



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

Liebe Leserinnen und Leser,

2020 bestimmte auch in der Metropolregion Rhein-Neckar Corona das Handeln der Akteure. Mit Blick auf die Gewerbeimmobilienmärkte blieb jedoch die Lähmung aus, die 2010 in Folge der globalen Finanz- und Wirtschaftskrise zu beobachten war. Der Investmentmarkt entwickelte sich sogar positiv. Eine Stärke der Region ist der Mix von Branchen und Unternehmensgrößen. Daneben kommen der Metropolregion die reizvollen Landschaften mit ihren Naherholungsgebieten und die exzellenten Wohnmöglichkeiten mit dem vielfältigen Kultur- und Freizeitangebot zugute.

Der aktuelle Bericht zum gewerblichen Immobilienmarkt der Metropolregion Rhein-Neckar liefert fundierte Analysen der relevanten Teilmärkte und trägt damit zu deren Transparenz bei. Büro- und Einzelhandelsmarkt werden ebenso beleuchtet wie die in der Region vorhandenen Gewerbe- und Industrieflächen. Zudem stellt der Bericht in Zusammenarbeit mit bulwiengesa den hiesigen Investmentmarkt vor.

Das diesjährige Schwerpunktthema widmet sich dem klimaschonenden Energielieferanten Wasserstoff, mit dem sich CO₂-Emissionen im Verkehr, im Gebäudesektor und in der Industrie deutlich verringern lassen. Das Thema gehört zu den strategischen Wachstumsfeldern in der Metropolregion. Über 100 Mio. Euro werden hier in den nächsten Jahren investiert – ein Beispiel dafür, wie wir die Attraktivität der Region steigern. Dabei bauen wir auf die Stärke und bewährte Innovationskraft der Unternehmen und Forschungseinrichtungen in Rhein-Neckar.

Wir wünschen Ihnen eine interessante Lektüre!

C. (Svochum

Dr. Christine Brockmann





Zum Titel

Im ersten Halbjahr 2020 hat die HeidelbergCement AG die neue Hauptverwaltung an der Berliner Straße 6 in Betrieb genommen. Das Gebäude bietet Raum für 800 bis 1.000 Mitarbeiter. Der Entwurf stammt vom Frankfurter Architekturbüro AS+P Albert Speer + Partner. Bei Bau und Unterhalt spielen Nachhaltigkeit und Effizienz eine wichtige Rolle, denn es wird der "Platin"-Standard der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) angestrebt. Fotografie: www.rafael-neff.de







Marktsegment Büro
Das Fertigstellungsvolumen fällt überdurchschnittlich hoch aus.
Mieter setzen auf moderne Flächen.

Marktsegment Gewerbe
Die Nachfrage nach
gewerblich genutzten
Flächen in der Region Rhein-Neckar ist
2020 erneut gestiegen.



Standort Rhein-Neckar International, nachhaltig und innovativ – Die Zukunft der Region aktiv managen	4
Auf einen Blick	9
Investmentmarkt Hohes Interesse der Investoren treibt das Transaktionsvolumen	10
Marktsegment Büro Stabiler Flächenumsatz und hohes Fertigstellungsvolumen	14
Übersichtskarte	23
Marktsegment Gewerbe Preis der Attraktivität – moderne, zentrale Flächen werden knapp	26
Marktsegment Einzelhandel Attraktiver Standort mit stabilen Umsätzen und Wachstumspotenzial	28
Im Fokus Mit Wasserstoff die Zukunft meistern	34
Impressum	37



Der prosperierende Wirtschaftsstandort Metropolregion Rhein-Neckar entwickelt sich zur Life-Sciences-Region mit internationaler Strahlkraft, punktet beim Klimaschutz und überzeugt mit einer exzellenten Wissenslandschaft, vielfältigen Kultur- und Naturangeboten sowie attraktiven Wohn- und Einkaufsmöglichkeiten.



Die rund 150.000 Unternehmen der Region erwirtschaften eine Bruttowertschöpfung von 89 Milliarden Euro. Wirtschaftliche Schwerpunkte bilden die Branchen IT, Biotech und Life Sciences, Chemie, Maschinen- und Anlagenbau, Automotive, Bau und Immobilien. Durch die zentrale Lage in Europa und die hervorragende Infrastruktur ist die Region mit ihren 15 Stadt- und Landkreisen bestens vernetzt. Ihre große Innovationskraft basiert auf einem hohen Bildungs- und Qualifizierungsniveau. 22 Hochschulen und rund 30 international renommierte Forschungseinrichtungen der Region betätigen sich durch Übertragung von Forschungsergebnissen in wirtschaftliche Wertschöpfungsprozesse erfolgreich als Innovationstreiber. Rhein-Neckar ist zudem ein Hotspot der Gründerszene mit zahlreichen Plattformen und Netzwerken.

Life Sciences als Cluster der Zukunft

Für die Metropolregion sind die Life Sciences ein bedeutendes Zukunftsfeld. Die Corona-Pandemie macht deutlich, wie wichtig es ist, aus Spitzenleistungen der Forschung innovative Produkte und Anwendungen zu entwickeln. Mit einer gemeinsamen Initiative möchte ein Netzwerk aus Wissenschaft, Wirtschaft und Städten der Metropolregion Rhein-Neckar dafür sorgen, dass die Poten-

ziale wissenschaftlicher Spitzenleistungen in den Lebenswissenschaften stärker ausgeschöpft werden. Diesem Ziel dient auch die angedachte Fusion der Universitätskliniken Heidelberg und Mannheim als Herzstück eines neuen Life-Sciences-Netzwerkes von Wissenschaftseinrichtungen und Universitätskliniken in der Rhein-Neckar-Region. Entstehen soll ab 2022 ein 3.300 Betten starkes Krankenhaus der Maximalversorgung samt Gesundheitsallianz, das national und international konkurrenzfähig sein soll. Hinter dem Konzept steht die "Heidelberg Mannheim Health and Life Science Alliance" mit den Unikliniken. dem Deutschen Krebsforschungszentrum, dem Max-Planck-Institut für medizinische Forschung, dem Europäischen Laboratorium für Molekularbiologie und dem Zentralinstitut für Seelische Gesundheit.

Ein professionelles Clustermanagement trägt maßgeblich dazu bei, innovative Ideen schnell und effektiv in die Tat umzusetzen und so eine spitzen-medizinische Infrastruktur zu sichern. Das Medizintechnologie-Cluster Mannheim erhielt vom baden-württembergischen Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau das europaweit gültige "Cluster Management Excellence Label GOLD".

Mannheim setzt seit Jahren auf die Entwicklung einer forschungsnahen Gründerkultur. Ein sichtbarer Baustein ist das entstehende Innovationsökosystem Mannheim Medical Technology Campus (MMT), in dem Akteure aus Unternehmen, Klinik und Forschung Medizinprodukte der Zukunft entwickeln. In fußläufiger Entfernung erhält die medizinische Fakultät Mannheim der Universität Heidelberg neue Forschungs- und Lehrgebäude. In Mannheim vollzieht man zudem einen weiteren wichtigen Schritt in Richtung digitale Gesundheitsinnovation: Mit rund 1,5 Millionen Euro fördert das Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg den Aufbau eines Anwendungszentrums für intelligente Maschinen in der Medizintechnik, kurz ANIMMED.

Die Region zählt mit mehreren Institutionen von Weltruf zu den führenden Forschungsstandorten in den Lebenswissenschaften.

Klimaschutz und nachhaltige Mobilität

Versorgungssicherheit, Wirtschaftlichkeit sowie der Umwelt- und Klimaschutz sind die drei Säulen des Regionalen Energiekonzepts Rhein-Neckar. Das Strategiepapier berücksichtigt die Potenziale von Energieeinsparung und effizienter Energienutzung, die Systemintegration von erneuerbaren und konventionellen Energieträgern sowie das Thema Mobilität. Mannheim plant die Einrichtung eines Innovationszentrums Green Tech, das von der Stadt für den Verband Region Rhein-Neckar als Leuchtturmprojekt im RegioWIN Wettbewerb 2030 des Landes Baden-Württemberg eingereicht werden soll. Eine Machbarkeitsstudie des Büros Albert Speer + Partner hält als Standort das noch freie Baufeld neben dem MAFINEX-Technologiezentrum für besonders geeignet.

ENERGIE- UND ZUKUNFTSSPEICHER

Mehr Informationen und Ansichten dazu unter www.swhd.de/ energiespeicher





Wichtige Bausteine auf dem Weg zur klimaneutralen Kommune Heidelberg sind der Ausbau von Photovoltaik-Anlagen sowie der neue Energie- und Zukunftsspeicher der Stadtwerke Heidelberg.

Mit dem Mobilitätspakt Rhein-Neckar suchen wir gemeinsam nach optimalen Lösungen für unsere Wachstumsregion.

BEWERBUNG

Die Metropolregion ist Baden-Württembergs Wunschstandort für ein "Technologie- und Innovationszentrum Wasserstofftechnologie für Mobilitätsanwendungen" des Bundes. Auch die Stadt Ludwigshafen und der Rhein-Pfalz-Kreis fördern gemeinsam den Ausbau der Photovoltaik und bieten mit dem Solarkataster ein anwenderfreundliches Onlinetool, mit dem Hausbesitzer das eigene Dach auf seine Eignung für die Nutzung von Sonnenenergie überprüfen können. Interaktiv und erlebbar bringt das Informations- und Erlebniszentrum Klima Arena Sinsheim Besuchern die Grundlagen des Klimawandels zu den Themen Wohnen und Energie, Mobilität, Lebensstil und Konsum, Lebensraum und Wirtschaftsraum Natur näher. Das Ausstellungsgebäude wird durch einen 1,2 Hektar

großen Themenpark ergänzt. Klimaschutz verfolgt die Metropolregion zudem mit der Entwicklung und Implementierung innovativer Energieträger wie Wasserstoff als Schlüsselelement der Energiewende. Im Zusammenspiel mit Brennstoffzellentechnologien und digitaler Vernetzung entstehen damit tragfähige Konzepte für nachhaltige Mobilität, Smart Cities und Green Buildings.

Die Metropolregion Rhein-Neckar ist eine dynamische Wachstumsregion mit vielfältigem Mobilitätsbedarf, sowohl für Menschen als auch für Waren und deren Transport. Mit Blick auf die Herausforderungen bei der Infrastruktur hat die Region einen Mobilitätspakt mit einem ganzheitlichen, länderübergreifendem Konzept auf den Weg gebracht. Aufbauend auf den Ergebnissen der MRN- Erreichbarkeitsanalysen wird bis 2022 das Verkehrsmodell Rhein-Neckar als Grundlage für eine zukunftsfähige Weiterentwicklung der Infrastruktur entwickelt. Bei der Neukonstruktion der Hochstraßen zu den Rheinquerungen sowie dem Rückbau von Rathausturm und Rathaus-Center setzt Ludwigshafen auf ein integriertes Entwicklungskonzept, das eine Optimierung der Prozesse ermöglicht.

Digitalisierung vorantreiben

Als globaler Megatrend beeinflusst die Digitalisierung nahezu alle Bereiche des Lebens. In der Metropolregion Rhein-Neckar werden im Schulterschluss aller Akteure innovative, sektorenübergreifende Digitalisierungsprojekte entwickelt und erprobt. So wurde die Region im nationalen Wettbewerb "Innovationspreis Reallabore: Testräume für Innovation und Regulierung" für die Konzeptidee "Reallabor Digitales Planen und Bauen" ausgezeichnet. Zu den geplanten Maßnahmen zählen die Schaffung maschinenlesbaren Planungsrechts, standardisierter Branchenschnittstellen zu den Baubehörden, KI-basierter Identifikation sowie die Möglichkeit, BIM-basierte Bauanträge einzureichen. Um neue offene, interoperable und einfach nutzbare ID-Ökosysteme zu fördern, möchte sich die Metropolregion in den kommenden Jahren zu einer Innovations- und Schaufensterregion für sichere digitale Identitäten entwickeln.

