



## BÜROINVESTMENT RHEIN-NECKAR

### Transaktionsvolumen & Rendite

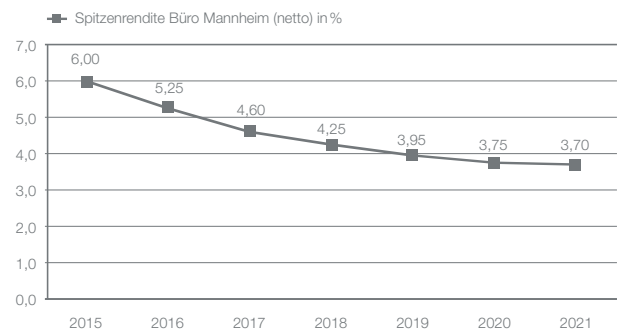
Eine ungebrochen starke Nachfrage nach Gewerbeimmobilien in der Metropolregion Rhein-Neckar hat dem Investmentmarkt zu einem weiteren Jahr mit Top-Resultaten verholfen. Weiterhin sinkende Renditen sowie ein weit überdurchschnittliches Transaktionsvolumen unterstreichen die Attraktivität des Investmentstandortes. Auf dem Gewerbeimmobilienmarkt der Region ist 2021 ein Transaktionsvolumen von ca. 1,252 Mrd. Euro (2020: 1,295 Mrd. Euro) registriert worden. Der bis dato registrierte Jahreshöchstwert aus 2020 ist damit nur knapp um 3,3 % verfehlt worden. Büroimmobilien waren wie im Vorjahr, vor Logistikimmobilien, die stärkste Assetklasse im Gewerbeimmobilienmarkt. Auf Büroinvestments entfallen ca. 600 Mio. Euro (2020: 370 Mio. Euro). Hierbei hat das knappe Angebot möglicher Investmentmöglichkeiten ein höheres Transaktionsvolumen in 2021 verhindert. Die Bürospitzenrenditen in den Oberzentren Mannheim und Heidelberg gaben – analog der bundesweiten Trends – erneut leicht nach, wenngleich auch mit etwas geringerer Dynamik als in den Vorjahren. So wurde in Mannheim, dem größten Büromarkt der Region, ein leichter Rückgang der Spitzenrendite auf 3,70 % verzeichnet (2020: 3,75 %). Heidelberg hat um 10 Basispunkte auf 3,90 % nachgegeben (2020: 4,00 %). Somit bewegen sich die Spitzenrenditen in den beiden Oberzentren nach wie vor ca. 0,85 bis 1,50 %-Punkte über den Vergleichswerten der Top-7-Standorte.

### Investorentyp & Herkunft

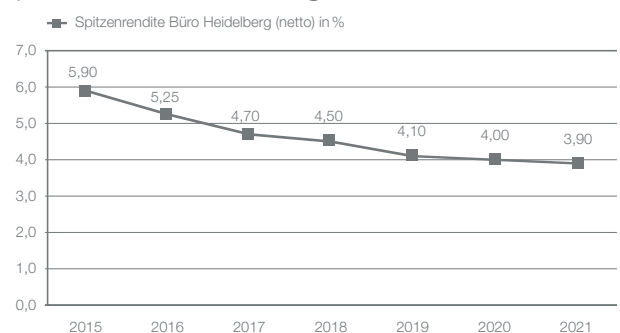
Neben den eher risikoavers und sicherheitsorientiert agierenden Investorengruppen, die im abgelaufenen Jahr aufgrund des mangelnden Angebots seltener zum Zug kamen, hielten sich auch lokale Entwickler beim Erwerb von Refurbishmentobjekten und Entwicklungsarealen im abgelaufenen Jahr zurück.

Deutschlandweite Trends, wie ESG einerseits oder die Suche nach einem sicheren Hafen in punkto Inflationsschutz andererseits, werden die Nachfrage nach Core-Produkten in 2022 auf hohem Niveau halten. Das allgemein knappe Angebot im Core-Segment wird die Spitzenrenditen in Mannheim und Heidelberg weiter sinken lassen.

