1), Daniel Lukac (S. 2), MRN (S. 2
oben), Pro Concept (S. 3 unten),
MRN (S. 3 oben), Zweckverband Re-
gionaler Industriepark Osterburken.
Urheber: Hr. Dressel (S. 3 rechts),
MRN (S. 4, 6), MVV (S. 7), Archi-
tekturbüro Hähnig und Gemmeke
Freie Architekten BDA (S. 8), JLL
(S. 10/11), Fischer Architekten / D&S
(S. 13), KRAUSGRUPPE, Urheber:
SSV Architekten (S. 14), ADLER
Immobilien Investment Gruppe
(S. 16/17), JLL (S. 20/25), Panat-
toni Germany Properties GmbH
(S. 27 oben), HPS (S. 27 unten),
blocher partners/Joachim Grothus
(S. 28/29), Heidelberg Marketing
GmbH / Tobias Schwerdt (S. 30),
Gabriele Bobka (S. 33). Visuali-
sierung: Behnisch Architekten /
Masterplan: ASTOC ARCHITECTS
AND PLANNERS (S. 34/35), NEXT
MANNHEIM / Daniel Lukac (S. 36)

Verfügbar als kostenloser
PDF-Download sowie als Print-
version unter [www.m-r-n.com/
publikationen](http://www.m-r-n.com/publikationen)