Die Digitalisierung verändert auch die Arbeitsweisen in den Verwaltungen, im Gesundheitswesen und in der Industrie. Um die digitale Kompetenz der Beschäftigten in den

Kommunalverwaltungen durch Bildungs- und Weiterbildungsangebote auszubauen, kooperieren die Metropolregion Rhein-Neckar, der Landkreis Bergstraße und das Land Hessen beim Aufbau der Internet-basierten Plattform "Kommunal-Campus". Im Gesundheitssektor setzte sich die Metropolregion mit der Ideenskizze "5G-RettungsNetz Rhein-Neckar" beim Bundeswettbewerb "5G-Modellregio-

SMART CITY INDEX

Mannheim und Heidelberg zählen zu den besten deutschen Städten bei der digitalen Entwicklung. Bitkom bewertete Daten aus 81 Großstädten.

Mannheim erhält vom Bund 1,5 Millionen Euro für das Projekt "sMArt roots" zur Entwicklung einer Smart City Strategie.

nen" durch. Ziel ist die digitale Vernetzung medizinischer Geräte und Fachkliniken im Bereich der Notfall- und Rettungsmedizin. Aufbauend auf der kommunalen Digitalisierungsstrategie, entwickelt Mannheim zudem im Rahmen des Projekts "sMArt roots" eine Smart City-Strategie und wird diese in Modellprojekten realisieren.



REALLABORE

Als Testräume für Innovation und Regulierung dienen Reallabore dazu, unter realen Bedingungen Erfahrungen mit digitalen Innovationen zu sammeln.



AUF EINEN BLICK

Strategische Wachstumsfelder: · Life Sciences & Gesundheit Wasserstoff-Modellregion • Digitalisierung & KI Einwohner und Fläche • 2,4 Millionen Einwohner • 5.600 Quadratkilometer • 15 Stadt- und Landkreise ∮¶änderübergreifend

Starker Wirtschaftsstandort mit hoher Dynamik

- 150.000 Unternehmen
- 950.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte
- 89 Milliarden Euro Bruttowertschöpfung
- 9 Börsenunternehmen mit 233,2 Milliarden Euro Marktkapitalisierung, davon
 - 3 im DAX

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

- **4,1** Millionen Quadratmeter Bürofläche
- **129.000** Quadratmeter Büroflächenumsatz
- 1.31 Milliarden Euro Gesamtinvestitionsvolumen

lmmobilienmarkt

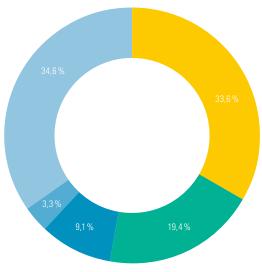


Das Transaktionsvolumen in der Metropolregion Rhein-Neckar erreichte 2020 einen neuen Höchststand. Investoren setzten vor allem auf die Assetklasse Büro und Einzelhandel, während die Segmente Hotel und Logistik mit Sonderentwicklungen überraschten.

Der Immobilieninvestmentmarkt der Metropolregion Rhein-Neckar trotzte der Corona-Pandemie und überschritt mit einem Transaktionsvolumen von 1,31 Milliarden Euro erstmals die Milliarden-Grenze. Im Vorjahr waren 979 Millionen Euro erzielt worden. Das Ergebnis zeigt, dass Investoren die Attraktivität der Metropolregion Rhein-Neckar schätzen und davon ausgehen, dass die Auswirkungen der

Corona-Pandemie temporär sind. Der anhaltende Anlagedruck und langfristig niedrige Zinsen führen dazu, dass private und institutionelle Investoren Immobilien als sichere Anlage schätzen. Da die Rendite von Core-Objekten der TOP 7-Städte seit Jahren sinken, richten Investoren ihren Fokus auch auf stabile und zukunftssichere Immobilienmärkte außerhalb dieser Standorte.





Investments in der Rhein-Neckar-Region

Art der Objekte	Volumen in Mio. €	Anteil in Prozent
Büro- und Geschäftshäuser	441	33,6
Einzelhandelsimmobilien	255	19,4
Hotels	119	9,1
Lager, Logistik	43	3,3
Sonstiges	453	34,6
Summe	1.311	100,0

In Zusammenarbeit mit bulwiengesa wurden für die Rhein-Neckar-Region 38 Transaktionen ermittelt. Die Volumina basieren teilweise auf Schätzungen.

Büroimmobilien besonders gefragt

Im Ranking des Investoreninteresses standen Büroimmobilien mit einem Anteil von 33,6 Prozent ganz oben. Rund 441 Millionen Euro entfielen auf diese Assetklasse, fast doppelt so viel wie im vergangenen Jahr mit 223 Millionen Euro. Trotz Pandemie-bedingtem Anstieg von Homeoffice gehen Anleger offensichtlich von einer langfristig positiven Entwicklung der Nachfrage aus. Im Rahmen von Portfoliodeals erwarb die börsennotierte DIC Asset in Mannheim das Multi-Tenant-Objekt Galilei in der Reichskanzler-Müller-Straße für 39 Millionen Euro und Aroundtown – durch die Übernahme der Mehrheitsanteile an der TLG Immobilien – das Bürogebäude THEO & Luise an der Theodor-Heuss-Anlage. Als Forward-Deal sicherte sich Deka Immobilien das Bürohaus LIV im Mann-

heimer Glückstein-Quartier mit rund 8.700 Quadratmeter Büromietfläche. Es ist Teil der D&S-Projektentwicklung LIV. Mannheim und soll im vierten Quartal 2021 fertiggestellt werden. Die Stadt Mannheim veräußerte im Rahmen eines Konzeptverfahrens das Verwaltungsgebäude des Collini-Centers an die Deutsche Wohnwerte.

In Heidelberg erhält die Heidelberger Volksbank am Europaplatz 10 bis 11 eine neue Hauptstelle mit insgesamt fünf Ober- und drei Untergeschossen. Der erworbene Komplex ist Teil der Projektentwicklung der Gustav-Zech-Stiftung und soll bis zum dritten Quartal 2022 bezugsfertig sein. In Ludwigshafen am Rhein verkaufte der Immobilieninvestor und -entwickler P&P eine Büro- und Technikimmobilie mit einer Gesamtmietfläche von rund

15.200 Quadratmeter in der Schulstraße an einen lokalen Projektentwickler, und Mert Immo Invest erwarb zwischen Ludwigstraße und Zollhofstraße das Gebäude der ehemaligen Deutschen Bank mit einem rund 3.000 Quadratmeter großen Grundstück.

Mehr Einzelhandelsinvestments

Reisebeschränkungen und Lockdown-Maßnahmen zur Bekämpfung der Pandemie setzten den Unternehmen der Einzelhandelsbranche zu. Allerdings gab es innerhalb des Sektors eine starke Differenzierung. Gefragt waren neben Einzelhandelsimmobilien mit Lebensmittelgeschäften Fachmärkte, Fachmarktzentren und Multi-Tenant-Objekte. Daneben nutzten Investoren den Strukturwandel der Warenhäuser mit Umnutzungsoptionen. Insgesamt trugen Einzelhandels-Assets 2020 mit

Investoren schätzen die Metropolregion Rhein-Neckar als sicheren Hafen für ihre Anlagen.

rund 19,5 Prozent oder 255 Millionen Euro zum Transaktionsvolumen bei.

In Ludwigshafen erwarb ein Tochterunternehmen der Mannheimer Pro Concept Holding das rund 20.000 Quadratmeter große Einkaufszentrum Walzmühle für den Ei-

Ausgewählte Transaktionen 2020

	Name des Objekts	Ort	Quartal	Name des Verkäufers	Name des Käufers	Mietfläche
Büro- und Geschäftshäuser	Collini Center (Collinistrasse 1)	Mannheim	02	Stadt Mannheim	DIH Deutsche Wohnwerte	
	Büro- und Technikimmobilie (Schulstrasse 4-6)	Ludwigshafen	Q4	P&P Gruppe	lokaler Projektentwickler	15.200 m²
	Galilei (im Paket) (Reichskanzler-Müller-Strasse 21, 23, 25)	Mannheim	Q4	office first	DIC für Manage-to-core-Specialfonds	9.300 m²
	LIV.Mannheim - Office (Glücksteinallee 34)	Mannheim	Ω3	Diringer & Scheidel	Deka Immobilien	8.700 m²
	Europaplatz B1.2 (Europaplatz 10-11)	Heidelberg	Q4	Gustav Zech Stiftung	k.A.	8.500 m ²
Einzelhandelsimmobilien	Walzmühle (Yorckstrasse 2)	Ludwigshafen	02	Activum SG	Pro Concept AG	20.000 m²
	FMZ Tiergartenstrasse (Tiergartenstrasse 7)	Heppenheim	Q3	MAS Real Estate	Meag	17.000 m²
	Galeria Kaufhof Mannheim N7 (N7, 2A)	Mannheim	Q4	Privatinvestor	Diringer & Scheidel	14.500 m²
Hotel	IntercityHotel (Kurfürsten-Anlage 64)	Heidelberg	04	GBI AG	Universal-Investment, BVK	198 Zimmer
	NinetyNine Heidelberg (Czernyring 26)	Heidelberg	Q4	Centro Hotel Group	Premier Inn	107 Zimmer
Lager, Logistik	Outokumpu Hockenheim (Neustadter Strasse 5)	Hockenheim	Q4	Outokumpu	Aurelis Real Estate	26.000 m²
	Logistikimmobilie	Buchen	Q1	Baumbusch Grundstücksverwaltung	Gebr. Schweinle Immobilien	14.500 m ²
Sonstiges	Jackson Three Mannheim (Andrew-Jackson-Strasse)	Mannheim	Q1	GWH	k.A.	11.500 m²
	Laps and Living - Wohnen (Grüne Meile, Koperkikusstraße)	Heidelberg	Q4	KREER DEVELOPMENT GmbH	k.A.	9.300 m²
	Grundstücksflächen	Wiesloch/ Walldorf	Q4	Heidelberger Druckmaschinen AG	VGP Gruppe	130.000 m²

Quelle: bulwiengesa/eigene Erhebung



genbestand. Der Bürotrakt des Centers war im Herbst 2019 an Dream Global verkauft worden. In Mannheim wechselte das ehemalige Kaufhof Gebäude in N7 den Eigentümer. Die Unternehmensgruppe Diringer & Scheidel

Zahlreiche Transaktionen erfolgen im Rahmen von Portfolio- oder Forward-Deals.

übernahm die Gewerbeimmobilie und prüft neue Konzepte. Investoren interessierten sich jedoch nicht nur für die Großstädte der Region. So erwarb Meag, der Vermögensverwalter des Versicherungskonzerns Munich Re, im Rahmen eines Portfoliodeals das Fachmarktzentrum Tiergartenstraße in Heppenheim. In Speyer kaufte ein Family-Office, das durch das Unternehmen ems Schäfer Consultants betreut wird, die zentral gelegene Kornmarktpassage mit gut 3.000 Quadratmetern Gewerbeund knapp 1.500 Quadratmetern Wohnfläche.

Sonderentwicklung bei Hotels und Logistik

Im Gegensatz zu den deutschen A-Standorten, in denen sich das Investmentvolumen im Hotelsegment Coronabedingt mehr als halbierte, steigerte die Asset-Klasse in der Metropolregion das Transaktionsvolumen von 69 Millionen auf 119 Millionen Euro. So erwarb ein Hotel-Fonds der Bayerische Versorgungskammer in Heidelberg mit dem Adagio Aparthotel und dem IntercityHotel gleich zwei Projektentwicklungen der GBI.

Im Rahmen eines Portfoliodeals übernahm Premier Inn 13 Hotels von der Centro Hotel Group. Dazu gehörten das NinetyNine Heidelberg und das Hotel im Großprojekt "Metropol" der Ettlinger Timon Gruppe in Ludwigshafen, die hierfür im Oktober 2020 mit Premier Inn Deutschland einen Pachtvertrag über 25 Jahre geschlossen hatte.

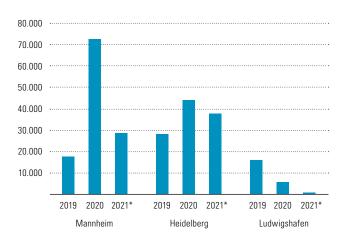
Das Transaktionsvolumen der Asset-Klasse Lager und Logistik sank – entgegen dem Deutschlandtrend – von 257 Millionen Euro auf 43 Millionen Euro. Hierzu gehört der Kauf eines Produktionsareals in Hockenheim durch Aurelis Real Estate mit über 45.000 Quadratmetern Grundstücksfläche und knapp 26.000 Quadratmetern Gebäudefläche.