### Spitzenrendite Mannheim



### Spitzenrendite Heidelberg



### Top-3-Transaktionen

1. Victoria-Turm, Mannheim durch GLORAM
2. CONVECS, Heidelberg durch Patrizia
3. Gesundheitszentrum Bahnstadt Heidelberg durch Swiss Life

# BÜROVERMIETUNG & EIGENNUTZER MANNHEIM

## Flächenumsatz

Der Büroflächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer im Jahr 2021 markiert in Mannheim – trotz des Pandemiegeschehens – mit 96.000 m<sup>2</sup> einen neuen Rekordwert. Gegenüber dem Vorjahr ist damit ein Umsatzplus von ca. 35 % verzeichnet worden (Flächenumsatz 2020: 71.000 m<sup>2</sup>). Auf den Vermietungsmarkt entfielen davon ca. 63.000 m<sup>2</sup> Büroflächen, was eine leichte Abnahme gegenüber dem Geschehen im vergangenen Jahr entspricht (2020: 71.000 m<sup>2</sup>). Treiber des Gesamtflächenumsatzes sind in diesem Jahr erneut Eigennutzerbaustarts gewesen, die im vergangenen Jahr gänzlich fehlten. Insbesondere die Neubauprojekte von ABB (20.000 m<sup>2</sup>) und BAUHAUS (12.000 m<sup>2</sup>) haben den Eigennutzerumsatz auf 33.000 m<sup>2</sup> katapultiert (2020: 0 m<sup>2</sup>) und damit dem Gesamtflächenumsatz zu dem neuen Rekord verholfen. Neben der erwähnten Eigennutzerbaustarts zählt auch die Anmietung von Siemens über 10.000 m<sup>2</sup> zu den größten Abschlüssen. Das Unternehmen hat für einen Neubau in der Hans-Thoma-Straße 8-10 unterschrieben. Trotz des neuen Rekords zeigt sich im mittleren Flächensegment (400 m<sup>2</sup> bis 1.000 m<sup>2</sup>) eine weiterhin verhaltene Nachfrage.

## Angebot & Nachfrage

Im Jahr 2021 ist eine geringe Büroflächenbestandsverringerung erfasst worden. Diese ist einerseits auf Abgänge (u.a. Abriss des Technischen Rathauses/Collini-Center) im Gebäudebestand und andererseits auf ein verringertes – als auch noch zu Jahresbeginn erwartetes – Fertigstellungsvolumen zurückzuführen. So sind im Jahr 2021 lediglich 13.000 m<sup>2</sup> in Büroprojekten fertiggestellt worden. In 2022 ist mit 26.000 m<sup>2</sup> zu rechnen. Die Leerstandsquote ist binnen Jahresfrist auf 6,1 % angestiegen (2020: 4,9 %) bzw. beträgt zum Jahresende ca. 130.000 m<sup>2</sup> Bürofläche (2020: 105.000 m<sup>2</sup>). Trotz des erneuten Anstiegs bleibt die Nachfrage nach gut ausgestatteten, kurzfristig bezugsfertigen Flächen in zentralen Lagen weiterhin hoch. Der Mannheimer Büromarkt präsentiert sich damit trotz des erhöhten Leerstandsniveaus in gesunder Verfassung, zumal das Gros des Leerstandes auf die Gewerbegebietslagen entfällt.

