RHEIN-NECKAR

BÜROINVESTMENT RHEIN-NECKAR

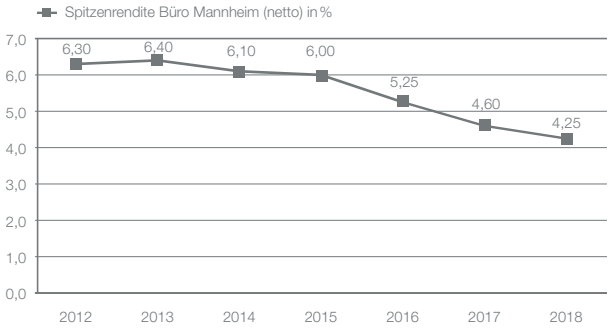
Transaktionsvolumen & Rendite

Mit dem hohen Interesse seitens professioneller Immobilieninvestoren an B- und C-Standorten stehen die beiden Rhein-Neckar-Metropolen Mannheim und Heidelberg unverändert im Fokus der Anleger. Infolgedessen ist in diesen beiden Städten eine erneute deutliche Renditereduktion erfasst worden. In Mannheim und Heidelberg haben die Spitzenrenditen im Jahresverlauf 2018 um 35 bzw. 20 Basispunkte nachgegeben. Damit ist Mannheim mit 4,25 %, vor Heidelberg mit 4,50 %, der teuerste Standort im Rhein-Neckar-Gebiet. Die Spitzenrenditen in den Oberzentren Mannheim und Heidelberg liegen damit aktuell noch ca. 0,95 bis 1,45 %-Punkte über den Vergleichswerten der Top-7 Standorte, wenngleich sich diese deutlich angenähert haben.

Investorentyp & Herkunft

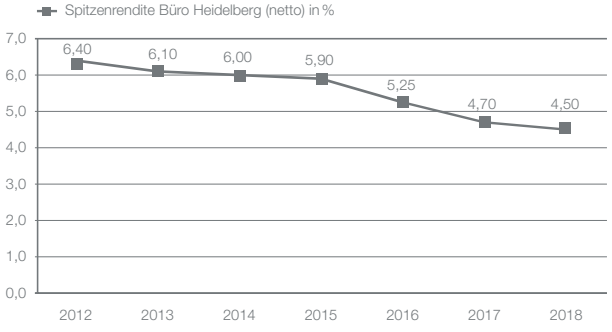
In den vergangenen 12 Monaten stießen dabei nicht nur Immobilien in den Top-Lagen von Mannheim und Heidelberg auf Kaufinteresse. Auch Bestandsgebäude in eher peripheren Lagen der Städte und im Umland wechselten überdurchschnittlich häufig den Besitzer. Neben lokalen Investoren, die überwiegend im Entwicklungsbereich und bei Refurbishmentobjekten auf der Käuferseite anzutreffen waren, bestimmten im Core-, Core Plus- und im Value-added-Segment überwiegend „Versicherungen / Pensionskassen“, „Immobilienaktiengesellschaften / REITs“ und „Immobiliengesellschaften“ das Transaktionsgeschehen.
Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage im Niedrigzinsumfeld, der weiterhin konstanten konjunkturellen Entwicklung und des knappen Angebots an den etablierten deutschen Bürostandorten ist davon auszugehen, dass sich das Transaktionsvolumen auch in den Rhein-Neckar-Metropolen 2019 auf hohem Niveau seitwärts bewegen wird. Steigende Mietpreise, geringe Leerstandsquoten, erhöhte Baukosten sowie die stabilen sozioökonomischen Eckdaten der Region werden darüber hinaus für ein konstantes bzw. nochmals leicht steigendes Preisniveau sorgen.

Spitzenrendite Mannheim



Quelle: NAI apollo group

Spitzenrendite Heidelberg



Quelle: NAI apollo group

Top-3-Transaktionen

1. No. 1 Mannheim (Mischobjekt Büro/Hotel), durch eine Kapitalverwaltungsgesellschaft für 100.000.000 €
2. Elements Mannheim durch Union Investment und Investa Capital Management
3. FEZ Heidelberger Druckmaschinen Heidelberg durch Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH (GGH)