Stabiler Flächenumsatz und hohes Fertigstellungsvolumen

Die Corona-Pandemie warf 2020 ihren Schatten auch auf die Büromärkte der Metropolregion Rhein-Neckar. Dadurch lag der Flächenumsatz niedriger als das Durchschnittsniveau der vergangenen fünf Jahre. Trotz des hohen Fertigstellungsvolumens stiegen die Mieten weiter.

Entwicklung der Fertigstellungen in m²



*bei 2021 handelt es sich um Prognosen Quelle: gif / eigene Erhebung

Die Lockdowns im Frühjahr und Herbst 2020 und die damit verbundenen Einschränkungen trafen auch die Unternehmen der Metropolregion Rhein-Neckar, wenn auch je nach Branche unterschiedlich hart. Die Konjunkturumfragen der drei für die Metropolregion zuständigen Industrie- und Handelskammern spiegeln höhere Unsicherheiten und den steigenden Digitalisierungsdruck durch veränderte Arbeitswelten. Dennoch sank die Zahl der Erwerbstätigen nach Erhebungen der Statistischen Landesämter nur zwischen 1,0 und 1,5 Prozent. Der Metropolregion Rhein-Neckar kommt dabei ihr ausgewogener Mix an Branchen und Unternehmensgrößen zugute. Zudem ist sie ein Hotspot der deutschen Gründerszene mit zahlreichen Gründerzentren, Netzwerk-Plattformen und Coworking Spaces.

Im Bürosegment bilden die baden-württembergischen Städte Mannheim und Heidelberg sowie die rheinland-pfälzische Stadt Ludwigshafen am Rhein die Kernmärkte. Zusammen verfügten sie Ende 2020 über einen Büroflächenbestand von rund 4,1 Millionen Quadratmetern. Auf Mannheim entfällt dabei mit 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) in den drei Städten lag 2020 bei rund 129.000 Quadratmetern – 32.000 Quadratmeter weniger als im Vorjahr. Hierbei kommt, insbesondere in Mannheim und Ludwigshafen, das Fehlen der Eigen-

nutzerdeals zum Tragen, mit denen sich Großnutzer mit eigenen oder speziell für sie projektierten Objekten am Vermietungsmarkt beteiligen. Damit lag der Flächenumsatz unter dem Fünf-Jahres-Schnitt von rund 146.000 Quadratmetern.

Aufgrund des mit 123.000 Quadratmetern fast verdoppelten Fertigstellungsvolumens (2019: 62.000 Quadratmeter) erhöhte sich in allen drei Kernmärkten die Leerstandsquote. Gefragt waren – wie auch an anderen deutschen Büromärkten – insbesondere moderne Flächen, von denen viele bereits vor Beendigung vorvermietet waren. Für Bestandsgebäude bietet sich für Vermieter und Entwickler die Chance, die Attraktivität nicht mehr marktfähiger Büroflächen durch Revitalisierung zu steigern.

Eigennutzer stärken Heidelberg

Heidelberg zählt rund 161.490 Einwohner und 91.780 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte. Die mit einem Durchschnittsalter von 40,4 Jahren sehr junge Stadt nimmt im Innovationsindex des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg 2020 mit einem Wert von 59,2 Platz zwei im Ranking ein. Die Exzellenz-Universität Heidelberg ist mit dem Universitätsklinikum der größte Arbeitgeber der Stadt.

Die Region punktet mit guter Infrastruktur sowie hoher Wirtschaftskraft.

Forschungseinrichtungen wie das Deutsche Krebsforschungszentrum (DKFZ), das Nationale Centrum für Tumorerkrankungen (NCT), das European Molecular Biology Laboratory (EMBL) und vier Max-Planck-Institute ziehen ebenso wie die Universität internationale Wissenschaftler nach Heidelberg. Die Stadt zeigt jedoch auch starkes Engagement für Gründer und erhielt beim Wettbewerb "Start-up BW Local" des baden-württembergischen Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau erneut eine Auszeichnung als "Gründungsfreundliche Kommune".

Der Flächenumsatz auf dem Heidelberger Büromarkt sank 2020 gegenüber dem Vorjahr von 69.000 auf 48.000 Quadratmeter, lag damit aber noch knapp über dem zehnjährigen Durchschnitt von rund 47.000 Quadratmetern. Während in Mannheim und Ludwigshafen Eigennutzerdeals fehlten, trugen sie in Heidelberg mit 12.000 Quadratme-

Heidelberg beherbergt weltweit renommierte Forschungseinrichtungen sowie forschungsnahe Unternehmen.

tern zum Umsatz bei. Im Hinblick auf die Branchenherkunft zählten die Bereiche "Bildung, Forschung & Entwicklung" mit 24 Prozent, "Banken und Finanzdienstleistungen & Versicherungen" mit 18 Prozent zu den stärksten Nachfragegruppen. Die Nachfrage konzentrierte sich vor allem auf kleinere Flächen von weniger als 200 Quadratmetern, die 41 Prozent der Mietvertragsabschlüsse ausmachten, allerdings nur mit neun Prozent zum Gesamtflächenumsatz beitrugen. Weitere 60 Prozent der Mietvertragsabschlüsse verteilten sich fast gleichmäßig auf die Flächencluster 200 bis 400 Quadratmeter, 400 bis 1.000 Quadratmeter und auf Flächen von mehr als 1.000 Quadratmetern.

Die Fertigstellungen legten um knapp 60 Prozent von 28.000 auf 44.000 Quadratmeter zu. Entsprechend stieg die Leerstandsquote von 2,9 auf 5,5 Prozent. Neben den Neubauten trug hierzu auch die Verfügbarkeit übergangsweise genutzter Flächen bei. Während die realisierte Spitzenmiete nur geringfügig von 16,70 auf 16,80 Euro pro Quadratmeter zulegte, stieg die realisierte Durchschnittsmiete von 14,00 auf 14,40 Euro pro Quadratmeter. Diese Entwicklungen spiegeln neben einem hohen Anteil an Mietvertragsabschlüssen im Neubausektor auch die Attraktivität des Standorts. Im laufenden Jahr werden voraussichtlich 38.000 Quadratmeter fertiggestellt. Neue Projekte entstehen unmittelbar am Heidelberger Bahnhof. Hier entwickelt die Gustav Zech Stiftung für rund 300 Millionen Euro ein urbanes, gemischt genutztes Quartier. Für die Bürogebäude ist eine DGNB-Gold-Zertifizierung vorgesehen. In eines der Gebäude zieht die neue Hauptstelle der Sparkasse Heidelberg.



Hoher Flächenumsatz in Mannheim

Mit rund 310.660 Einwohnern ist Mannheim die zweitgrößte Stadt Baden-Württembergs und mit einem Flächenbestand von rund 2,13 Millionen Quadratmetern der größte Büromarkt der Region Rhein-Neckar. Von den rund 191.615 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten arbeiten 72,5 Prozent im Dienstleistungsbereich. Die Stadt unterstützt zudem Gründer sowie innovative Startups und zählt zu den Spitzenreitern, was die Anzahl der Neugründungen in Baden-Württemberg betrifft. Kein anderer größerer Standort wird von Gründern besser bewertet als Mannheim, so der Deutsche Startup Monitor (DSM) 2020. Die Studie bescheinigt gerade der Metropole an Rhein und Neckar ein überdurchschnittlich dynamisches Gründungsgeschehen auf sehr hohem Niveau: Bei der Gründungsaktivität pro Einwohner belegt Mannheim mit 17 Neugründungen pro 100.000 Einwohnern einen bundesweiten Spitzenplatz.

Der Flächenumsatz umfasste in der Quadrate-Stadt trotz Corona wie im Vorjahr 71.000 Quadratmeter. Während 2019 Eigennutzer noch mit 14.000 Quadratmeter



ins Gewicht fielen, blieben deren Deals 2020 aus. Das Fertigstellungsvolumen vervierfachte sich von 18.000 auf 73.000 Quadratmeter. Neue Flächen entstanden vor allem im Glückstein-Quartier, beispielsweise im neuen Technischen Rathaus der Stadt, im Quartier Hoch 4 und im No. 1, aber auch im "das E" auf der Konversionsfläche Taylor Barracks, das umfassend saniert und umgenutzt wurde. Mit 32 Prozent nahmen Flächen zwischen 200 und 400 Quadratmetern den größten Anteil an den Mietvertragsabschlüssen ein. Die weiteren Flächencluster wurden recht ausgeglichen nachgefragt, wobei größere Flächen von mehr als 1.000 Quadratmetern zwar nur einen Anteil von 24 Prozent an den Mietvertragsabschlüssen aufwiesen, damit allerdings 72 Prozent des gesamten Flächenumsatzes generierten. Im Hinblick auf die Branchenherkunft traten 2020 vor allem die Bereiche "Öffentliche Verwaltung" mit 36 Prozent und "Unternehmensbezogene Dienstleistungen & Beratung" mit 26 Prozent als Nachfrager hervor. So mietete die Stadt Mannheim rund 4.000 Quadratmeter Bürofläche im "K 256" im Stadtteil Wohlgelegen an.

Büromarktzahlen im Überblick

Büromarktkennzahlen in Mannheim

Indikatoren	2021	2020	2019
Flächenbestand	2,130 Mio. m ²	2,068 Mio. m ²	2,068 Mio. m ²
Flächenumsatz	71.000 m²	71.000 m²	68.000 m²
Leerstandsquote	4,9 %	4,6 %	3,9 %
City Spitzenmiete	18,90 €/m²	18,50 €/m²	18,00 €/m²
City Durchschnittsmiete	17,60 €/m²	14,00 €/m²	14,60 €/m²
Cityrand Spitzenmiete	14,50 €/m²	16,50 €/m²	15,00 €/m²
Cityrand Durchschnittsmiete	13,60 €/m²	13,40 €/m²	12,90 €/m²
Peripherie Spitzenmiete	13,00 €/m²	12,50 €/m²	12,30 €/m²
Peripherie Durchschnittsmiete	10,50 €/m²	11,50 €/m²	10,00 €/m²

Büromarktkennzahlen in Heidelberg

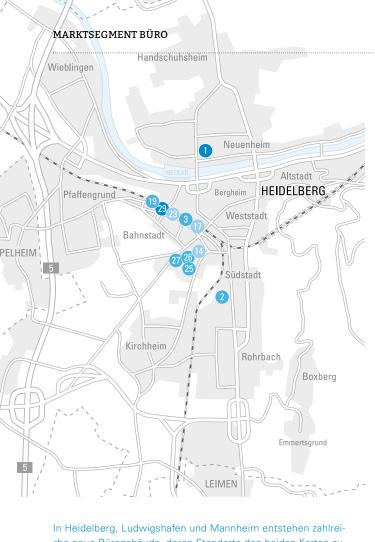
Indikatoren	2021	2020	2019
Flächenbestand	1,054 m²	1,010 Mio. m ²	0,982 Mio. m ²
Flächenumsatz	48.000 m²	69.000 m²	35.000 m²
Leerstandsquote	5,5 %	2,9 %	2,8 %
City Spitzenmiete	16,80 €/m²	16,70 €/m²	15,00 €/m²
City Durchschnittsmiete	15,10 €/m²	14,00 €/m²	13,70 €/m²
Cityrand Spitzenmiete	16,00 €/m²	15,50 €/m²	15,50 €/m²
Cityrand Durchschnittsmiete	14,60 €/m²	14,60 €/m²	14,00 €/m²
Peripherie Spitzenmiete	13,00 €/m²	13,00 €/m²	12,50 €/m²
Peripherie Durchschnittsmiete	10,40 €/m²	11,30 €/m²	11,00 €/m²

Büromarktkennzahlen in Ludwigshafen

Indikatoren	2021	2020	2019
Flächenbestand	0,927 Mio. m²	0,921 Mio. m²	0,905 Mio. m²
Flächenumsatz	10.000 m²	21.000 m ²	27.000 m²
Leerstandsquote	2,8 %	1,2 %	0,8 %
City Spitzenmiete	12,80 €/m²	14,20 €/m²	13,40 €/m²
City Durchschnittsmiete	11,80 €/m²	12,50 €/m²	11,40 €/m²
Cityrand Spitzenmiete	- *	- *	-
Cityrand Durchschnittsmiete	- *	- *	-
Peripherie Spitzenmiete	- *	- *	-
Peripherie Durchschnittsmiete	- *	- *	-

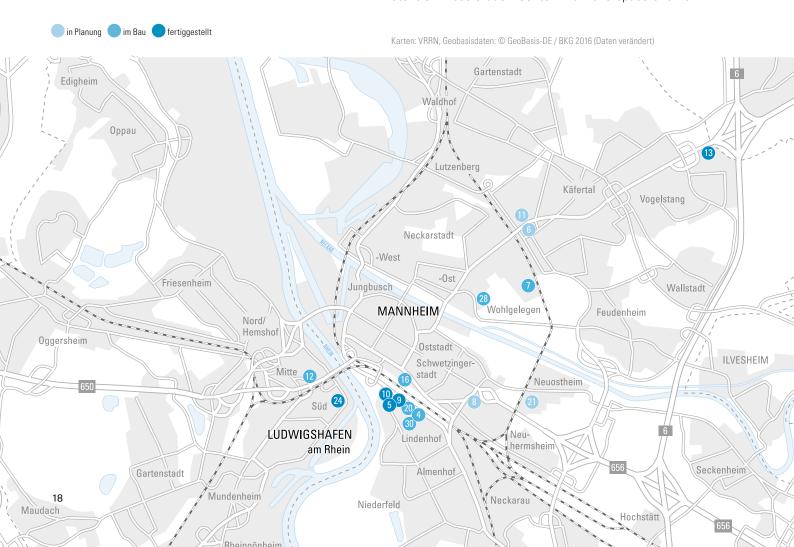
^{*} Aufgrund einer unzureichenden Datenbasis von Abschlüssen nicht ermittelbar. In Ludwigshafen liegen die meisten Abschlüsse im Bereich City.