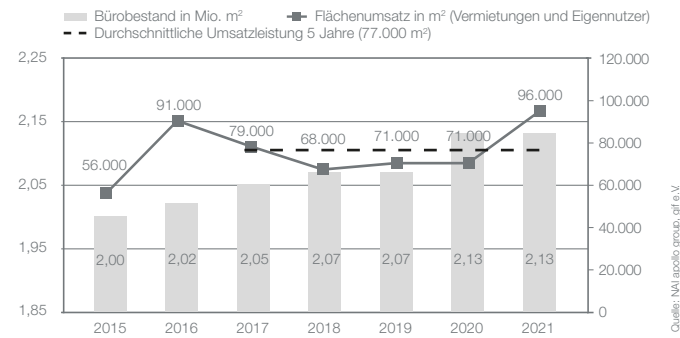
## Mieten

Großvolumige Abschlüsse in Neubauten und in hochwertigen Revitalisierungsprojekten haben im Jahr 2021 für einen deutlichen Anstieg der Durchschnittsmiete gesorgt. So ist diese – nach leichtem Absinken im Vorjahr (2020: 13,40 €/m<sup>2</sup>) – in 2021 um 6,7% auf 14,30 €/m<sup>2</sup> angestiegen und markiert damit ein neues Rekordniveau. Die realisierte Spitzenmiete hat sich mit 18,90 €/m<sup>2</sup> auf dem hohem Vorjahresniveau stabilisiert. Die Spitzenmietpreise werden, wie in den Vorjahren, in Neubauprojekten um den Mannheimer Hauptbahnhof realisiert.

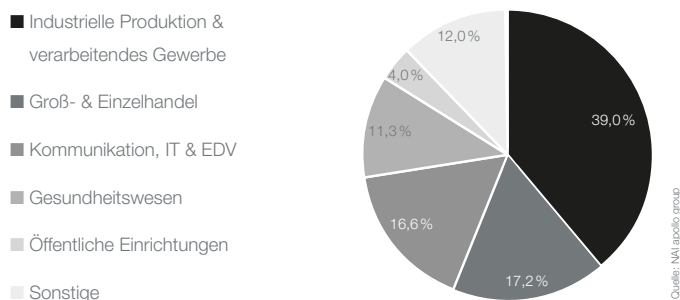
## Prognose

Die Flächennachfrage auf dem Mannheimer Büromarkt ist unverändert groß. Hierbei dürfte die Entwicklung des Jahres 2022 durch Nachholeffekte in einigen Größenklassen positive Impulse erfahren. Derzeit entstehende, hochwertige und zentrale Flächen werden auf eine breite Nachfragebasis treffen und das Umsatzgeschehen beflügeln. Dementsprechend ist für das Jahr 2022 ebenfalls mit einem überdurchschnittlichen Flächenumsatz zu rechnen, bei weiterhin positiver Mietpreisentwicklung.

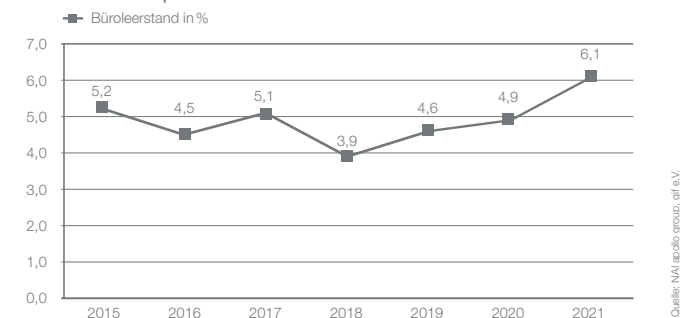
## Bestand & Umsatz



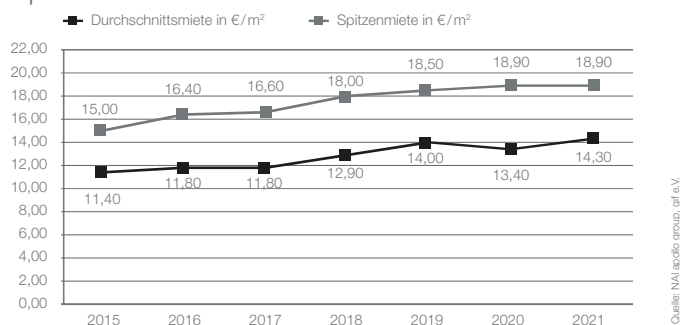
## Umsatz nach Branchen



## Leerstandsquote



## Spitzen- & Durchschnittsmiete



## Top-3-Umsätze

1. Eigennutzerbaustart Kallstadter Straße 1 durch ABB AG über 20.000 m<sup>2</sup>
2. Eigennutzerbaustart Gutenbergstraße 21 durch BAHAG AG (BAUHAUS) über 12.000 m<sup>2</sup>
3. Neubau Hans-Thoma-Straße 8-10 durch SIEMENS AG über 10.000 m<sup>2</sup>

