



BÜROINVESTMENT RHEIN-NECKAR

Transaktionsvolumen & Rendite

Der Gewerbeimmobilienmarkt in der Metropolregion Rhein-Neckar ist im abgelaufenen Jahr wie die anderen Märkte stark durch die Zinswende beeinflusst worden. Dementsprechend war der lokale Markt durch eine starke Käuferzurückhaltung bzw. durch ein Missverhältnis von Zahlungsbereitschaft und gewünschtem Verkaufspreis geprägt. Auf dem Gewerbeimmobilienmarkt der Region ist in 2022 ein Transaktionsvolumen von rund 650 Mio. Euro (2021: 1,252 Mrd. Euro) registriert worden, womit das Volumen um fast 50 % zurückgegangen ist. Hiervon entfallen wiederum ca. 300 Mio. Euro auf Büroimmobilien, die damit ebenfalls einen Rückgang in Höhe von 50 % (2021: 600 Mio. Euro) verbuchen mussten.

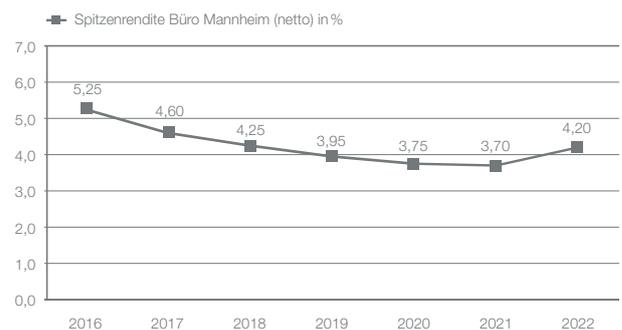
Der deutschlandweit zu verzeichnende Anstieg der Spitzenrenditen für Büroimmobilien hat sich in 2022 auch deutlich in den Oberzentren Mannheim und Heidelberg gezeigt. So hat die Spitzenrendite in Mannheim um 0,50 %-Punkte auf 4,20 % und in Heidelberg um 0,40 %-Punkte auf 4,30 % zugelegt.

Investorentyp & Herkunft

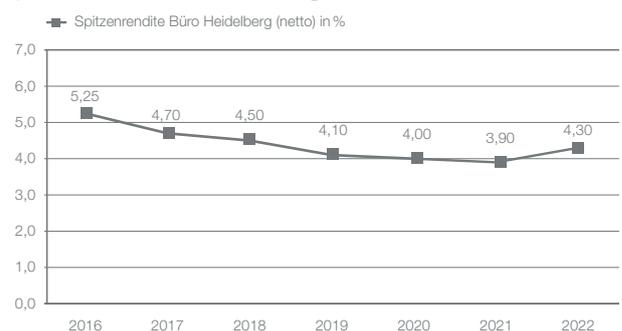
Neben einigen kapitalstarken regionalen Entwicklern zeigten sich vor allem Investoren mit hohen Eigenkapitalquoten auf der Käuferseite. Hierzu zählen Stiftungen sowie Family Offices, aber auch Institutionelle, wie beispielsweise BNP Paribas REIM, Swiss Life AM oder Conren Land AG. Innerhalb des Marktgebiets war ein leicht ausgeprägter Schwerpunkt bei Büroinvestments in Heidelberg zu sehen. Sowohl die Anzahl als auch das Volumen der hier abgeschlossenen Bürotransaktionen übertraf das Niveau in Mannheim. Daneben konnten auch Büroinvestments in anderen Städten der Region, wie z.B. in Ludwigshafen, verzeichnet werden.

Eine spürbare Belebung des Gewerbeinvestmentmarktes Rhein-Neckar wird erwartet, sobald sich ein neues Gleichgewicht bei den Preisvorstellungen auf Käufer- und Verkäuferseite eingestellt hat. Hiermit ist allerdings erst im späteren Verlauf des Jahres 2023 zu rechnen. Somit wird der Büroinvestmentmarkt auch 2023 mit hoher Wahrscheinlichkeit erneut unterdurchschnittlich abschneiden.

Spitzenrendite Mannheim



Spitzenrendite Heidelberg



Top-3-Transaktionen

1. Salitem Gesundheitszentrum, Mannheim durch Swiss Life AM
2. Salitem Gesundheitszentrum, Heidelberg durch Swiss Life AM
3. Springer Verlag, Heidelberg durch GGH Heidelberg

BÜROVERMIETUNG & EIGENNUTZER MANNHEIM

Flächenumsatz

Der Büroflächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer im Jahr 2022 hat sich in Mannheim deutlich schwächer dargestellt als in den Vorjahren. Mit insgesamt 63.000 m² ist der Vorjahresrekord aus 2021 (96.000 m²) um mehr als ein Drittel unterschritten worden. Dies hat vor allem an dem sehr geringen Eigennutzeranteil von nur 3.000 m² gelegen (2021: 33.000 m²), während auf dem Vermietungsmarkt mit 60.000 m² nahezu das Niveau des Jahres 2021 erreicht werden konnte.