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. Die Leerstandsquote stieg trotz des hohen Fertigstellungsvolumens nur leicht von 4,6 auf 4,9 Prozent. Im Jahr 2021 werden mit 29.000 Quadratmetern voraussichtlich deutlich weniger neue Flächen fertiggestellt. Die realisierte Spitzenmiete stieg erneut und erreichte mit 18,90 Euro pro Quadratmeter einen neuen Höchststand. Die realisierte Durchschnittmiete ging um 0,6 auf 13,4 Euro pro Quadratmeter zurück.

Neben Neubauten erfolgen auch im Bestand umfassende Anpassungen an die Anforderungen des Marktes. So revitalisiert die Gröner Group bis 2022 das leerstehende Bürogebäude "Konradhaus" mit rund 19.000 Quadratmetern im Gewerbegebiet Wohlgelegen und öffnet es für verschiedene Gewerbenutzungen. Größere Projektentwicklungen erfolgen aktuell rund um den Mannheimer Bahnhof. Im Glückstein-Quartier entstehen auf dem Grundstück der ehemaligen Hauptfeuerwache ein Büro- und Wohnkomplex der Familienheim Rhein-Neckar, auf Baufeld 1 das 13-geschossige Bürogebäude LOKSITE, auf Baufeld 3 der Büro- und Wohnkomplex LIV und auch das Mafinex-Technologiezentrum wächst um einen neuen Gebäudeteil mit einer Fläche von insgesamt 1.850 Quadratmetern. Auf drei Geschossen entsteht ein Acceleration Center mit Makerspace und flexi-



blen Workshop- und Projekträumen. Mit Fertigstellung des Postquadrats 2022 in der Heinrich-von-Stephan-Straße stehen weitere 10.000 Quadratmeter Bürofläche zur Verfügung. ABB errichtet am Standort Mannheim ein nachhaltiges Multifunktionsgebäude mit mehr als

Mannheim weist eine einzigartige Startup-Szene mit hoher Zufriedenheit beim Kapitalzugang auf.

20.000 Quadratmetern Gebäudefläche, auf denen über 1.200 Mitarbeiter ihren Arbeitsplatz finden. Das ehemalige BBC-Areal, das Aurelis Real Estate zu einem modernen Gewerbepark umwandelt, erhält nach den Plänen des Freiburger Architekturbüros Hetzel+Ortholf einen 61 Meter hohen Bürokomplex mit rund 13.000 Quadratmetern Mietfläche.

Wenig Neubau in Ludwigshafen

In der 172.260 Einwohner zählenden Stadt Ludwigshafen am Rhein arbeiten 105.349 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, davon 45,7 Prozent im produzierenden Gewerbe. Geprägt von der prosperierenden Industrie war der Rhein in Ludwigshafen für Jahrzehnte als Transportweg, aber nicht als Ort oder Lebensraum für die Bewohner erlebbar. Die großen Entwicklungen der vergangenen Jahre wie das Rheinufer Süd oder der Zollhofhafen haben die Innenstadt näher an den Rhein gerückt. Mit der Öffnung zum Rhein gewann auch die Zollhofstraße für den privat finanzierten Immobiliensektor an Attraktivität.

In der City werteten Sanierung, Umnutzung und Erweiterung bestehender Gebäude sowie die Schließung von Baulücken den Straßenzug zwischen Bahnhofsstraße und Kaiser-Wilhelm-Straße auf. In der Bismarckstraße und der Wredestraße wandeln sich ehemalige Kaufhäuser in moderne Büroflächen. So entsteht für den Energieversorger Pfalzwerke anstelle des ehemaligen C&A-Gebäudes in der Wredestraße ein 26 Meter hohes Bürogebäude, das Raum für über 600 Mitarbeiter bietet. Eigennutzer, wie die BASF, setzen jedoch nicht nur auf die City. So plant der Chemiekonzern das in die Jahre gekommene alte Ambulanzgebäude bis Mitte 2023

durch ein modernes Medical Center am Tor 5 zu ersetzen. Dieses wird aus einem sechsgeschossigen Hauptgebäude und einer zweigeschossigen Rettungswache mit einer Fläche von insgesamt 11.500 Quadratmetern bestehen. Es wird Untersuchungsräume, Schulungsräume und Büros sowie Einrichtungen zur medizinischen Diagnostik für die Mitarbeiter umfassen.

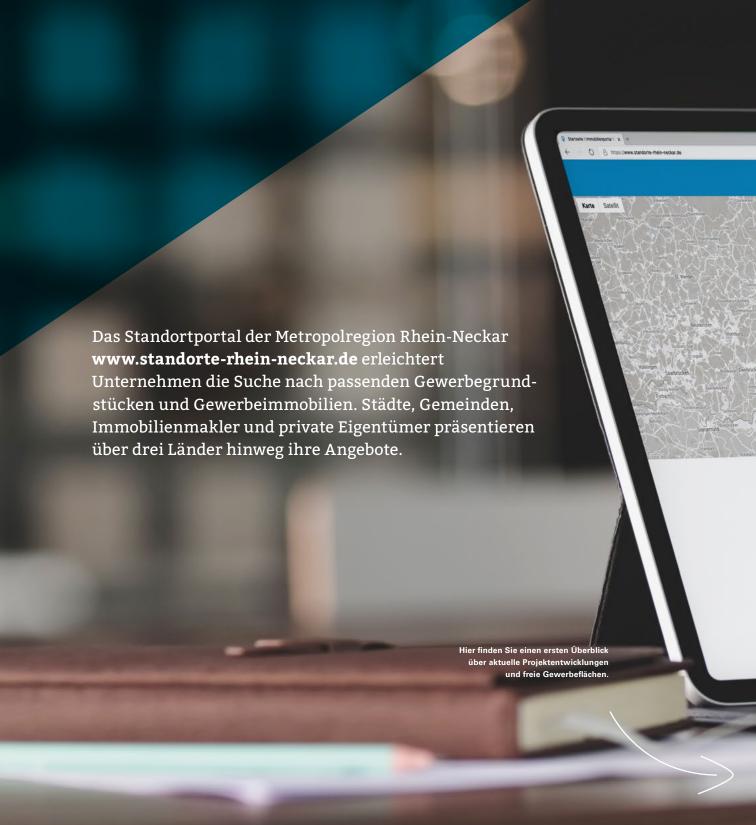
Mit einem Flächenbestand von 0,927 Millionen Quadratmetern ist Ludwigshafen der kleinste Bürostandort der drei Kernzentren. Der Flächenumsatz lag in Ludwigshafen 2020 bei 10.000 Quadratmeter, wobei gegenüber dem Vorjahr Eigennutzerumsätze fehlten. Das Fertigstellungsvolumen sank von 16.000 auf 6.000 Quadratmeter. Dennoch stieg die Leerstandsquote von 1,2 auf 2,80 Prozent, womit sie allerdings immer noch auf einem sehr niedrigen Niveau liegt. Im Jahr 2021 werden voraussichtlich lediglich 1.000 Quadratmeter neuer Büroflächen fertiggestellt. Die realisierte Spitzenmiete sank von 14,20 auf 12,80 Euro pro Quadratmeter, die realisierte Durchschnittsmiete von 12,50 auf 11,80 Euro pro Quadratmeter.

Entwicklung der Spitzenmieten im Cityund Cityrandbereich



Quelle: gif/eigene Erhebung





Die wichtigsten Projektentwicklungen in der Rhein-Neckar-Region

Aktuelle Büroprojekte im Überblick

Nr. in Karte	Ort	Projektname	Investor/Nutzer	Büroflächen	Investitions- volumen	Zeitplan
1	Heidelberg	Konzernzentrale HeidelbergCement	HeidelbergCement AG	42.000 m²	100 Mio. €	fertiggestellt 2020
2	Heidelberg	Campbell Barracks	Immobilienentwickler BPD/ Kraus Immobilien GmbH	40.000 m²	k.A.	in Bau, Fertigstellung 2021/2022
3	Heidelberg	Europaplatz	Gustav Zech Stiftung	30.300 m²	300 Mio. €*	in Bau, Fertigstellung 2022
4	Mannheim	LOKSITE (Baufeld 1)	DIRINGER & SCHEIDEL Wohn- und Gewerbebau GmbH	24.000 m ²	über 100 Mio. €	in Bau, Fertigstellung 2023
5	Mannheim	Technisches Rathaus	GBG/Stadt Mannheim	20.000 m ²	ca. 93 Mio €	fertiggestellt 2020
6	Mannheim	Kallstadter Strasse	ABB	20.000 m ²	k.A.	in Planung
7	Mannheim	KONRADHAUS	Gröner Unternehmensgruppe	19.000 m²	k.A.	in Bau, Fertigstellung 2021/2022
8	Mannheim	KOROS (Helmut-Striffler-Haus)	ACTIVUM	18.434 m²	k.A.	in Planung
9	Mannheim	Quartier Hoch 4	DIRINGER & SCHEIDEL Wohn- und Gewerbebau GmbH/ SV Versicherung	16.000 m ²	60 Mio. €	fertiggestellt 2020
10	Mannheim	No.1	Consus	14.000 m²	70 Mio. €	fertiggestellt 2020
1	Mannheim	Hochhaus	Aurelis	13.000 m²	k.A.	in Planung
12	Ludwigshafen	Pfalzwerke	Pro Concept Holding AG	13.000 m²	55 Mio. €	in Bau, Fertigstellung 2022
13	Mannheim	Das E	Mannheim Taylor Hotel- und Büroentwicklungsgesellschaft	12.000 m²	44 Mio. €*	fertiggestellt 2020
14	Heidelberg	Heidelberg Innovation Park (Neubau)	Kolb + Partner	11.000 m ²	k.A.	in Planung
15	Walldorf	John Deere Europäisches Vertriebs- und Marketingzentrum	John Deere GmbH & Co. KG	11.000 m²	30 Mio. €	fertiggestellt 2020
16	Mannheim	Postquadrat	Eyemaxx Real Estate	10.000 m²	160 Mio. €	in Bau, Fertigstellung 2022
17	Heidelberg	Montpellier Carré	Erhard+Stern	10.000 m²	k.A.	in Planung
18	Landau	Gesundheitszentrum	Stellwerk Süd GmbH & Co. KG	10.000 m²	40 Mio. €	in Planung
19	Heidelberg	Gesundheitszentrum (E 2)	Erhard+Stern	9.500 m²	k.A.	in Bau, Fertigstellung 2021
20	Mannheim	LIV (Baufeld 3; Teilprojekt Büro)	DIRINGER & SCHEIDEL Wohn- und Gewerbebau GmbH	8.500 m²	85 Mio. €	in Bau, Fertigstellung 2021
21	Mannheim	Insite	DE.AS Projekt GmbH	7.200 m²	k.A.	in Planung
22	Walldorf	Firmenzentrale, Büro- und Hallenkomplex	Schweickert Netzwerktechnik GmbH	7.000 m ²	25 Mio. €	fertiggestellt 2020
23	Heidelberg	Kopernikusquartier	KREER	5.700 m ²	k.A.	in Planung
24	Ludwigshafen	BOB	Bob efficiency design AG	5.600 m²	k.A.	fertiggestellt 2020
25	Heidelberg	Heidelberg Innovation Park (Gebäude 111)	e+ Kubator	5.600 m ²	k.A.	in Bau, Fertigstellung 2021
26	Heidelberg	Heidelberg Innovation Park (Gebäude 106)	Kolb + Partner	3.300 m ²	14 Mio. €*	in Bau, Fertigstellung 2021
27	Heidelberg	Heidelberg Innovation Park (Neubau, E5)	ERNW	3.800 m²	k.A.	in Bau, Fertigstellung 2021
28	Mannheim	MMT L-Bank 2.BA	TPMA Group	3.500 m²	40 Mio. €	in Bau, Fertigstellung 2021
29	Heidelberg	Westarkaden	Unmüssig	1.960 m²	100 Mio. €*	fertiggestellt 2020
30	Mannheim	MAFINEX-Technologiezentrum, BA IIa	Stadt Mannheim	1.570 m²	k.A.	in Bau, Fertigstellung 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.