# BÜROVERMIETUNG & EIGENNUTZER HEIDELBERG

## Flächenumsatz

Im Jahr 2021 hat sich der Büromarkt in Heidelberg durchschnittlich präsentiert. So ist ein Gesamtflächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer von 51.000 m<sup>2</sup> erzielt worden, womit sich das Resultat exakt auf dem Niveau des fünfjährigen Mittelwertes (51.400 m<sup>2</sup>) bewegt. Das Vorjahresergebnis (2020: 48.000 m<sup>2</sup>) wurde leicht überschritten. Hierbei konnte ein starker Vermietungsmarkt die rückläufigen Flächenumsätze eigengenutzter Objekte, die im abgelaufenen Jahr eine eher untergeordnete Rolle eingenommen haben, kompensieren. Entsprechend entfallen rund 48.000 m<sup>2</sup> auf das reine Vermietungsvolumen (2020: 36.000 m<sup>2</sup>), während der Umsatzanteil eigengenutzter Objekte mit ca. 3.000 m<sup>2</sup> (2020: 12.000 m<sup>2</sup>) deutlich geringer ist als in den Vorjahren. Zu den größten Abschlüssen 2021 zählen die Anmietung der Technologiepark Heidelberg GmbH über 4.400 m<sup>2</sup> in einem Neubau in der Speyerer Straße sowie der Abschluss durch die BlmA für das Hauptzollamt mit 4.300 m<sup>2</sup> im Objekt „Im Breitenspiel 13“. Daneben hat sich die constaff GmbH rund 3.500 m<sup>2</sup> in einem Neubau im Czernyring/Galileistraße gesichert. Insgesamt verzeichnete der Heidelberger Büromarkt die höchste Nachfrage aus den Branchen „Kommunikation, IT & EDV“, „Bildungs- & Sozialeinrichtungen“ und „Gesundheitswesen“.

## Angebot & Nachfrage

Der Leerstand auf dem Heidelberger Büromarkt ist im Jahresverlauf 2021 wieder gesunken und hat zum Jahresende bei ca. 50.000 m<sup>2</sup> gelegen. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 4,6 % und befindet sich damit 0,9 %-Punkte unter dem Vorjahr. Mehr als die Hälfte des ermittelten Leerstandes ist in den Gewerbegebieten (Wieblingen und Rohrbach-Süd) und in dezentralen Lagen verortet, während das Büroflächenangebot in innenstadt- und hauptbahnhofsnahen Lagen nach wie vor überschaubar ist. Durch die Fertigstellung von rund 23.000 m<sup>2</sup> Bürofläche hat sich der Bestand auf 1,077 Mio. m<sup>2</sup> erhöht. In 2022 wird mit der Fertigstellung weiterer 59.000 m<sup>2</sup> Bürofläche gerechnet. Die Entwicklungsschwerpunkte liegen dabei unverändert auf den Konversionsarealen der Stadt (Campbell Barracks und hip – Heidelberg Innovation Park auf dem Gelände der ehemaligen Patton Barracks) sowie auf den südlichen Arealen am Hauptbahnhof (Bahnhofsvorplatz).