BÜROVERMIETUNG & EIGENNUTZER MANNHEIM

Flächenumsatz

Der Mannheimer Büromarkt hat sich in 2018 durchschnittlich entwickelt. So entspricht ein Flächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer in Höhe von 68.000 m² nahezu dem fünfjährigen Mittelwert. Gegenüber dem Vorjahr musste hingegen eine Abnahme von 11.000 m² hingenommen werden. Der auf den Flächenumsatz entfallende Anteil an eigengenutzten Flächen nahm auch 2018 mit ca. 24.000 m² einen hohen Stellenwert ein. Dies ist vor allem auf den Baubeginn des Technischen Rathauses im Glücksteinquartier zurückzuführen. Im Vermietungsmarkt wurden demnach ca. 44.000 m² Bürofläche umgesetzt, was einem leicht unterdurchschnittlichen Jahresergebnis entspricht. Hauptursache für die eher schwache Vermietungsleistung war das knappe Angebot an marktgängigen, kurzfristig bezugsfertigen Flächen. Die Nachfrageseite konnte hierdurch nicht in allen Segmenten gedeckt werden, was letztendlich zu dem eher schwachen Jahresergebnis geführt hat. Der Eigennutzerbaustart der Stadt mit 20.000 m² stellt den größten Deal dar. Infolgedessen verzeichnen die „öffentlichen Einrichtungen“ mit in Summe 25.200 m² den größten Umsatz. Dahinter folgen Unternehmen aus den Bereichen „Groß- & Einzelhandel“ sowie „Gesundheitswesen“.

Angebot & Nachfrage

Die Leerstandsquote hat 2018 kontinuierlich abgenommen und liegt nunmehr auf einem relativ niedrigen Niveau von 3,9 % bzw. 80.000 m² Bürofläche. Dies entspricht einer Reduzierung um 1,2 %-Punkten bzw. 24.000 m². Unter Berücksichtigung der aktuellen Büroflächennachfrage wird sich im Jahresverlauf 2019 das Büroflächenangebot weiter verknappen. Frühestens ab der zweiten Jahreshälfte 2020 kann von einer Entspannung der Angebotsseite ausgegangen werden. Dann werden einige nennenswerte Projektentwicklungen sowie großvolumige Revitalisierungen bezugsfertig werden.

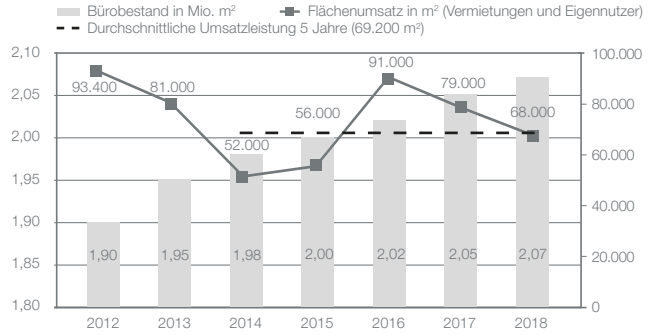
Mieten

In 2018 ist es zu einem Anstieg des Mietniveaus gekommen. Sowohl bei der Durchschnittsmiete mit 12,90 €/m² und einem Plus von 9,3 % (2017: 11,80 €/m²) als auch bei der Spitzenmiete mit 18,00 €/m² (2017: 16,60 €/m²) und einem Plus von 8,4 % sind deutliche Steigerungen verzeichnet worden. Damit wird bei der Durchschnitts- und der Spitzenmiete in Mannheim jeweils ein neuer Höchstwert erreicht. Maßgeblicher Treiber dieser Entwicklung sind vor allem großvolumige Mietvertragsabschlüsse in den Neubauprojekten um den Mannheimer Hauptbahnhof (ehemaliges Postareal und Glücksteinquartier) und in den Büroprojekten im Gebiet Eastsite. Darüber hinaus wirkt sich auch die Angebotsverknappung auf das Mietniveau aus.

Prognose

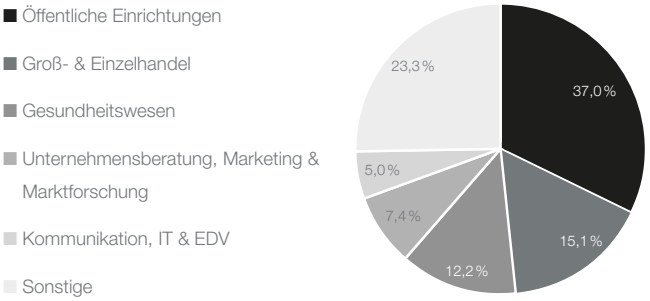
Die hohe Nachfrage nach modern ausgestatteten Büroflächen in guten Lagen der Stadt ist weiterhin ungebrochen. Ein signifikanter Anstieg der Vermietungsleistung wird im laufenden Jahr durch den Mangel an geeigneten Angebotsobjekten im Gebäudebestand voraussichtlich verhindert werden. Dennoch ist davon auszugehen, dass durch einige nennenswerte Mietvertragsabschlüsse in den Büroprojekten um den Mannheimer Hauptbahnhof der Vermietungsumsatz aus 2018 wieder erreicht wird.