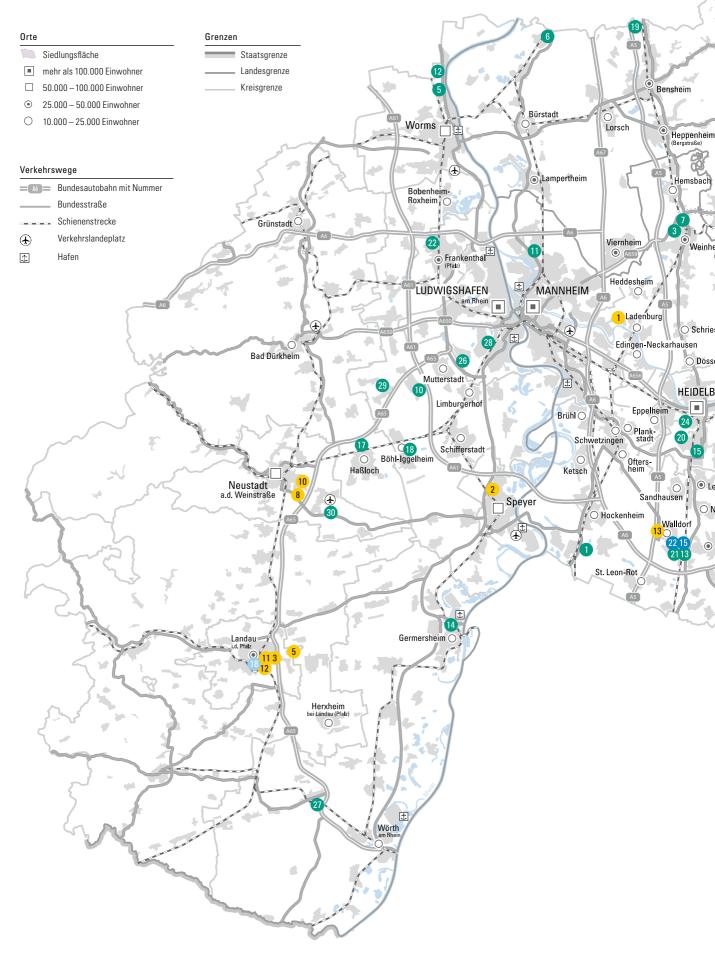
Ausgewählte Investitionen in Produktions- und Logistikimmobilien

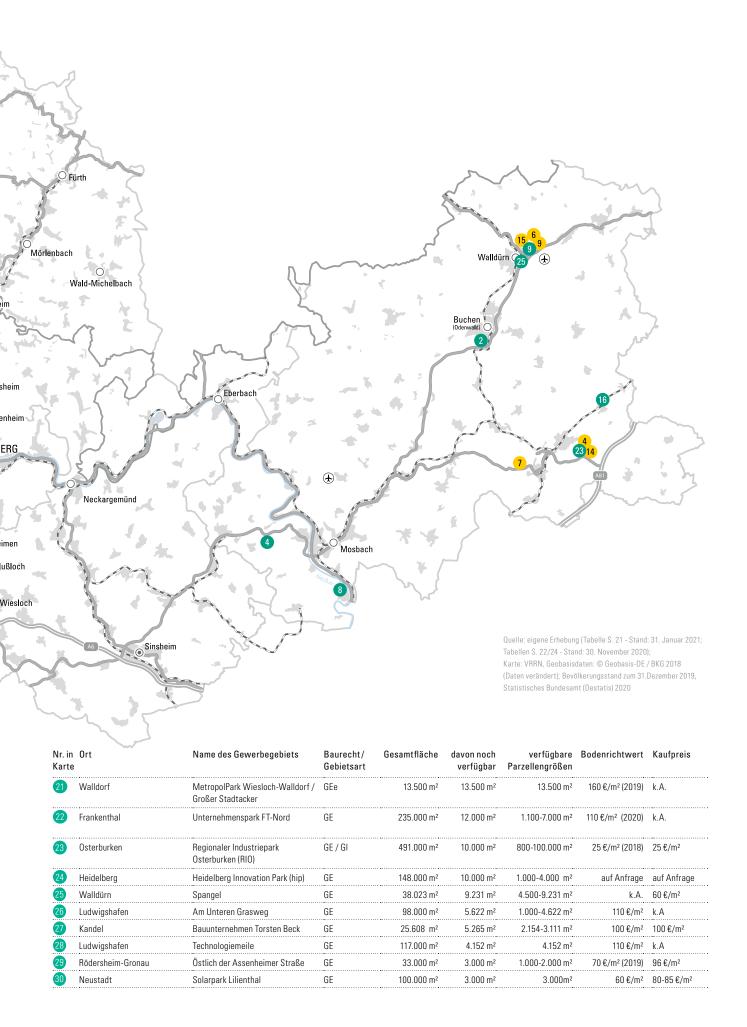
Nr. in Karte	Ort	Standorttyp	Investor/Nutzer	Grund- stücksfläche	Investitions- volumen	Arbeitsplätze	Zeitplan
1	Ladenburg	Produktions- und Logistikanlage	neska Schiffahrts- und Speditionskontor GmbH	93.000 m²	auf Anfrage	ca. 140	in Bau, Fertigstellung 2021
2	Speyer	Logistikzentrum	k.A.	31.125 m²	auf Anfrage	k.A.	in Bau, Fertigstellung 2021
3	Landau	Betriebsgebäude mit Büro, Produktion und Logistik	Michael Münch	23.768 m²	8 Mio. €	ca. 180-200	in Bau, Fertigstellung 2022
4	Osterburken (RIO)	Fahrgastbetrieb	Sport u. Fun GmbH	20.000 m ²	800.000€	5	in Bau, Fertigstellung 2021
5	Landau in der Pfalz	Produktion	APL Automobilprüftechnik GmbH	19.394 m²	42 Mio. €	k.A.	fertiggestellt 2020
6	GVV Hardheim-Walldürn	Produktion	Metallbau Konrad GmbH	12.000 m²	5 Mio. €	120	in Planung
7	Adelsheim	Neubau einer Lagerhalle mit Büro- und Sozialgebäude	HORT Immobilien GmbH & Co. KG	11.844 m²	3,7 Mio. €	9	in Bau, Fertigstellung 2021
8	Neustadt	Produktion	Govinda GmbH	9.300 m²	3 Mio. €	45	fertiggestellt 2020
9	GVV Hardheim-Walldürn	Produktion	Lyma GmbH	8.900 m²	1,8 Mio. €	12	in Bau, Fertigstellung 2021
10	Neustadt	Verkauf und Service	Bartz und Klein	8.500 m²	2 Mio. €	30	fertiggestellt 2020
11	Landau	Unternehmenszentrale mit Produktionshalle	Schmitt Spezialmaschinen- bau GmbH	6.965 m²	2,42 Mio. €	ca. 30	in Bau, Fertigstellung 2022
12	Landau	Unternehmenszentrale mit Produktionshalle	EmiCo VerTec Group GmbH	6.783 m²	3 Mio. €	ca. 50	in Bau, Fertigstellung 2021
13	Walldorf	Produktion und Firmenzentrale	Lamtec GmbH & Co. KG	6.000 m ²	k.A.	65	in Bau, Fertigstellung 2021
14	Osterburken (RIO)	Lagerhalle für Neuteile	ATQ Germany	6.000 m²	1,5 Mio. €	8	in Bau, Fertigstellung 2021
15	Walldürn	Geräte- und Maschinenhalle, Baubetriebshalle	Alfred Link GmbH	4.253 m²	k.A.	5	in Bau, Fertigstellung 2021

