



Rund 4200 Quadratmeter neue Büroflächen sollen dieses Jahr im Mannheimer Gewerbegebiet „Eastsite“ fertiggestellt werden.

BILD: PROSSWITZ

Immobilienmarkt: Gute Stimmung in der Metropolregion / Spitzenmieten deutlich niedriger als an Top-Standorten

Büros günstig und selten leer

Von unserem Redaktionsmitglied
Frank Schumann

MANNHEIM. Ein günstiges Preisniveau und niedrige Leerstandsquoten sorgen auf dem Büroimmobilienmarkt in der Region für gute Stimmung. Auch die vorübergehende Konjunkturabschwächung hat keine tieferen Spuren hinterlassen. Das sind die wichtigsten Ergebnisse der „Büromarkterhebung 2012“, die die Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung (gif) gemeinsam mit der Metropolregion Rhein-Neckar jetzt vorgestellt hat. Zu den 14 bundesweit untersuchten Standorten gehören auch Mannheim, Heidelberg und Ludwigshafen. „Der deutsche Büromietmarkt zeigt sich trotz Konjunkturabschwächung robust“, sagt Olaf Janßen, Leiter des gif-Arbeitskreises „Immobilienmarkt-Research“.

Besonders die Leerstandsquoten – der Anteil nicht genutzter Flächen am Gesamtbestand – in der Metropolregion belegen das gesunde Verhältnis von Angebot und Nachfrage. In Mannheim, Heidelberg und Lud-

Büroimmobilienmarkt der Region

Angaben in Euro/m ²	Mannheim	Heidelberg	Ludwigshafen
Spitzenmiete	13,30	14,00	9,00
Durchschnittsmiete	9,30	11,00	8,30

Angaben in m ²	Mannheim	Heidelberg	Ludwigshafen
Fertigstellungen			
2012	7200	33500	2800
2013 geplant	13600	7100	0
Flächenbestand	1 943 400	929 550	846 500
Leerstand	90 000	55 000	40 000

Quelle: Metropolregion Rhein-Neckar/gif

MM-Grafik

wigshafen fanden vergangenes Jahr im Schnitt nur 5,5 Prozent der Büroflächen keinen Abnehmer. An den sieben Top-Bürostandorten Deutschlands – Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, Stuttgart und München – blieben im Vergleich dazu durchschnittlich 8,1 Prozent der Büros unvermietet.

Auch bei den Spitzenmieten bleibt die Metropolregion trotz ihrer hohen Wirtschaftskraft deutlich hinter den teuersten Standorten zurück. Den höchsten Wert an Rhein und

Neckar erzielten Büros in Heidelberg mit 14 Euro pro Quadratmeter – geradezu ein Schnäppchen im Vergleich zur bundesweiten Spitzenmiete in München (38,40 Euro pro Quadratmeter) oder dem Höchstpreis in Frankfurt (35 Euro pro Quadratmeter).

Die Entwicklung der Mietpreise innerhalb der Metropolregion war laut der Marktstudie uneinheitlich. Während die Spitzenmiete in Ludwigshafen im Vergleich zum Vorjahr unverändert war, gab es sowohl in

Mannheim als auch in Heidelberg leichte Rückgänge. Als Grund nennen die gif-Experten in beiden Fällen das größere Angebot an Büroflächen. In Heidelberg kamen 33 500 Quadratmeter neu auf den Markt, im Wesentlichen die „Skylabs“ und das „Stadttor Heidelberg“ in der Bahnstadt. In Mannheim wurden demnach 7200 Quadratmeter neue Flächen fertiggestellt, vor allem im Gewerbegebiet „Eastsite“.

Für dieses Jahr stellen die gif-Experten ebenfalls nur in Mannheim und Heidelberg nennenswerte Flächenzuwächse in Aussicht. Etwa 7100 Quadratmeter sollen laut ihren Angaben in Heidelberg entlang der Kurfürstenanlage auf den Markt kommen. In Mannheim sollen weitere „Eastsite“-Projekte folgen, neue Flächen würden außerdem der Bürokomplex in P3 sowie der Rheinvorlandspeicher schaffen. Ein zusätzliches Immobilienangebot sorgt bei konstanter Nachfrage prinzipiell eher für fallende Mieten, an Top-Standorten lassen sich allerdings in der Regel gleichbleibend hohe Spitzenmieten realisieren.