



Marktreport 2021 · Rhein-Neckar
Büroflächen

RHEIN-NECKAR



4,1 Mio. m²
Flächenbestand



4,6%
Leerstandsquote



127.000 m²
Flächenumsatz



123.000 m²
Fertigstellung von
Büroflächen



18,90 EUR/m²
Spitzenmiete

Quellen: Engel & Völkers Commercial, Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung (gif)

Auf dem Büovermietungsmarkt der Metropolregion Rhein-Neckar wurde im Jahr 2020 ein Büroflächenumsatz von rund 127.000 m² erreicht. Damit blieb das Ergebnis im Zuge der Corona-Pandemie um rund ein Fünftel hinter dem des Vorjahres zurück (2019: 158.000 m²). Der Flächenumsatz entsprach insbesondere in Heidelberg und Ludwigshafen nicht den Erwartungen. In Ludwigshafen trug unter anderem die eingeschränkte Flächenverfügbarkeit zum verhaltenen Marktgeschehen bei. Die öffentliche Hand war dort in den vergangenen Jahren sehr aktiv und schloss langfristige Büromietverträge ab. Zusätzlich wurde die Flächenverfügbarkeit durch ein geringes Fertigstellungsvolumen begrenzt. Im Jahr 2020 wurden in Ludwigshafen nur rund 6.000 m² Bürofläche fertiggestellt, womit der Fünf-Jahres-Durchschnitt von rund 5.000 m² sogar übertroffen wurde.

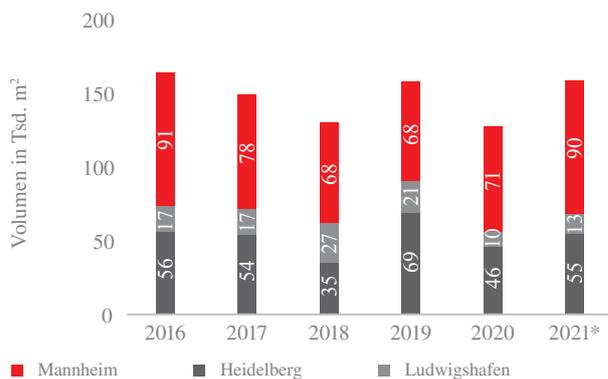
Starke Bauaktivität

Insgesamt hat sich das Volumen von Büroflächenfertigstellungen an den drei Standorten im Vorjahresvergleich auf rund 123.000 m² nahezu verdoppelt. Mit dieser starken Bauaktivität rangierte der Büromarkt Rhein-Neckar zwischen A-Standorten wie etwa Düsseldorf und Stuttgart. Der größte Anteil des Baugeschehens spielte sich in Mannheim ab, wobei insbesondere die Entwicklung des Glückstein-Quartiers hervorzuheben ist. Nach Fertigstellung des No. 1 Mannheim und des Wohn- und Bürogebäudes der SV Sparkassenversicherung befinden sich gegenwärtig unter anderem die Bürogebäude LIV (ca. 8.500 m²) und Loksitz (ca. 24.000 m²) in der Entwicklung.

Solider Flächenumsatz zu erwarten

Die Leerstandsquote stieg im Durchschnitt der drei Städte von 3,4% im Jahr 2019 auf 4,6% im Jahr 2020. Dieser Anstieg des Leerstands gibt das tatsächliche Büroflächenangebot jedoch nur bedingt wieder – die Angebotsituation ist nach wie vor eingeschränkt. Trotz der negativen Auswirkungen der Corona-Pandemie erwies sich der Büromarkt in der Region Rhein-Neckar insgesamt als stabil, was wesentlich auf das dynamische Marktgeschehen in Mannheim zurückzuführen war. Das zuletzt hohe Fertigstellungsvolumen sowie kommende Büroentwicklungen machen dort auch mittelfristig einen starken Flächenumsatz möglich. Daher geht Engel & Völkers Commercial von einem soliden Gesamtflächenumsatz zwischen 145.000 und 170.000 m² im Jahr 2021 aus.