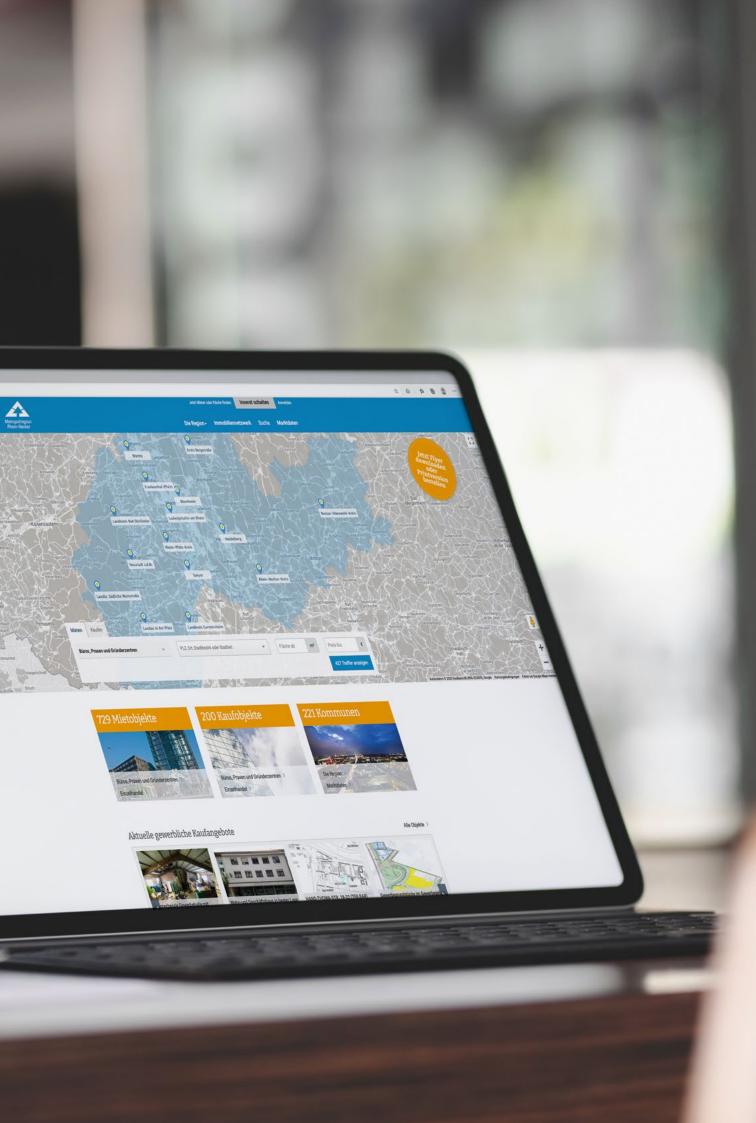
Ausgewählte Gewerbegebiete

Nr. in Karte	Ort	Name des Gewerbegebiets	Baurecht/ Gebietsart	Gesamtfläche	davon noch verfügbar	verfügbare Parzellengrößen	Bodenrichtwert	Kaufpreis
1	Neulußheim	Gewerbepark B36	GE	150.000 m²	150.000 m²	30.000-150.000 m ²	noch offen	auf Anfrage
2	Buchen	Interkommunaler Gewerbepark Odenwald - IGO	GI	400.000 m ²	86.000 m²	1.000-20.000 m ²	18 €/m²	auf Anfrage
3	Weinheim	Industriepark	GI / GE	800.000 m²	75.000 m²	5.000-28.000 m ²	80 (2018)	43 - 75 €/m²
4	Zweckverband GENO	TECH-N-O	GI / GE	160.000 m²	66.000 m²	1.600-6.000 m ²	41 €/m²	k.A.
5	Worms	N 101 (Worms-Nord I)	GI / GE	250.000 m ²	66.000 m²	auf Anfrage	k.A.	41 €/m²
6	Groß-Rohrheim	Am Entenweg	GE / GI	400.000 m²	50.000 m ²	4.000-33.000 m ²	k.A.	auf Anfrage
7	Weinheim	Gewerbegebiet Nord - Bergstraße/ Langmaasweg	GE	49.000 m²	49.000 m²	877-4.507 m²	k.A.	auf Anfrage
8	Haßmersheim	Unterer Auweg II	GEe / GE	115.000 m²	43.780 m²	2.480-15.990 m ²	k.A.	165 -185 €/m²
9	GVV Hardheim-Walldürn	Verbands.Industrie.Park Walldürn - Abschnitt 1, 2 und 3a	GI	290.277 m²	41.648 m²	3.200-16.941 m²	25 - 38 €/m²	auf Anfrage
10	Dannstadt-Schauernheim	Gewerbegebiet Ost	GE	61.080 m²	36.732 m²	2.202-33.531 m ²	85 €/m² (2019)	25 - 38 €/m²
11	Mannheim	Steinweg	GEx	110.000 m²	36.470 m ²	1.272-7.509 m ²	150 - 170 €/m²	145 €/m²
12	Worms-Rheindürkheim	Worms - Nord II	GI / GE	1.000.000 m ²	30.000 m ²	22.000 m²	k.A.	150 - 170 €/m²
13	Wiesloch	Metropolpark	GI / GE	28.000 m²	28.000 m ²	k.A	k.A.	auf Anfrage
14	Germersheim	Wörth-West	GE	200.000 m ²	20.700 m ²	20.700 m²	105 €/m² (2020)	auf Anfrage
15	Heidelberg	Rohrbach Süd	GE / GEe / GI	719.000 m²	19.500 m²	1.100-8.400 m ²	auf Anfrage	150 €/m²
16	Rosenberg-Baden	Nord-Ost	GE / GI	96.100 m²	18.000 m ²	2.000-8.000 m ²	30 €/m²	auf Anfrage
17	Haßloch	Nördlich des Bahndamms	GE	142.000 m²	17.455 m²	2.165-6.616 m ²	k.A	30 €/m²
18	Böhl-Iggelheim	Gewerbegebiet südl. der Bahnlinie und westl. der Iggelheimer Straße	GE / GI	38.500 m ²	15.300 m²	k.A.	12 €/m² (2020)	k.A
19	Zwingenberg	Erweiterung Gernsheimer Straße	GE	15.000 m²	15.000 m²	k.A.	k.A.	k.A
20	Heidelberg	Kirchheim im Bieth	GE	114.000 m²	14.000 m ²	1.454-6.834 m²	auf Anfrage	110 €/m²

Legende







Der Preis der Attraktivität – moderne, zentrale Flächen werden knapp

Unternehmen und Logistiker schätzen die zentrale Lage und die gut ausgebaute Infrastruktur der Metropolregion Rhein-Neckar. Das Angebot an kurzfristig frei verfügbaren Flächen kann die hohe Nachfrage daher nicht immer befriedigen.



Die Nachfrage nach gewerblich genutzten Flächen in der Region Rhein-Neckar ist 2020 erneut gestiegen. Der absolute Gewerbeflächenbedarf wird bis etwa 2035 auf insgesamt rund 1.500 Hektar geschätzt. Für den vorliegenden Standortbericht wurden aus der jährlichen kommunalen Umfrage 30 Gewerbegebiete ausgewählt und analysiert. In Summe umfasst die Auswahl eine Gesamtfläche von ca. 6,48 Millionen Quadratmetern. Von diesen stehen rund 950.000 Quadratmeter (95 Hektar) als unbebaute Grundstücke kurzfristig zur Verfügung, ca. 0,45 Millionen Quadratmeter weniger als im Vorjahr. 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 80 und 185 Euro pro Quadratmeter. An der Peripherie fallen durchschnittlich 70 Euro pro Quadratmeter an - bei überwiegend sehr gutem Verkehrsanschluss. Die Investitionstätigkeit in den Bereichen Produktion und Logistik liegt in etwa auf Vorjahresniveau. Verteilt über die gesamte Region fließen in den nächsten Jahren rund 165 Millionen Euro in mehr als 15 Projekte.

Hohe Nachfrage ermöglicht spekulatives Bauen

Das Wachstum des Online-Handels und das durch die Corona-Pandemie verstärkte Reshoring der Produktion erhöht auch in der Metropolregion Rhein-Neckar die Nachfrage nach Logistikflächen. So wählte der Projektentwickler Panattoni mit Ladenburg bei Mannheim und Speyer gleich zwei Standorte in der Region, um hier spekulativ zwei Logistikzentren zu errichten. In Ladenburg entstand auf dem rund 120.000 Quadratmeter großen,

ehemaligen Industrieareal von Reckitt-Benckiser der Panattoni Park Mannheim Ost mit 54.000 Quadratmetern Logistikflächen, rund 3.000 Quadratmetern Bürofläche, sowie 152 PKW- und 24 LKW-Stellplätze. In der Immobilie wird ein hochmodernes Regallager integriert und auf dem Dach eine Photovoltaik-Anlage installiert, um eine möglichst nachhaltige Energieversorgung zu

Flächen für größere Ansiedlungen an den logistischen Hotspots in der Region sind gefragt.

sichern. Noch vor Baubeginn im Juni 2020 mietete der Logistikdienstleister neska die entstehenden Flächen. Die Fertigstellung des Projekts ist für das dritte Quartal des Jahres 2021 geplant.

In Speyer realisiert Panattoni bis voraussichtlich Ende 2021 ebenfalls ein Brownfield-Projekt ohne Vorvermietung. Der Panattoni Park Speyer entsteht auf einem ehemaligen Produktionsstandort für Lebensmittelverpackungen mit einer Grundstücksfläche von 31.125 Quadratmetern. Die Logistikimmobilie umfasst 17.600 Quadratmeter Logistik-, 880 Quadratmeter Büro- und 1.330 Quadratmeter Mezzanine-Fläche sowie 50 Stellplätze. Der Bau beider Immobilien erfolgt nach DGNB-Goldstandard.



Neuausrichtung und Expansion

Um für zukünftige Anforderungen optimal vorbereitet zu sein, richtet die Schweizer Interroll, ein weltweit agierender Hersteller von Schlüsselprodukten für die Stückgutförderung, interne Logistik und Automation, die Standortplanung in Süddeutschland neu aus. Im interkommunalen Technologiepark Neckar-Odenwald (TECH·N·O) in Mosbach entsteht für insgesamt 40 Millionen Euro ein neues Werk mit rund 15.000 Quadratmetern Produktionsfläche und rund 1.700 Quadratmetern Bürofläche.

Der Verpackungshersteller Sanner möchte seine Kapazitäten weiter ausbauen und vor allem mit modernsten digitalen und nachhaltigen Technologien produzieren. Dazu ist der Umzug des Bensheimer Werks in das neue Gewerbegebiet Stubenwald II geplant. Im Jahr 2025 möchte das Unternehmen den neuen Standort auf rund 30.000 Quadratmetern Fläche vollständig in Betrieb nehmen. Der Expansionswunsch innerhalb der Region trieb auch das mittelständische Familienunternehmen Jöst Abrasives aus Wald-Michelbach. Im Abtsteinacher Gewerbegebiet entstand als Werkserweiterung auf einem 6.500 Quadratmeter großen Gelände ein modernes Logistik-, Produktionsund Versandzentrum.

Auf kleinere Gewerbetreibende und ihren Wunsch nach flexiblen Flächen zielt das Angebot der VarioPark Gesellschaft in Frankenthal und Bensheim. Die jeweils aus zwei Gebäuden bestehenden Gewerbepark-Komplexe weisen eine vermietbare Fläche von insgesamt 6.200 Quadratmetern in Frankenthal und rund 5.500 Quadratmetern in Bensheim auf

Planen und Bauen in Zeiten fortschreitender Digitalisierung

Der Einsatz digitaler Technologien wie Building Information Modeling (BIM) birgt in den Bereichen Planen und Bauen große Potenziale für mehr Qualität, Effizienz und Schnelligkeit. BIM bildet den gesamten Lebenszyklus von Immobilien virtuell ab: vom Entwerfen und Planen eines Bauwerks über den Bau und den Betrieb bis zu seinem Abriss. Auf der Grundlage kooperativer Dateninfrastrukturen erhalten alle Beteiligten Zugriff auf digitale Pläne, die Steuerung von Prozessen, umfangreiche Datenbanken sowie 3D- bis 5D-Bauwerksmodelle. Neben der Simulation von Planung, Ablauf und Nutzung fließen auch Terminpläne und Finanzierungsaspekte in das Modell mit ein. Dadurch können Bau- und Kostenverläufe vorab simuliert und bei drohenden Mehrkosten frühzeitig gegengesteuert werden. Die Nutzung gemeinsamer digitaler Datenplattformen verbessert zudem die Vernetzung aller Projektbeteiligten und verbessert und präzisiert die Kommunikation. Als ein vom Bundeswirtschaftsministerium 2020 ausgezeichnetes Reallabor "Digitales Planen und Bauen" will die Metropolregion Rhein-Neckar in den kommenden Jahren eine Vorreiterrolle in der Automatisierung und Digitalisierung der Prozessketten zwischen Wirtschaft und Verwaltung übernehmen. Das fachliche Spektrum reicht dabei von Bereitstellung und KI-basierten Analyse von Bauleitplänen, über die Standardisierung von Schnittstellen zu den Baubehörden die nahtlose Prozessintegration einer Vielzahl sicherer digitaler Identitäten bis zur Digitalen Abwicklung von Baugenehmigungsverfahren - perspektivisch auf der Basis BIM-basierter Bauanträge.

www.m-r-n.com/was-wir-tun/themenund-projekte/projekte/virtuelles-bauamt

Attraktiver Standort mit stabilen Umsätzen und Wachstumspotenzial

Nach Jahren positiver Entwicklungen führte die Corona-Pandemie 2020 auch in der Metropolregion Rhein-Neckar zu einer Belastung des innerstädtischen Einzelhandels. Dennoch gehört sie bundesweit weiterhin zu den attraktiven Einzelhandelsregionen.



Die Einschränkungen der Pandemie sowie die Auswirkungen auf die Wirtschaft und den Arbeitsmarkt führten auch in der Rhein-Neckar-Region zu einem geringeren Wert im Einzelhandelskaufkraft Index. In Mannheim sank er von 99,4 auf 98,0, in Heidelberg von 98,5 auf 96,1 und in Ludwigshafen von 92,4 auf 92,3. Die Kaufkraftanalyse 2020 der IHK Rhein-Neckar zeigt, dass die strukturelle Verschiebung der Nachfrage in den Online-Handel allen Kommunen in der Region zu schaffen macht. Der Anteil stieg im Vorjahresvergleich um bis zu vier Prozentpunkte. Für den stationären Einzelhandel in Innenstadtlagen verschärfte sich damit die Herausforderung, Anreize zu schaffen, um die Besucherfrequenzen vor Ort wieder zu steigern. Den Erfolg dieser Anstrengungen zeigen die leicht gesunkenen, aber immer noch überdurchschnitt-

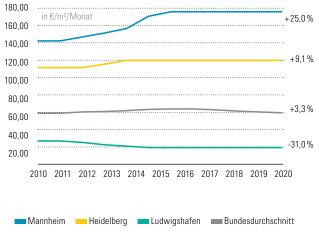
lichen Werte im Einzelhandelsumsatz Index, mit denen nicht nur die Oberzentren Mannheim (149,2), Ludwigshafen (105,7) und Heidelberg (117,3), sondern auch die zahlreichen Mittelzentren wie Schwetzingen (240,6), Viernheim (200,8) Mosbach (171,9), Hockenheim (164,3), Speyer (147,9) und Landau in der Pfalz (142,8) punkten können. Allerdings prägt der deutschlandweite Druck auf die High-Street-Mieten mit ihrem Warenangebot des mittel- und langfristigen Bedarfs auch die Spitzenmieten in Heidelberg, Mannheim und Ludwigshafen.