Zu den größten Deals des Jahres 2022 zählt die Anmietung von 6.400 m² durch infinitSpace in der Dudenstraße 44. Daneben hat sich in O2 8 im Objekt „Trio“ der Vertriebspezialist Alex & Gross rund 6.300 m² gesichert. Zudem wird das Businesscenter RheinNeckar im Loksitz rund 3.000 m² beziehen.

Zu den stärksten Branchen gehören im abgelaufenen Jahr die „Kommunikation, IT & EDV“, die für 37,1 % des Umsatzes stehen. Hieran schließen sich die Gruppe „industrielle Produktion & verarbeitendes Gewerbe“ mit 13,5 % sowie das „Gesundheitswesen“ mit 12,4 % an.

Angebot & Nachfrage

Moderate Flächenfertigstellungen bei gleichzeitig gutem Vermietungsumsatz haben den Leerstand in Mannheim 2022 wieder sinken lassen. Zum Jahresende 2022 sind 5,7 % der Büroflächen kurzfristig verfügbar. Unverändert sind hiervon vornehmlich die Gewerbebezugsflächen der Stadt betroffen. Die Büroflächenbestandszunahme ist in 2022 äußerst moderat ausgefallen, womit sich der Bestand auf 2,135 Mio. m² beläuft. Für 2023 ist mit einer spürbaren Zunahme der Fertigstellungen zu rechnen. Dabei sind von den erwarteten 113.000 m² allerdings bereits rund 84 % vorvermietet.

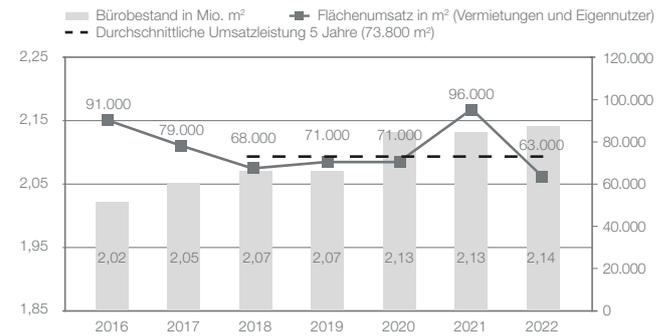
Mieten

Die realisierte Spitzenmiete hat mit 22,00 €/m² ein neues Rekordniveau erreicht. Sie stieg damit innerhalb eines Jahres um 3,10 €/m² bzw. um 16,4 %. Hierfür ist primär die hohe Nachfrage nach Neubauf Flächen im Glücksteinareal verantwortlich. Auch die Durchschnittsmiete legte gegenüber dem Vorjahr auf 14,70 €/m² zu. Generell konnte im Vermietungsgeschehen eine starke Hinwendung zu qualitativ hochwertigen Flächen gesehen werden, was die Mietentwicklung positiv beeinflusste.

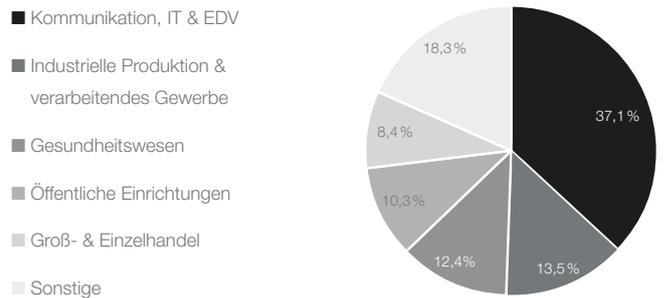
Prognose

Der Digitalisierungsschub dürfte auch in Mannheim mit einer höheren Flächennachfrage einhergehen. Diese wird sich infolge moderner Arbeitsplatzkonzepte aber eher auf kleinere Flächen fokussieren. Insofern kann für 2023 von einem Umsatzvolumen im Bereich des Jahres 2022 ausgegangen werden. Durch Flächenverkleinerungen dürfte parallel das Leerstandniveau wieder leicht steigen. Die hohe Nachfrage nach hohen Flächenqualitäten und guten Ausstattungen wird zu einem weiteren Anstieg des Mietniveaus führen. Mit einer Konsolidierung sowohl des Spitzen- als auch des Durchschnittswertes auf hohem Niveau wird voraussichtlich zum Jahresende gerechnet.