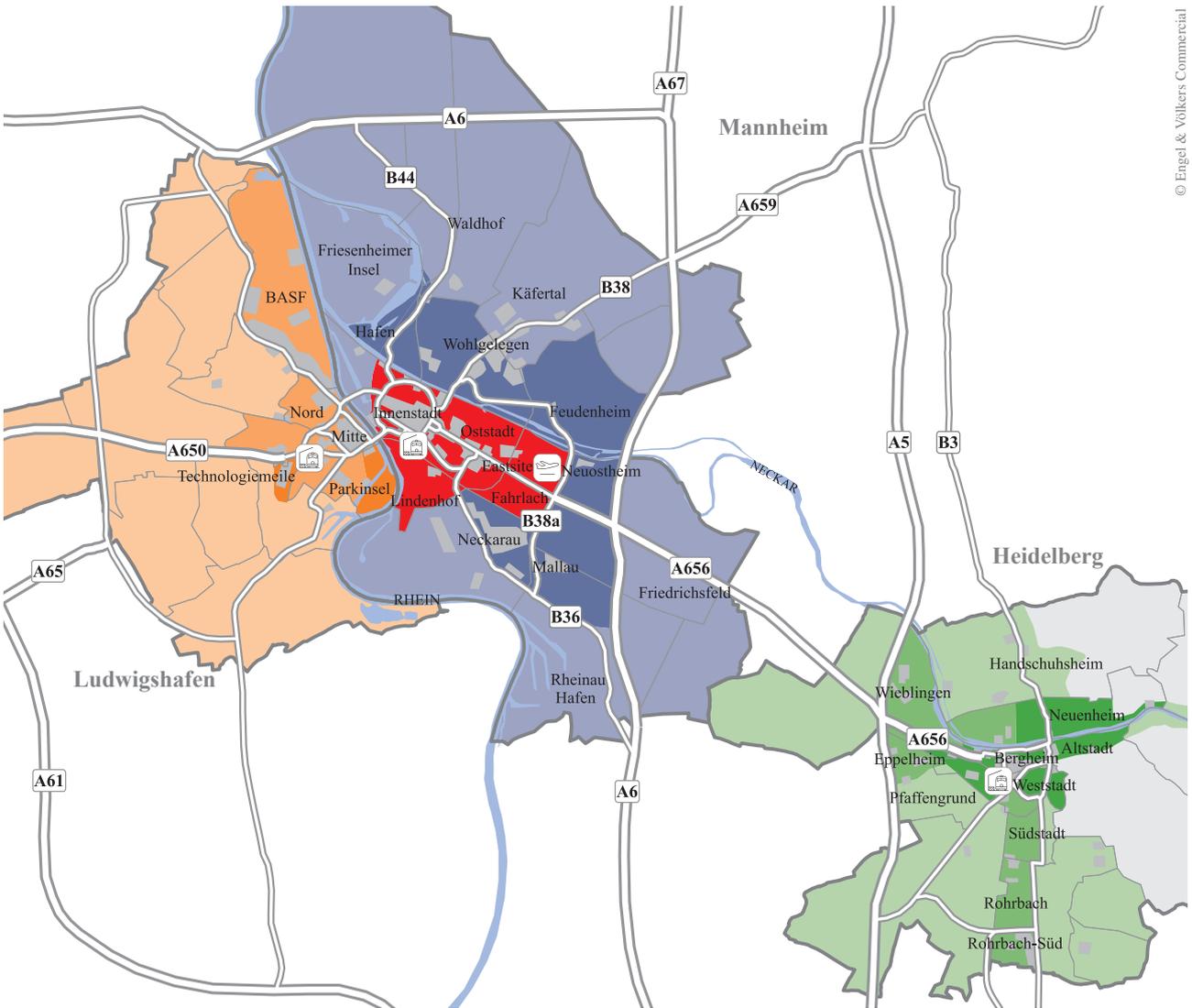
Flächenumsatz



* Prognosespanne

Quellen: Engel & Völkers Commercial, Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung (gif)

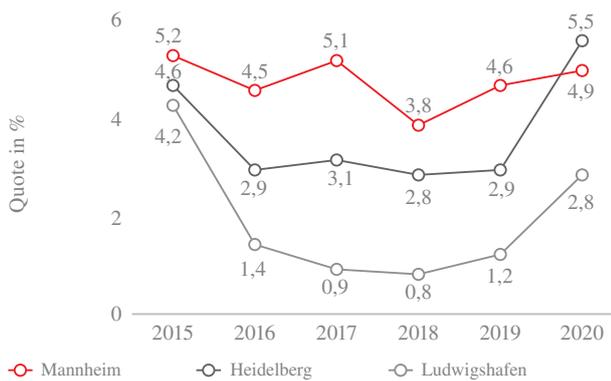
Mietpreise nach Lage (EUR/m²)



© Engel & Völkers Commercial

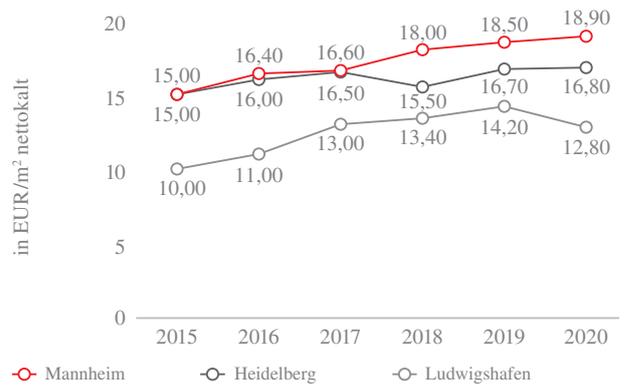
■ Mannheim City 10,50–18,90 EUR/m ²	■ Mannheim Cityrand 8,80–14,50 EUR/m ²	■ Mannheim Peripherie 7,50–12,80 EUR/m ²	
■ Ludwigshafen City 8,50–12,80 EUR/m ²	■ Ludwigshafen Cityrand 7,50–11,80 EUR/m ²	■ Ludwigshafen Peripherie 5,50–9,80 EUR/m ²	
■ Heidelberg City 11,50–16,80 EUR/m ²	■ Heidelberg Cityrand 10,00–14,00 EUR/m ²	■ Heidelberg Peripherie 7,50–11,80 EUR/m ²	■ Gewässer

Leerstand



Quellen: Engel & Völkers Commercial, Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung (gif)

Büromieten



Quellen: Engel & Völkers Commercial, Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung (gif)

Alle Informationen dieses Marktreports wurden mit größter Sorgfalt recherchiert, für ihre Vollständigkeit und Richtigkeit kann jedoch keine Haftung übernommen werden. Vervielfältigungen urheberrechtlich geschützter Inhalte sind nur mit Zustimmung der Engel & Völkers Commercial GmbH und entsprechender Quellenangabe gestattet. Stand der Informationen: Januar 2021.

EV Rhein-Neckar Immobilien GmbH
Lizenzpartner der Engel & Völkers Commercial GmbH
Harrlachweg 3 · 68163 Mannheim
Tel. +49-(0)621-400 40 70 · MannheimCommercial@engelvoelkers.com

www.engelvoelkers.com/mannheimcommercial
www.engelvoelkers.com/commercial/research

ENGEL & VÖLKERS
COMMERCIAL