Retail-Markt modern ausrichten

Zusammenhalt und Engagement spielen in der Rhein-Neckar-Region eine große Rolle. Gemäß dem Motto "Regional kaufen, heißt regional helfen" erhielt der



Entwicklung der Spitzenmieten für Einzelhandelsimmobilien

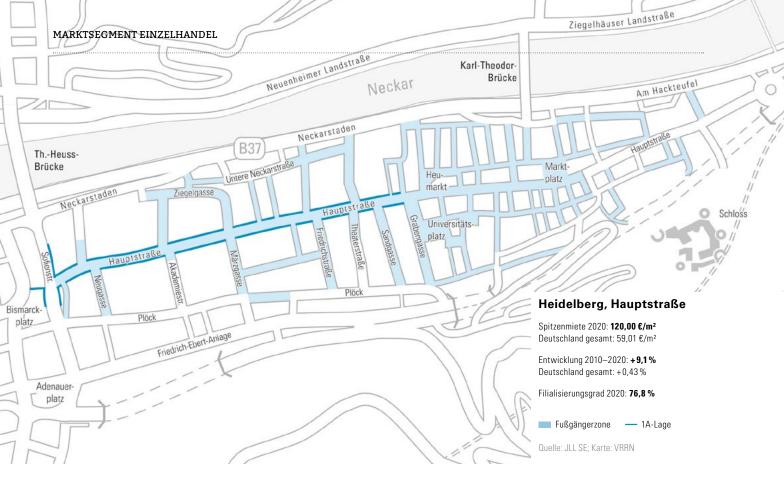


Quelle: JLL SE

quantitativ als auch qualitativ einen lebendigen Einzelhandel stärken und die Innenstadt als zentralen Versorgungsbereich sichern. Für Walldorf, das Mitte 2019 eine Verkaufsfläche von rund 39.650 Quadratmetern aufwies, prognostiziert das zugrundeliegende Gutachten für den Zeitraum bis 2030 ein Entwicklungspotenzial für weitere Verkaufsflächen von 400 bis 750 Quadratmetern pro Jahr.

regionale Einzelhandel eine eigene Rubrik auf der Plattform www.gemeinsam-rhein-neckar.de, die regionale Hilfs- und Serviceangebote in der Metropolregion bündelt. Nicht nur bei Lebensmitteln, sondern auch bei der Wahl ihres Mineralwassers achten Menschen auf Regionalität. Daher baut das Heppenheimer Mineralwasser-Unternehmen Odenwald Quelle eine Vollgutlagerhalle mit Außenlagerflächen, weitere LKW- und PKW-Stellplätze sowie zwei neue Betriebsgebäude. Um die Attraktivität des innerstädtischen Einzelhandels auszuweiten, bietet die Stadt Landau einen kostenfreien Altstadt-Shuttle an, der eng getaktet Kunden die Möglichkeit bietet, bequem und klimagerecht in die Innenstadt zu gelangen. Mit der Fortschreibung ihrer Einzelhandelskonzepte wollen die Städte Walldorf und Neustadt an der Weinstraße sowohl

Die Zeiten, in denen Warenhäuser für leuchtende Augen in den Innenstädten sorgten, sind vorbei. Zwischen 1999 und 2019 verbuchten Kaufhäuser nach Zahlen des Statistischen Bundesamtes reale Umsatzverluste in Höhe von 42,1 Prozent. Im Zuge der Coronakrise schlossen vielerorts die Kaufhausfilialen, wie der Kaufhof in der Kämmererstraße in Worms. Der dortige Eigentümer, die ehret+klein Gruppe, arbeitet mit Unterstützung eines von der Stadt ins Leben gerufenen Arbeitskreises an einem Alternativkonzept für eine nachhaltige Entwicklung. Bereits gelungen ist die Revitalisierung des ehemaligen Kaufhaus Dannheimer in Wiesloch zum "Kubus am Adenauer". In dem gemischt genutzten Gebäude ergänzen Arztpraxen, Postbank und der Energiedienstleister EnBW den Einzelhandel.



Mehr Innenstadt in Heidelberg

Die rund 161.500 Einwohner große Stadt Heidelberg zählt laut einer Untersuchung des Instituts für Handelsforschung zu den attraktivsten Einkaufsstädten Deutschlands. Die Innenstadt überzeugt mit ihren vielen kleinen und inhabergeführten Geschäften, ihrem Ambiente, der hohen Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum sowie dem attraktiven Mix zum Einkaufen und Verweilen. Der

Corona-bedingte Einbruch im Tourismus, einer wichtigen Kundengruppe für den Einzelhandel, war besonders im Innenstadthandel spürbar. Dennoch sank der Index des Einzelhandelsumsatzes lediglich von 117,6 auf 117,3. Um weiterhin beste Einkaufsmöglichkeiten bieten zu können und zugleich veränderten Bedingungen im Einzelhandel gerecht zu werden, lässt die Stadt Heidelberg das Einzelhandelskonzept überarbeiten und weiterentwickeln.



Bismarckstrage

Schloss

Die 1A-Einkaufslage Hauptstraße verläuft mitten durch die historische Altstadt zwischen Bismarckplatz und Marktplatz. Neben vielen bekannten Filialgeschäften mit namhaften Marken wie dem erweiterten Modefilialisten New Yorker, der sein Sortiment nun auf 1.500 Quadratmeter präsentiert, 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. Die Spitzenmiete bewegte sich 2020 auf einem Niveau von 120 Euro pro Quadratmeter.

Im Zentrum der Bahnstadt eröffnete Mitte 2020 das Nahversorgungs- und Einkaufszentrum "Westarkaden Heidelberg". In dem dreiteiligen Gebäudeensemble ergänzen rund 300 Wohnungen in den Obergeschossen Einzelhandel, Gastronomie und Gewerbe in den Erdge-

Luisenring Kurpfalzbrücke Mannheim, Planken Spitzenmiete 2020: 175,00 €/m2 Deutschland gesamt: 59,01 €/m² Markt-Entwicklung 2010-2020: **25%** Deutschland gesamt: +0,43 % Filialisierungsgrad 2020: 59,2% Fußgängerzone Quelle: JLL SE; Karte: VRRN Wasserschossen. Ein Zusammenspiel verschiedener Nutzungen entsteht auch auf der 3,9 Hektar großen Fläche des ehemaligen PX-Warenhauses der US-Amerikaner in der Heidelberger Bahnstadt. Das Kopernikusquartier sieht Gebäude für Dienstleistungen, Wohnungen und Ein-

Der Einzelhandelsstandort Heidelberg profitiert von der hohen Studentenanzahl, seiner jungen Bevölkerung und dem Tourismus.

kaufsläden vor. Deutlich sichtbar sind auch die baulichen Fortschritte des Ensembles am Europaplatz südlich des Heidelberger Hauptbahnhofs. Die Gustav Zech Stiftung errichtet hier ein Entree aus fünf Gebäuden mit einem lebendigen Mix aus Geschäften und Gastronomie, Wohnen und Arbeiten sowie Büroräumen. Um die Attraktivität und Leistungsfähigkeit des Lebensmittelmarktes im Stadtteil Kirchheim zu erhöhen, plant Rewe einen Ersatzneubau, der die Verkaufsfläche von 800 auf ca. 1.700 Quadratmeter vergrößert.

Mannheim denkt im Quadrat

Die Mannheimer Innenstadt bietet nicht nur für die rund 310.660 Bewohner ein Shoppingerlebnis, sondern auch für viele Besucher aus dem Umland, wie die Zentralitätskennziffer von 152,2 zeigt. Die Quadrate-Stadt ist das wirtschaftliche und kulturelle Zentrum der Metropolregion Rhein-Neckar und überzeugt mit vielfältigem Einzelhandel und umfangreichem gastronomischen Angebot. Auf Mannheim entfallen laut IHK Rhein-Neckar mehr als ein Drittel der gesamten Einzelhandelsumsätze in der IHK-Region. Beim deutschlandweiten Vergleich der Kaufkraftbindung aller Großstädte mit mehr als 200.000 Einwohnern steht Mannheim sogar an der Spitze. Die Innenstadt Mannheims gehört trotz sinkender Kaufkraftkennzahlen zu den zehn umsatzstärksten Standorten Deutschlands.

Die unangefochtene Toplage Mannheims stellen die Planken dar. Neben den großen Häusern Engelhorn und Peek & Cloppenburg finden sich in dieser Flaniermeile sowohl internationale Filialisten wie auch inhabergeführte Formate mit einem vielfältigen Angebot. Kunden schätzen die gute Parkplatzsituation und den attraktiven ÖPNV. Die Spitzenmiete erreichte wie im Vorjahr ein Niveau von 175 Euro pro Quadratmeter. Mit der Revitalisierung der denkmalgeschützten ÖVA-Passage zwischen

Die Mannheimer Innenstadt gilt als Leuchtturm der regionalen Einzelhandelslandschaft.

Planken und Fressgasse und dem Umbau des denkmalgeschützten Postgebäudes am Paradeplatz zu einer Destination mit Hotel, Einzelhandel und Gastronomie gewinnen die Planken weiter an Attraktivität.

Die Breite Straße zwischen Planken und Kurpfalzbrücke verfügt insgesamt über eine gute Passantenfrequenz, die sich seit der Eröffnung des K1 Karree weiter erhöht hat. Der Marktplatz vor dem Alten Rathaus zählt mit seinem Wochenmarkt zum bunten Mittelpunkt der Stadt. Den Platz umschließen an zwei Seiten kleine Geschäfte und Restaurants mit multikulturellen Angeboten.

Neben den Planken übt auch die parallel verlaufende Fressgasse mit dem Stadtquartier Q 6 Q 7 und seiner attraktiven Shoppingmall eine hohe Anziehung auf Kunden aus. Die Schieflage der Warenhauskette Galeria Karstadt Kaufhof traf auch einen der beiden Standorte in der Mannheimer Innenstadt. Das Gebäude in der Kunststraße im Quadrat N 7, einer Parallelstraße der Planken, wurde im Herbst geschlossen. Inzwischen erwarb die Mannheimer Unternehmensgruppe Diringer & Scheidel das bisherige Kaufhofgebäude mit einer Gebäudestruktur, die viele Nutzungen ermöglicht. Das Unternehmen will die Planungen 2021 konkretisieren.

Ludwigshafen setzt auf Wandel

Wie in vielen anderen deutschen Städten steht auch in der Innenstadt von Ludwigshafen der Einzelhandel unter Druck. Im Gegensatz zur überdurchschnittlichen Einzelhandelszentralität (114,5) fiel die Einzelhandelskaufkraft mit 92,3 auch 2020 geringer aus als in Heidelberg und

Carl-Rhein-Platz Rathaus-Europaplatz center Platz der Deutschen Einheit **B44** (in Planung) Berlin Theaterplatz Pfalzbau Ludwigshafen, Bismarckstraße Spitzenmiete 2020: 20,00 €/m² Deutschland gesamt: 59,01 €/m² Entwicklung 2010-2020: -31% Deutschland gesamt: +0,43 % Filialisierungsgrad 2020: keine Erhebung Fußgängerzone - 1A-Lage Quelle: JLL SE; Karte: VRRN

Mannheim. Die Spitzenmiete bewegt sich stabil auf einem Niveau von 20 Euro pro Quadratmeter.

Mit den zu Anfang 2021 übergebenen neuen Förderbescheiden aus dem Bund-Länder-Programm "Stadtumbau" soll der bereits laufende Prozess zur Attraktivierung und Entwicklung der Innenstadt einen weiteren Schuberhalten. So wurden ehemalige Kaufhausstandorte revitalisiert und umgenutzt. Hierfür steht der TWL-Unternehmenssitz mit Kundenzentrum in der Bismarckstraße 63, der den ehemaligen Kaufhof ersetzt. Ein Neubau für den Unternehmenssitz der Pfalzwerke entsteht an Stelle des ehemaligen C&A-Gebäudes in der Wredestraße. Das "Metropol", ein 19- und ein 7-geschossiges Ensemble mit Einzelhandel, Büros, Praxen und Hotelnutzung, wird künftig das abgerissene Kaufhofgebäude Tortenschachtel am Berliner Platz ersetzen. Veränderungen zeichnen sich im rund 36.000 Quadratmeter großen Einkaufszen-



In Ludwigshafen ist der Einkaufsbummel auch mit Blick auf den Rhein möglich.

Yorckstraße

trum Walzmühle ab, das eine Tochter der Mannheimer Pro Concept 2020 für den Eigenbestand erwarb und eine Repositionierung vorsieht.

