



## BÜROINVESTMENT RHEIN-NECKAR

### Transaktionsvolumen & Rendite

Dem deutschlandweiten Trend folgend, bewegte sich das Transaktionsvolumen innerhalb der Metropolregion Rhein-Neckar auch 2017 auf einem hohen Niveau. Innerhalb der beiden wichtigsten Märkte der Region - Mannheim und Heidelberg - gaben die Spitzenrenditen binnen Jahresfrist deutlich nach und liegen bei aktuell 4,60% (Mannheim) bzw. 4,70% (Heidelberg). Dies entspricht im Vergleich zum Vorjahr einem Rückgang von 65 bzw. 55 Basispunkten. Die Spitzenrenditen in den Oberzentren Mannheim und Heidelberg liegen damit aktuell noch ca. 1,10% bis 1,80% über den Vergleichswerten der Top-7 Standorte. Dennoch konnte auch hier eine Annäherung beobachtet werden.

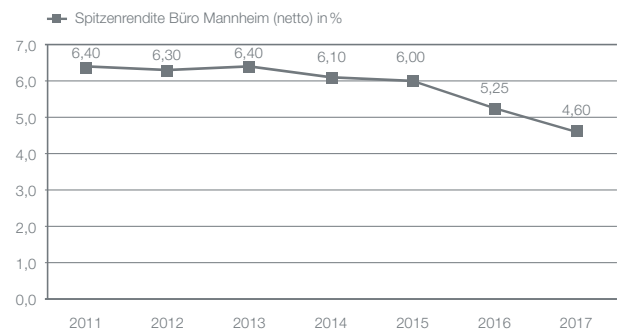
Gestützt wurde die Preisentwicklung durch das nach wie vor günstige Finanzierungsumfeld sowie die guten konjunkturellen Fundamentaldaten der Region, die sich auch in steigenden Mieten und geringen Leerstandquoten widerspiegeln. Anders als im bundesweiten Trend zu beobachten, spielten regionenübergreifende Portfoliotransaktionen im abgelaufenen Kalenderjahr innerhalb der Investmentmärkte in Mannheim und Heidelberg eine untergeordnete Rolle.

### Investorentyp & Herkunft

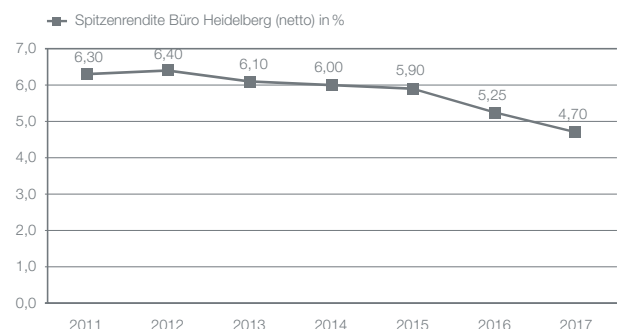
Insbesondere die Beteiligung national und international agierender Investoren, die bislang noch nicht in der Region investiert waren, war in den vergangenen 12 Monaten hoch. Lokale Investoren hielten sich aufgrund der dynamischen Preisentwicklung weiter zurück und waren im Jahr 2017 lediglich auf Verkäuferseite, im Entwicklungsbereich oder bei opportunistischen Investments aktiv.

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 B-Standorte auch in den kommenden 12 Monaten verstärkt im Investorenfokus stehen. Eine weitere Yield-Compression ist daher wahrscheinlich.

### Spitzenrendite Mannheim



### Spitzenrendite Heidelberg



### Top-3-Transaktionen

1. Quartier Hoch 4, Glücksteinallee 21-25, Mannheim durch SV - Sparkassen Versicherung AG
2. Theo & Luise, Theodor-Heuss-Anlage 12, Mannheim durch TLG Immobilien AG für ca. 50.700.000 €
3. Augustator, Augustaanlage 65-67 und N2, 10 (Mischobjekt), jeweils Mannheim durch Argon GmbH

# BÜROVERMIETUNG & EIGENNUTZER MANNHEIM

## Flächenumsatz

Der Mannheimer Büroflächenmarkt hat mit einem Flächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer von 79.000 m<sup>2</sup> in 2017 das sehr hohe Ergebnis aus dem Jahr 2016 mit 91.000 m<sup>2</sup> nicht erreichen können. Dennoch liegt das Umsatzvolumen in 2017 deutlich über dem fünfjährigen Mittelwert (71.800 m<sup>2</sup>). Hierzu haben Abschlüsse von Eigennutzern einen wesentlichen Beitrag leisten können. So hat deren Anteil im Jahr 2017 mit 20.000 m<sup>2</sup> einen deutlich höheren Stellenwert eingenommen als in den Vorjahren – in 2016 lag das Umsatzresultat von Eigennutzern bei 13.000 m<sup>2</sup>. Dies ist insbesondere auf den Baubeginn des Büroprojektes „Quartier Hoch 4“ zurückzuführen, welches nach der Fertigstellung im Jahr 2020 durch die SV - Sparkassen-Versicherung AG genutzt wird.