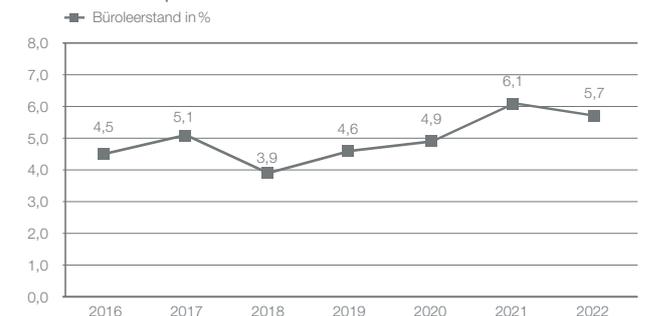
Bestand & Umsatz



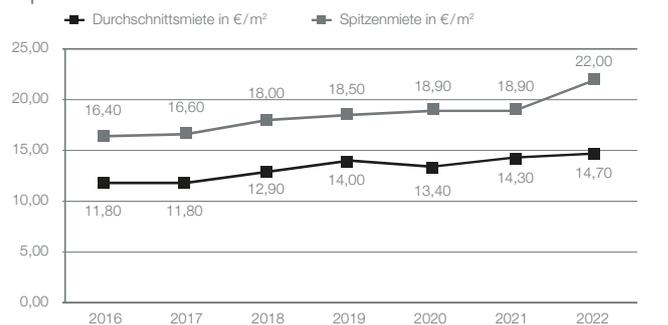
Umsatz nach Branchen



Leerstandsquote



Spitzen- & Durchschnittsmiete



Top-3-Umsätze

1. Dudenstraße 44 durch infinitSpace über 6.400 m²
2. Trio durch Alex & Gross über 6.300 m²
3. Loksitz durch BCRN, Businesscenter RheinNeckar über 3.000 m²

BÜROVERMIETUNG & EIGENNUTZER HEIDELBERG

Flächenumsatz

Für den Heidelberger Büromarkt ist das Jahr 2022 mit einem durchschnittlichen Ergebnis geendet. So ist ein Flächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer in Höhe von 51.000 m² erfasst worden, womit sich dieser exakt auf dem Niveau von 2021 und zudem im Bereich des mittelfristigen Durchschnitts bewegt. Abermals konnte der ausgeprägte Vermietungsmarkt den rückläufigen Flächenumsatz durch Eigennutzerobjekte kompensieren. Der größte Abschluss des Jahres 2022 ist die Anmietung von Ascendis Pharma im „Sky One“. Das Unternehmen wird nach erfolgter Fertigstellung im Jahr 2025 rund 11.200 m² in der Heidelberger Bahnstadt beziehen. Auch der zweitgrößte Deal ist in einem Projekt gezeichnet worden. So hat sich der Springer Verlag 7.500 m² Neubau am Europaplatz 2-5 gesichert. Der drittgrößte Abschluss, die Anmietung von 2.600 m² in der Eppelheimer Straße 13, ist durch die Stadt Heidelberg für das Kinder- und Jugendamt erfolgt. Infolge des Großdeals durch Ascendis Pharma führt das „Gesundheitsweisen“ mit einem Marktanteil von 36,3 % das Branchenranking an.

Angebot & Nachfrage

Im Jahresverlauf 2022 ist die Leerstandsquote in Heidelberg um 0,3 Basispunkte auf 4,3 % gesunken (2021: 4,6 %). Dies entspricht einem Büroflächenleerstand von ca. 47.000 m² (2021: ca. 48.000 m²). Weiterhin befindet sich mehr als die Hälfte des ermittelten Leerstandes in Gewerbegebieten (Wieblingen und Rohrbach-Süd) und in dezentralen Lagen der Stadt. Gleichzeitig ist das Büroflächenangebot in innenstadt- und hauptbahnhofs-nahen Lagen unverändert überschaubar. Der Büroflächenbestand erhöhte sich im Jahr 2022 um ca. 23.000 m² auf 1,1 Mio. m². Für 2023 ist mit der Fertigstellung von zusätzlichen 58.000 m² Bürofläche zu rechnen, wovon noch 12.000 m² für eine Anmietung bereitstehen. Mit der derzeitigen Entwicklungsdynamik vor allem auf den Konversionsarealen der Stadt sowie den südlichen Arealen am Hauptbahnhof der Bahnstadt ist kurz- bis mittelfristig wieder ein Anstieg des Leerstandes möglich, der sich überwiegend in den peripheren Lagen zeigen sollte.