Eine einschneidende Änderung des Stadtbildes bedeutet der notwendig gewordene Neubau der Stadtstraße anstelle der bisherigen Hochstraße Nord. Das mit der Hochstraße Nord baulich verwobene Rathauscenter mit dem sanierungsbedürftigen Rathausturm wird Ende 2021 geschlossen und muss abgerissen werden. Einige der bislang dort ansässigen Unternehmen sind bereits in die Ludwigstraße gewechselt. Dort finden sich eine Vielzahl traditionsreicher Fachhändler mit einem Branchenmix aus Schuh- und Bekleidungsgeschäften sowie Möbeln und Wohnaccessoires. In unmittelbarer Nachbarschaft zum Rhein bietet das Einkaufszentrum Rhein-Galerie auf über 30.000 Quadratmeter Verkaufsfläche und rund 130 Geschäften eine große Angebotsvielfalt.

Die Einzelhandelskennzahlen der wichtigsten Zentren der Metropolregion Rhein-Neckar

Gemeinde	Einwohner	Kaufkraft	Umsatz	Zentralität
Mannheim	310.658	98,0	149,2	152,2
Ludwigshafen	172.253	92,3	105,7	114,5
Heidelberg	161.485	96,1	117,3	122,0
Worms	83.542	96,0	123,4	128,5
Neustadt	53.264	107,2	119,5	111,5
Speyer	50.561	104,4	147,9	141,7
Frankenthal	48.762	93,5	83,4	89,2
Landau	46.881	98,8	142,8	144,6
Weinheim	45.425	115,4	145,2	125,8
Bensheim	40.528	112,6	107,9	95,8
Sinsheim	35.399	97,0	101,2	104,4
Viernheim	34.241	100,7	200,8	199,5
Lampertheim	32.586	104,2	89,6	86,0
Leimen	27.044	98,0	54,3	55,4
Wiesloch	26.799	106,2	95,8	90,2
Heppenheim	25.990	105,7	137,6	130,2
Mosbach	23.497	98,5	171,9	174,5
Hockenheim	21.700	102,2	164,3	160,8
Schwetzingen	21.644	111,9	240,6	215,0
Germersheim	20.798	82,1	102,5	124,8
Haßloch	20.234	101,6	91,0	89,6
Schifferstadt	20.412	104,5	60,3	57,7
Bad Dürkheim	18.575	110,3	103,0	93,4
Wörth am Rhein	18.120	99,9	109,3	109,5
Buchen	17.772	96,7	125,4	129,7

Quelle: GfK GeoMarketing (Kennziffern Stand 2020), Statistische Landesämter (Bevölkerungsstand zum 31.12.2019 auf Grundlage des Zensus 2011)

Mit Wasserstoff die Zukunft meistern

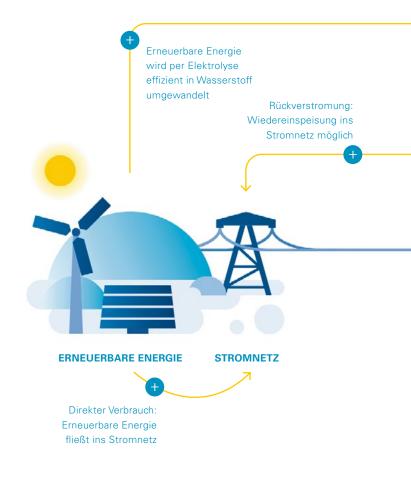
Wasserstoff gilt als Schlüsselelement für das Gelingen der Energiewende. Die Metropolregion Rhein-Neckar nimmt bei der Entwicklung und Nutzung der Wasserstoffwirtschaft eine Vorreiterrolle ein. Insgesamt werden hier in den nächsten Jahren über 100 Millionen Euro in Wasserstoff-Technologien investiert.

Die Klimaschutzziele von EU und Deutschland zielen auf Klimaneutralität bis 2050. Die Wasserstoffnutzung gilt auf dem Weg von der konventionellen zur nachhaltigen Energiewirtschaft als erfolgsversprechender Faktor. Mit der Nationalen Wasserstoffstrategie schafft die Bundesregierung einen Handlungsrahmen für die künftige Erzeugung, den Transport, die Nutzung und Weiterverwendung von Wasserstoff und unterstützt die Umsetzung mit Milliardenförderungen. Vor diesem Hintergrund gehört die Metropolregion Rhein-Neckar zu den Modellregionen in Deutschland. Auf dem Weg zu einer umweltfreundlichen Mobilität und Energieversorgung, als ein wichtiger Baustein der Energiewende, geht sie voran und setzt dabei den Fokus darauf, Wasserstoff zu einem Energieträger für den Alltag zu machen.

Hohes Potenzial zur Emissionsreduktion

Wasserstoff zählt in Verbindung mit der Brennstoffzellentechnologie zu den strategischen Wachstumsfeldern in der Region Rhein-Neckar. Allein im Verkehrsbereich sieht eine Potenzialstudie unabhängiger Forschungsinstitute bis 2030 ein Reduktionpotenzial von bis zu 156.000 Tonnen CO₂ pro Jahr. Der identifizierte Wasserstoffbedarf in

Energiewende mit Wasserstoff-Innovationen



Rhein-Neckar kann voraussichtlich vollständig lokal und aus erneuerbaren Energien erzeugt werden. Das ermöglicht eine deutlich höhere regionale Wertschöpfung, verringert die Abhängigkeit von importierten fossilen Energieträgern und bietet darüber hinaus die Möglichkeit, die von allen Akteuren angestrebte Sektorenkopplung konkret umzusetzen. Werden die anvisierten Ziele für Brennstoffzellen-Fahrzeuge erreicht, können in der Region bis 2030 zusätzliche Investitionen von bis zu 1,1 Milliarden Euro ausgelöst werden. Durch den Einsatz von Wasserstoff und Brennstoffzellenanwendungen ergeben sich laut der Experten potenziell bis zu 1.100 neue Arbeitsplätze in der Region.

Förderung durch Land und Bund

Die innovativen Ideen der Region zur Realisierung einer integrierten Wasserstoffinfra-

struktur und eines klimafreundlichen öffentlichen Personennahverkehrs finden hohen Anklang. Im Dezember 2019 gewann die Region den Bundeswettbewerb "HyLand -Wasserstoffregionen in Deutschland" Der Sieg in der höchsten Kategorie "HyPerformer" wurde mit 20 Millionen Euro Fördermitteln vom Bund honoriert. Im Rahmen der Antragsbearbeitung wurde ein integriertes regionales Wasserstoffkonzept erarbeitet, bei dem sich das Konsortium "HaRivers" im Wesentlichen auf Mobilitätsanwendungen fokussiert. Die Landesregierung Baden-Württemberg fördert ergänzend das Demonstrations- und Leuchtturmprojekt "H₂Rhein-Neckar", das die Wasserstoff- und Brennstoffzellentechnologie in Baden-Württemberg voranbringen soll, mit ebenfalls 20 Millionen Euro. Ganz wichtig ist der Landesregierung hierbei auch die Begleitforschung,

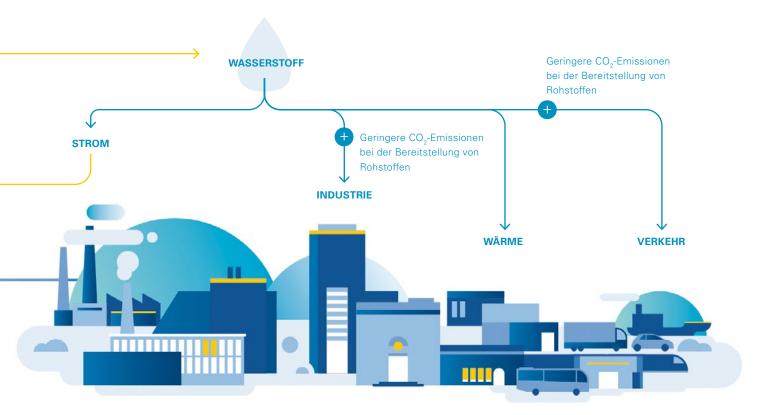
MODELLREGION

Busse, PKW oder auch Müllfahrzeuge mit Brennstoffzellentechnik schaffen eine sichtund erlebbare Umsetzung der Projekte im Bereich Mobilitätsanwendungen.



KLIMASCHUTZ

Das vom Bund geförderte Projekt dient dazu, langfristig der Wasserstoff- und Brennstoffzellentechnologie zur Marktreife zu verhelfen.



SEKTORENKOPPLUNG

Wasserstoff ermöglicht die intelligente Vernetzung der Bereiche Elektrizität, Wärmeversorgung und Verkehr. Synergieeffekte machen ihn zum wertvollen Energieträger eines energieeffizienten Gesamtsystems – ganz ohne fossile Energiequellen.

Die Metropolregion Rhein-Neckar hat sich bereits als eine der wichtigsten Wasserstoffmodellregionen Deutschlands etabliert.

STABWECHSEL

Der langjährige Leiter des Fachbereichs "Energie & Mobilität", Bernd Kappenstein, übergab seine Position ruhestandsbedingt an Dr. Doris Wittneben. Kappenstein machte sich vor allem mit der erfolgreichen Bewerbung um das Wasserstoff-Modellprojekt bundesweit einen Namen.

die aus den Zuschussmitteln gespeist wird. Hierüber erhofft man sich Erkenntnisse hinsichtlich Akzeptanz der Technologie bei den Nutzern des ÖPNV, zu Energieflüssen sowie zu Optimierung, Alterung und Verhalten der Fahrzeuge in der Topografie. Analog zur Dauer des "HyPeformer"-Projekts ist die Umsetzung über drei Jahre angedacht.

Der Weg zu klimaneutralen Mobilität

Teil des Modellvorhabens sind Aktivitäten im Bereich Mobilitätsanwendungen. Dem Konsortium "H₂Rivers" kann es mit diesen Zuschussmitteln in der Region gelingen, den öffentlichen Personennahverkehr mit rund 40 auf die Region verteilten Brennstoffzellen-Bussen zu einem gewissen Teil klimaneutral

zu gestalten. Angedacht ist, dass die ersten Brennstoffzellen-Busse Anfang 2023 in der Metropolregion verkehren. Parallel werden Brennstoffzellen-Müllfahrzeuge, Brennstoffzellen-PKW sowie Flurförderfahrzeuge und Fahrzeuge für den Straßendienst angeschafft sowie die notwendigen Infrastrukturmaßnahmen umgesetzt. Ein Wasserstoff-Hub einer Hochdruckverdichtungsanlage, öffentliche Wasserstofftankstellen verteilt auf die Region und die für den Transport erforderlichen Trailer ergänzen das Portfolio. Die Umstellung vom Verbrennungsmotor auf klimafreundliche Antriebstechnologie gehört zu den vorrangigen Zielen des regionalen Energiekonzepts der Metropolregion Rhein-Neckar.

Im Aufbau findet sich zudem das Anwendungs- und Bildungszentrum "H₂Campus" rund um Wasserstoff in Eppelheim. Es verbindet als grüner und smarter Begegnungs- und Forschungsstandort Studierende, Lehrende und Unternehmen und bildet dabei einen einzigartigen Erprobungsraum für Innovationen der Zukunft.



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 2021). 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

NINO Druck GmbH, Neustadt an der Weinstraße, www.ninodruck.de

BILDNACHWEISE

HeidelbergCement AG/ Rafael Neff (S. 1), DIRINGER & SCHEIDEL Unternehmensgruppe (S.3 unten), NOW GmbH (S.3 oben), Stadt Heidelberg (S. 2), Panattoni (S. 3 rechts), wörner traxler richter mit Mijaa Raummanufaktur Architekten (S. 4), Fraunhofer IPA (S. 6), Klimastiftung für Bürger (S. 7), Bundesministerium für Wirtschaft und Energie/ iStockphoto.com/ShutterWorx (S. 8), DEUTSCHE WOHNWERTE (S. 10/11), Gustav Zech Stiftung Management GmbH (S. 13 und 14), Gero Ulmrich (S. 16/17), iStockphoto. com/BongkarnThanyakij (S. 20/25), Variopark GmbH (S. 27), Heidelberg Marketing/Tobias Schwerdt (S. 28/29), Stadt Mannheim/Yannick Wegner (S. 30), Gabriele Bobka (S. 33), NOW GmbH (S. 34/35), NOW GmbH/Franz Josef (S. 36)

Verfügbar als kostenloser PDF-Download sowie als Printversion unter www.m-r-n.com/publikationen



