Infolge des Eigennutzerbaus der Sparkassen Versicherung dominieren im Branchenvergleich „Banken, Finanzdienstleister & Versicherungen“ das Marktgeschehen mit fast 30%. Dahinter folgen Unternehmen aus den Bereichen „Bau- & Immobiliengewerbe“ sowie „Kommunikation, IT & EDV“.

## Angebot & Nachfrage

Trotz eines leichten Anstieges der Leerstandsquote auf nunmehr 5,1 % (2016: 4,5 %) bleiben gut ausgestattete, kurzfristig bezugsfertige Büroflächen in guten Bürolagen der Stadt Mangelware. Über die Hälfte des Leerstands (2017: 104.000 m<sup>2</sup>) findet sich in Gebäuden mit unterdurchschnittlichem Ausstattungsniveau und mangelnder Gebäudeflexibilität in peripheren Lagen wieder. Die Leerstandsquote im Bereich marktgängiger Flächen in zentralen bzw. guten Bürolagen Mannheims hat 2017 weiterhin kontinuierlich abgenommen. Das Fertigstellungsvolumen für das Jahr 2017 beträgt ca. 30.000 m<sup>2</sup>. Infolge des hohen Eigennutzeranteils (ca. 18.300 m<sup>2</sup>) sowie einer nahezu vollständigen Vorvermietung vor Fertigstellung in Mietobjekten haben sich Neubauten allerdings wenig auf das freie Büroraumangebot ausgewirkt.

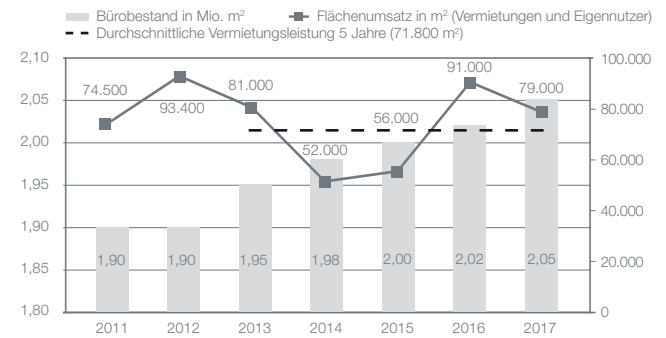
## Mieten

Die realisierte Durchschnittsmiete konsolidiert nach vier Jahren kontinuierlichen Anstiegs im Jahr 2017 auf dem Vorjahresniveau in Höhe von 11,80 €/m<sup>2</sup>. Einen Anstieg um 1,2% im Vergleich zu 2016 auf aktuell 16,60 €/m<sup>2</sup> verzeichnet hingegen die Spitzenmiete, womit diese einen neuen Höchstwert erreicht. Dies ist u.a. auf nennenswerte Mietvertragsabschlüsse in Neubauprojekten zurückzuführen. Das knappe Büroflächenangebot sowie weitere Projektvermietungen werden zukünftig dazu führen, dass sich das durchschnittliche Mietniveau auf dem jetzigen hohen Level stabilisieren wird, während beim Spitzenwert weiteres Anstiegspotenzial besteht.

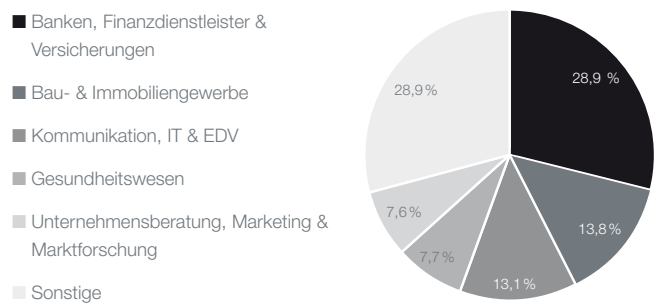
## Prognose

Die hohe Nachfrage nach modern ausgestatteten Büroflächen in guten Lagen Mannheims ist weiterhin ungebrochen. Ein signifikanter Anstieg der Umsatzleistung wird im Jahr 2018 durch den Mangel an Angebotsobjekten im Gebäudebestand aber verhindert werden. Dennoch ist davon auszugehen, dass durch einige nennenswerte Mietvertragsabschlüsse in den Büroprojekten um den Mannheimer Hauptbahnhof sowie den weiterhin hohen Bauaktivitäten von Eigennutzern das Umsatzergebnis aus dem Jahr 2017 wieder erreicht werden wird.