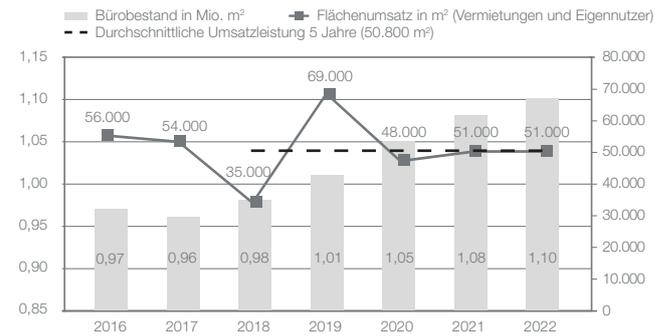
Mieten

Die ausgeprägte Nachfrage nach hochwertigen Neubauf lächen hat sowohl die Spitzen- als auch Durchschnittsmiete erneut ansteigen lassen. So hat die Spitzenmiete zum Jahresende 2022 auf 17,50 €/m² und damit um 4,2 % zugenommen. Die Durchschnittsmiete verbucht sogar einen Zuwachs in Höhe von 11,1 % auf 16,00 €/m² (2021: 14,40 €/m²). Aufgrund der künftigen Angebotserweiterung attraktiver Neubauf lächen um den Heidelberger Hauptbahnhof, die sich im Bereich des Spitzenmietniveaus bewegen, ist ein erneuter moderater Anstieg der Spitzen- und Durchschnittsmieten auf dem Heidelberger Büromarkt wahrscheinlich.

Prognose

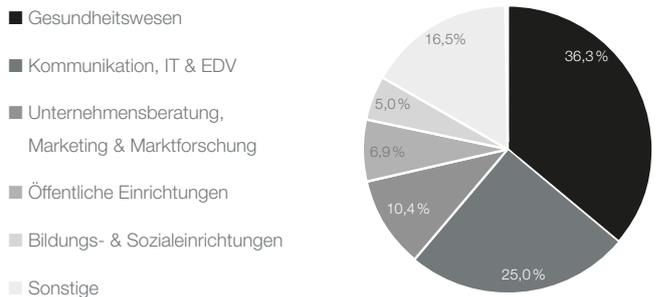
Mit einem höheren zu erwartenden Eigennutzeranteil in Kombination mit einem attraktiven Angebot im Neubaubereich sowie der weiterhin konstant hohen Nachfrage dürften sich die Marktaktivitäten lebhafter zeigen. Insofern dürfte das Jahr 2023 mit einem überdurchschnittlichen Büroflächenumsatz abschneiden.

Bestand & Umsatz



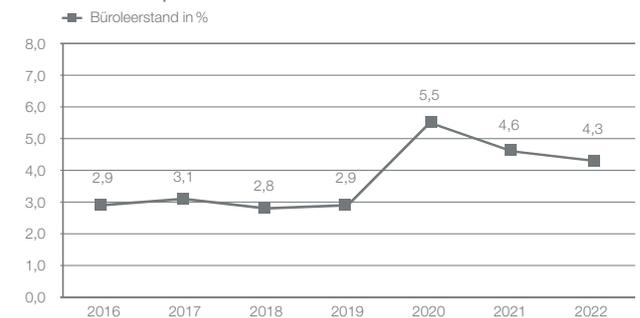
Quelle: NAI Apollo Group, gfi e.V.

Umsatz nach Branchen



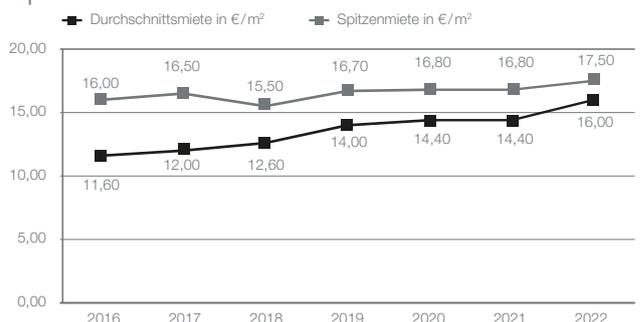
Quelle: NAI Apollo Group, gfi e.V.

Leerstandsquote



Quelle: NAI Apollo Group, gfi e.V.

Spitzen- & Durchschnittsmiete



Quelle: NAI Apollo Group, gfi e.V.

Top-3-Umsätze

1. Sky One durch Ascendis Pharma über 11.200 m²
2. Europaplatz 2-5 durch Springer Verlag über 7.500 m²
3. Eppelheimer Straße 13 durch Stadt Heidelberg (Kinder- und Jugendamt) über 2.600 m²