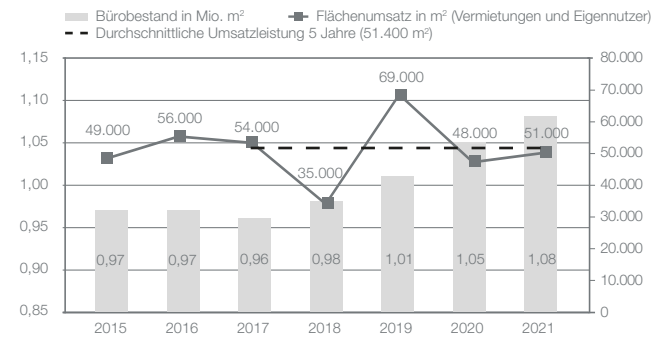
## Mieten

Das Mietniveau des Heidelberger Büromarktes hat sich 2021 stabil gezeigt. So notiert die Durchschnittsmiete unverändert bei 14,40 €/m<sup>2</sup>, während die Spitzenmiete weiterhin bei 16,80 €/m<sup>2</sup> liegt. Aufgrund der künftigen Angebotsvergrößerung attraktiver, hochpreisiger Neubauflächen um den Heidelberger Hauptbahnhof ist ein erneuter Anstieg der Spitzen- und Durchschnittsmieten auf dem Heidelberger Büromarkt realistisch.

## Prognose

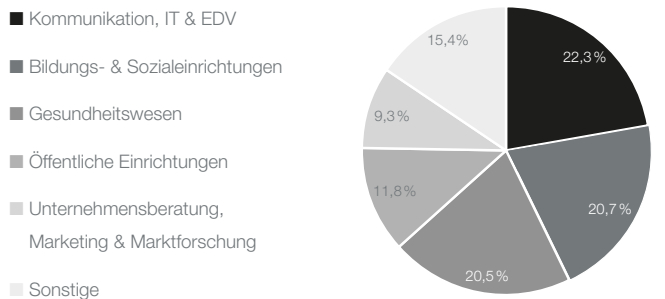
Der Heidelberger Büromarkt ist unvermindert durch eine hohe Nachfrage gekennzeichnet, die auf eine Angebotsausweitung im Neubaubereich trifft. Dies dürfte in einem spürbaren Zuwachs des Flächenumsatzes im Jahr 2022 münden. Gleichzeitig dürfte die Angebotsausweitung zur einer zusätzlichen Flächenverfügbarkeit und Abschlüsse in Neubauten zu einem Mietpreisanstieg führen.

## Bestand & Umsatz



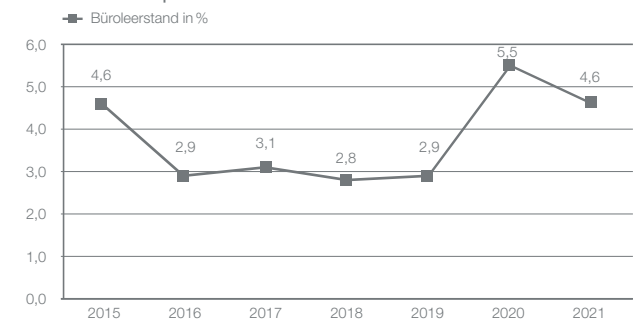
Quelle: NAI Apollo Group, gfi e.V.

## Umsatz nach Branchen



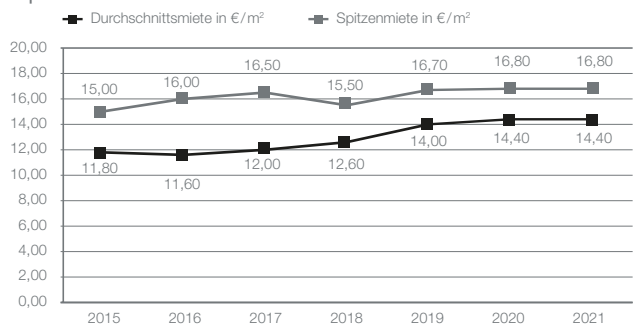
Quelle: NAI Apollo Group

## Leerstandsquote



Quelle: NAI Apollo Group, gfi e.V.

## Spitzen- & Durchschnittsmiete



Quelle: NAI Apollo Group, gfi e.V.

## Top-3-Umsätze

1. Neubau Speyerer Straße durch Technologiepark Heidelberg GmbH über 4.400 m<sup>2</sup>
2. Im Breitenspiel 13 durch BlmA für Hauptzollamt über 4.300 m<sup>2</sup>
3. Neubau Czernyring/Galileistraße durch constaff GmbH über 3.500 m<sup>2</sup>