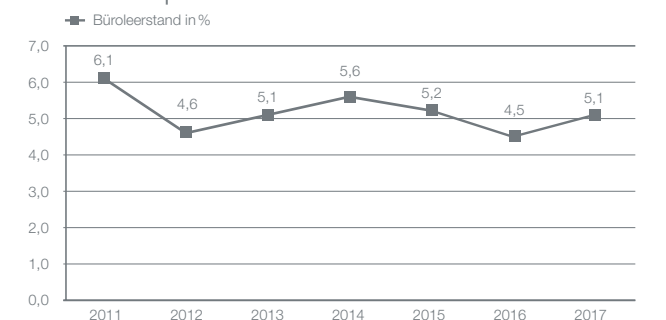
## Bestand & Umsatz



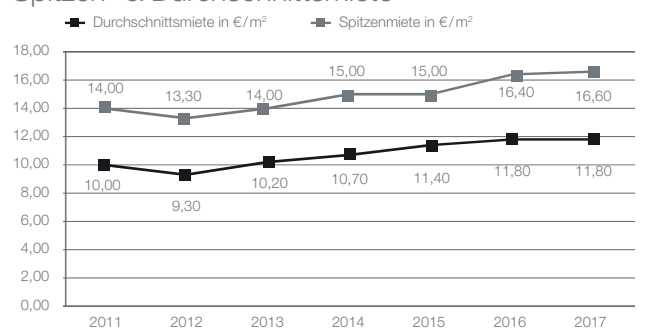
## Umsatz nach Branchen



## Leerstandsquote



## Spitzen- & Durchschnittsmiete



## Top-3-Umsätze

1. Glückstein-Quartier, Glücksteinallee durch SV - Sparkassen Versicherung AG über 16.800 m<sup>2</sup>
2. Oskar-Meixner-Straße 1 durch Bilfinger SE über 4.600 m<sup>2</sup>
3. Konrad-Zuse-Ring 2-4 durch Impact GmbH über 2.500 m<sup>2</sup>

# BÜROVERMIETUNG & EIGENNUTZER HEIDELBERG

## Flächenumsatz

Der Gesamtflächenumsatz in Heidelberg ist im Jahr 2017 mit 54.000 m<sup>2</sup> lediglich um 2.000 m<sup>2</sup> unter dem Rekordergebnis des Vorjahres geblieben. Eine herausragende Rolle kam hierbei den Eigennutzern zu, die in Summe mit 28.000 m<sup>2</sup> für etwas mehr als die Hälfte des kompletten Flächenumsatzes verantwortlich waren (2016: 7.000 m<sup>2</sup>). Dominiert wurde der Eigennutzerumsatz vom Baubeginn der neuen Konzernzentrale der HeidelbergCement AG. Unter Berücksichtigung des Abrisses des Bestandsgebäudes resultiert allein aus diesem Projekt ein Nettoflächenumsatz in Höhe von 23.000 m<sup>2</sup>.

Auf den Vermietungsmarkt entfällt demzufolge in 2017 ein Umsatz von 26.000 m<sup>2</sup> Bürofläche (2016: 49.000 m<sup>2</sup>), der damit den fünfjährigen Mittelwert deutlich verfehlt (39.000 m<sup>2</sup>). Wesentliche Ursache hierfür ist das geringe Angebot an kurzfristig bezugsfertigen Büroflächen in innerstädtischen Lagen Heidelbergs, weshalb die anhaltend hohe Nachfrage in diesem Segment aktuell nicht bedient werden kann.

## Angebot & Nachfrage

Die Leerstandsrate ist binnen Jahresfrist marginal um 0,2 %-Punkte auf 3,1 % (ca. 30.000 m<sup>2</sup>) angestiegen. Die Büroflächenleerstände finden sich dabei überwiegend in den Gewerbegebietslagen der Stadt (Rohrbach-Süd, Wieblingen, Pfaffengrund). Größere, zusammenhängende Bestandsmietflächen in innerstädtischer Lage mit gutem Ausstattungsstandard und im mittleren Preissegment sind nach wie vor rar. Aufgrund des überschaubaren Fertigstellungsvolumens in den Jahren 2017 und 2018 bei gleichzeitig erhöhten Abriss- und Umnutzungsaktivitäten sowie der anhaltend guten Nachfragesituation ist keine signifikante Entspannung auf dem Heidelberger Büroflächenmarkt zu erwarten. Zu einer wesentlichen Angebotserweiterung wird es erst ab dem Jahr 2019 kommen, wenn einige bedeutende Büroprojekte in der Heidelberger Bahnstadt und auf den Konversionsarealen der Stadt bezugsfertig werden.