Bestand & Umsatz



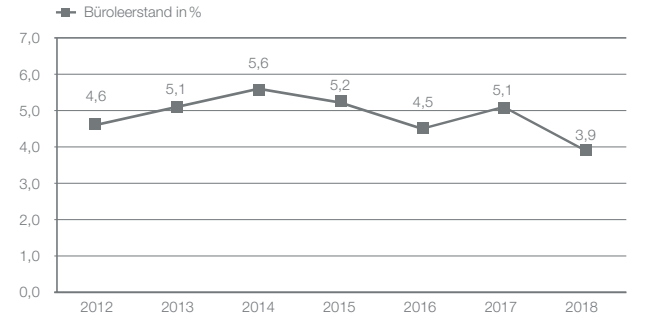
Quelle: NAI apollo group, gif e.V.

Umsatz nach Branchen



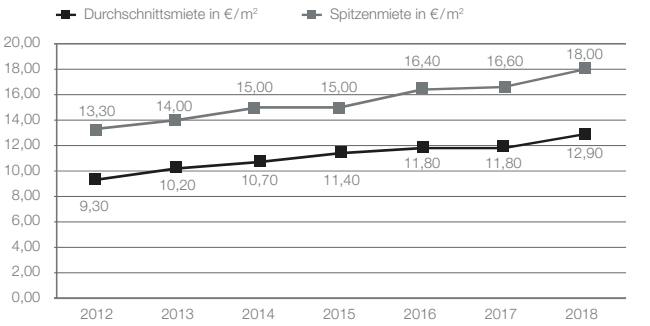
Quelle: NAI apollo group

Leerstandsquote



Quelle: NAI apollo group, gif e.V.

Spitzen- & Durchschnittsmiete



Quelle: NAI apollo group, gif e.V.

Top-3-Umsätze

1. Neubau Glücksteinallee 9 durch Stadt Mannheim (Technisches Rathaus, Eigennutzerbaustart) über 20.000 m²
2. Neubau Harrlachweg 11 durch Ashfield Healthcare GmbH über 4.000 m²
3. Salzachstraße 17 durch PHOENIX Pharma SE über 4.000 m²

BÜROVERMIETUNG & EIGENNUTZER HEIDELBERG

Flächenumsatz

Der Heidelberger Büromarkt hat sich in 2018 verhalten entwickelt. Der Flächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer beläuft sich auf 35.000 m², womit das Ergebnis nicht nur deutlich unter dem fünfjährigen Mittelwert in Höhe von 47.200 m², sondern auch unter dem Vorjahr mit 54.000 m² liegt. Dies ist insbesondere auf den fehlenden Anteil an Eigennutzungen in 2018 zurückzuführen, die in den vergangenen Jahren einen erheblichen Anteil zum Flächenumsatz beigetragen haben. Folglich entfielen 35.000 m², und damit der komplette Flächenumsatz, auf den Vermietungsmarkt. Dies entspricht wiederum einer durchschnittlichen Vermietungsleistung im Büromarkt Heidelberg. Ein geringes Angebot an kurzfristig bezugsfertigen Büroflächen in innerstädtischen Lagen, welche die Nachfrage in diesem Segment aktuell nicht bedienen kann, verhinderte darüber hinaus ein höheres Umsatzergebnis. Die größten Abschlüsse des Jahres 2018 sind durch die Anmietung der Heidelberg Engineering GmbH mit 3.700 m² sowie durch Regus mit fast 1.700 m² erfolgt. Die stärkste Branchennachfrage kam vom „Gesundheitswesen“ sowie „Kommunikation, IT & EDV“.

Angebot & Nachfrage

Die Leerstandsquote ist im Jahresverlauf 2018 erwartungsgemäß gesunken und beträgt nunmehr 2,8 % bzw. ca. 27.000 m² (Leerstandsquote 2017: 3,1%). Deutlich geringer ist das Büroflächenangebot bei Bestandsobjekten im mittleren Preissegment in innerstädtischer Lage und mit gutem Ausstattungsstandard. Das kurzfristig verfügbare Flächenangebot konzentriert sich aktuell nach wie vor fast ausschließlich auf die Gewerbegebietslagen der Stadt (Rohrbach-Süd, Wieblingen, Pfaffengrund). Trotz des erhöhten Fertigstellungsvolumens 2019 mit 30.000 m² ist aufgrund der nach wie vor stabilen Nachfrage nicht damit zu rechnen, dass es zu einem signifikanten Anstieg der Leerstandsquote kommen wird.

