

18. Februar 2010

Büromärkte der MRN-Oberzentren trotz Krise stabil

Die Büromärkte von Mannheim, Heidelberg und Ludwigshafen haben die weltweite Wirtschafts- und Finanzkrise bislang gut verkraftet. Zu diesem Ergebnis kommt der Arbeitskreis Marktanalysen und Bedarfsprognosen der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. (gif) in seiner „Büromarkterhebung 2009“. Im direkten Vergleich mit Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart zeichnen sich die drei Oberzentren der Metropolregion Rhein-Neckar (MRN) nach wie vor durch niedrige Leerstandsquoten aus. Während in den sieben etablierten Bürozentren durchschnittlich 9,2% der Flächen keinen Abnehmer fanden, waren es in Mannheim, Heidelberg und Ludwigshafen nur 6,2%. Heidelberg konnte zudem als einzige Kommune der gif-Erhebung den Flächenumsatz steigern. Im Vergleich zum Vorjahr wurden dort 9,1% mehr Flächen vermarktet. Die Untersuchung wurde von der Metropolregion Rhein-Neckar GmbH und sieben regionalen Partnern unterstützt.

Die Ergebnisse im Einzelnen

Mannheim verfügt mit 1,921 Mio. Quadratmetern über den größten Flächenbestand der drei Oberzentren. Der Flächenumsatz verringerte sich im Vergleich zum Vorjahr um 35,8% auf 43.000 Quadratmeter (2008: 67.000 Quadratmeter). Mannheim bleibt damit der umsatzstärkste Markt in der Metropolregion Rhein-Neckar. Der Leerstand erhöhte sich um 1,3 Prozentpunkte auf 7% und liegt nun bei 135.000 Quadratmetern. Die Mietpreise gaben leicht nach und blieben 0,10 Euro pro Quadratmeter unter dem Niveau des Vorjahres. Die gewichtete Durchschnittsmiete beträgt 9,00 Euro pro Quadratmeter (Vorjahr 9,10); als realisierte Spitzenmiete wurden 12,70 Euro pro Quadratmeter (Vorjahr 12,80) registriert.

Der Flächenbestand in Heidelberg lag zum Jahresende 2009 bei 0,88 Mio. Quadratmetern. Mit 36.000 Quadratmetern wurden 9,1% mehr Fläche umgesetzt als im Vorjahr. Gleichzeitig erhöhte sich der



Leerstand im gesamten Stadtgebiet von 3,3% (2008) auf 4,9%. Bei den Mietpreisen setzte sich der Aufwärtstrend der vergangenen Jahre fort. Entgegen der allgemeinen Entwicklung erhöhten sich die Preise in den Top-Lagen auf 14,40 Euro pro Quadratmeter (Vorjahr: 14,30 Euro). Die Durchschnittsmiete kletterte auf 10,65 Euro pro Quadratmeter (Vorjahr: 10,00 Euro).

Ludwigshafen verfügt mit 0,84 Mio. Quadratmetern Fläche über einen ähnlich hohen Bestand wie Heidelberg. Die Leerstandsquote liegt mit 5,4% (45.600 Quadratmeter) nur einen halben Prozentpunkt über dem Wert Heidelbergs. Die Spitzenmiete sank im Vergleich zum Vorjahr von 10,00 Euro auf 9,70 Euro pro Quadratmeter.

Zur Büromarkterhebung 2009

Die „Büromarkterhebung“ wird seit 1996 jährlich von der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. mit Sitz in Wiesbaden (gif) veröffentlicht. Unter Moderation der gif gleichen darin rund 100 Branchenexperten Vertragsabschlüsse, Mieten, Leerstände und Baufertigstellungen ab. Neben den sieben etablierten Bürozentren Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart wird seit 2008 auch die Metropolregion Rhein-Neckar in die Untersuchung einbezogen. Regionale Partner sind Rich Immobilien GmbH & Co. KG, BIC Blum Immobilien Consulting GmbH, DIC Onsite GmbH, Engel & Völkers Commercial GmbH, Stadtverwaltung Mannheim sowie Sparkassen Immobilien Heidelberg GmbH und Ascheberg Immobilien GmbH. Die vollständige Studie ist unter www.gif-ev.de/publikationen/onlineshop/sonstiges kostenlos abrufbar.

Die Büromarktuntersuchung ist Teil eines Maßnahmenpakets des Bereichs Standortentwicklung innerhalb der Wirtschaftsförderung der MRN GmbH. Ziel ist es, durch Markttransparenz die Rahmenbedingungen für Investitionen in der Region zu optimieren und den Bekanntheitsgrad der MRN zu steigern. Weitere Aktivitäten sind bspw. der Messeauftritt auf der Expo Real, das Netzwerk Immobiliendialog Rhein-Neckar und das Standortportal www.standorte-rhein-neckar.de.

Kontakt:

Ursula Beate Neißer
AK II gif e.V.
Moderatorin MRN
Tel.: 069 92100-160
ursula-beate.neisser@dtz.com
www.gif-ev.de

Sebastian Preuss
MRN GmbH
Wirtschaftsförderung - Standortentwicklung
Tel.: 0621 12987-19
sebastian.preuss@m-r-n.com
www.standorte-rhein-neckar.de