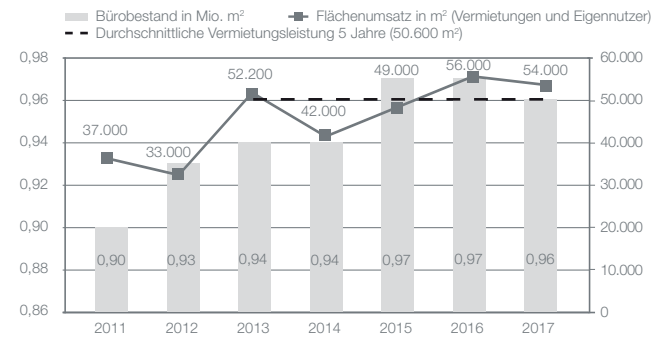
## Mieten

Die Durchschnittsmiete ist nach leichten Rückgängen in den vergangenen beiden Jahren in 2017 wieder angestiegen und erreicht erstmals einen Wert von 12,00 €/m<sup>2</sup>. Hierfür sind mehrere großvolumige Mietvertragsabschlüsse auf Spitzenmietniveau sowie anziehende Büromieten bei Bestandsobjekten infolge des knappen Angebots verantwortlich. Entsprechend verzeichnet die Spitzenmiete im dritten Jahr in Folge einen Anstieg auf nunmehr 16,50 €/m<sup>2</sup>. Diese wurde in Neubauten in der Heidelberger Bahnstadt erzielt.

## Prognose

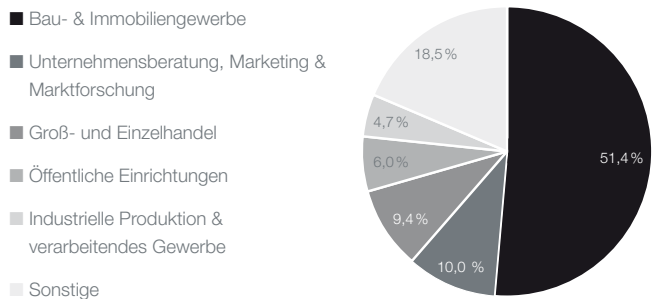
Im Mietsegment ist aufgrund der unterdurchschnittlichen Vermietungsleistung des Jahres 2017 für 2018 trotz des geringen Angebots mit einem höheren Umsatz zu rechnen. Einen wichtigen Beitrag hierzu sollten u.a. Vertragsabschlüsse der im Jahr 2019 bezugsfertig werdenden Flächen leisten. Anmietungen in neuen Bauvorhaben in der Heidelberger Bahnstadt werden dabei die Spitzenmiete erneut steigen lassen. Bis zum Jahresende 2018 könnte diese einen Wert um 17,00 €/m<sup>2</sup> erreichen. Mit einer wieder leicht abnehmenden Entwicklung ist beim Büroflächenleerstand zu rechnen, da die in 2018 bezugsfertigen Büroflächen noch nicht zur Deckung des Bedarfs ausreichen.

## Bestand & Umsatz



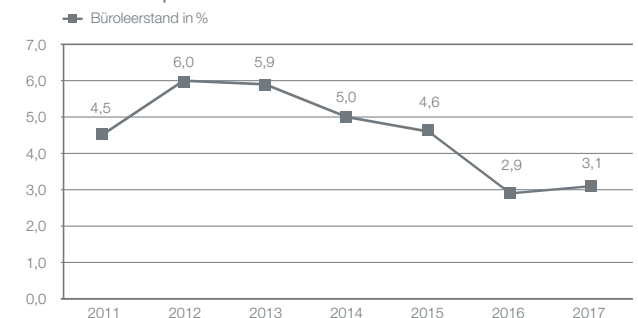
Quelle: NAI Apollo group, gfi e.V.

## Umsatz nach Branchen



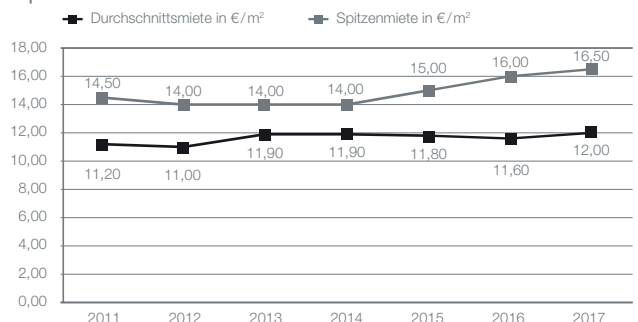
Quelle: NAI Apollo group

## Leerstandsquote



Quelle: NAI Apollo group, gfi e.V.

## Spitzen- & Durchschnittsmiete



Quelle: NAI Apollo group, gfi e.V.

## Top-3-Umsätze

1. Berliner Straße durch HeidelbergCement AG über 23.000 m<sup>2</sup>
2. Langer Anger 3 durch Design Offices GmbH über 2.230 m<sup>2</sup>
3. Bergheimer Straße 155 durch Stadt Heidelberg - Amt für Soziales und Senioren über 2.100 m<sup>2</sup>