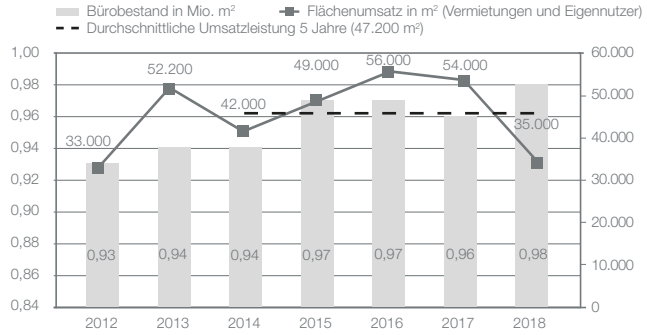
Mieten

Die Durchschnittsmiete ist 2018 auf nunmehr 12,60 €/m² deutlich angestiegen (2017: 12,00 €/m²), was einem Plus von 5,0 % entspricht. Hierfür sind insbesondere anziehende Mieten bei Bestandsobjekten in Folge des knappen Angebots und mehrere großvolumige Mietvertragsabschlüsse im Bereich der Spitzenmiete verantwortlich. Die Spitzenmiete hingegen hat nachgegeben und liegt 2018 bei 15,50 €/m². Diese wurde in Neubauten in der Heidelberger Bahnstadt erzielt.

Prognose

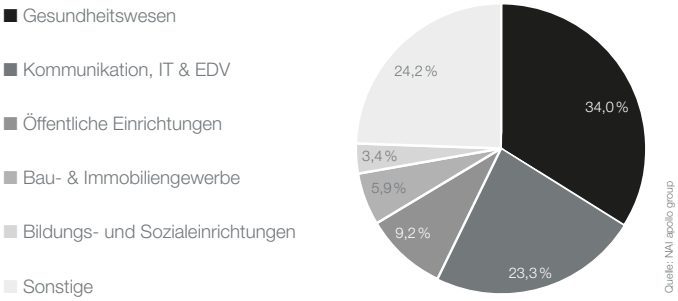
Die Vermietungsleistung sollte sich im Jahr 2019 auf dem Vorjahresniveau bewegen. Ein signifikanter Anstieg wird jedoch aufgrund des Flächenmangels im mittleren Preissegment voraussichtlich nicht erfolgen. Im Rahmen anstehender Mietvertragsabschlüsse in Büroprojekten in der Heidelberger Bahnstadt wird sich die Spitzenmiete voraussichtlich im Bereich zwischen 15,00 €/m² und 17,00 €/m² einpendeln. Aufgrund der Vorvermietungsstände bei den in 2019 bezugsfertigen Büroprojekten und der anhaltend hohen Nachfrage nach Büroflächen wird der Büroflächenleerstand 2019 voraussichtlich weiter auf niedrigem Niveau stagnieren bzw. noch weiter leicht abnehmen.

Bestand & Umsatz



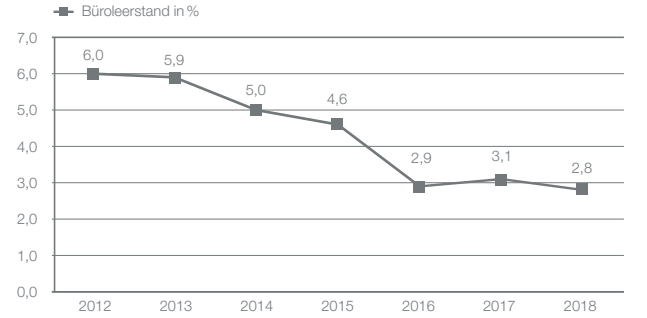
Quelle: NAI apollo group, gif e.V.

Umsatz nach Branchen



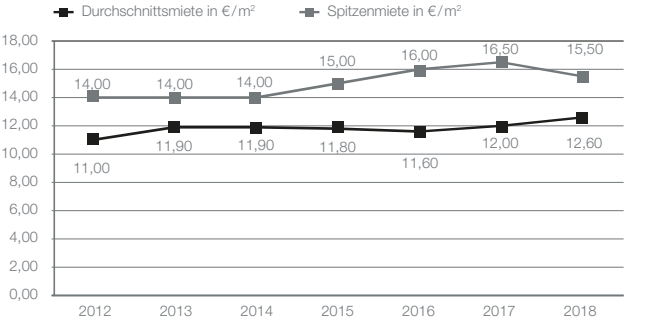
Quelle: NAI apollo group

Leerstandsquote



Quelle: NAI apollo group, gif e.V.

Spitzen- & Durchschnittsmiete



Quelle: NAI apollo group, gif e.V.

Top-3-Umsätze

1. Neubau Max-Jarecki-Straße 21 durch Heidelberg Engineering GmbH über 3.700 m²
2. Neubau Rudolf-Diesel-Straße 7 durch Regus Management GmbH über 1.680 m²
3. Bergheimer Straße 155 durch HMS Analytical Software GmbH über 1.580 m²

STRATEGPRO REAL ESTATE