



**Büroflächen · Office Space**  
**Marktreport 2018/2019 · Rhein-Neckar**

# RHEIN-NECKAR



**130.000 m<sup>2</sup>**  
Flächenumsatz  
Take-up



**18,00 EUR/m<sup>2</sup>**  
Spitzenmiete  
Prime rent



**42.000 m<sup>2</sup>**  
Büroflächen Fertigstellung  
Office space completion



**4,0 Mio. m<sup>2</sup>**  
Flächenbestand  
Office stock

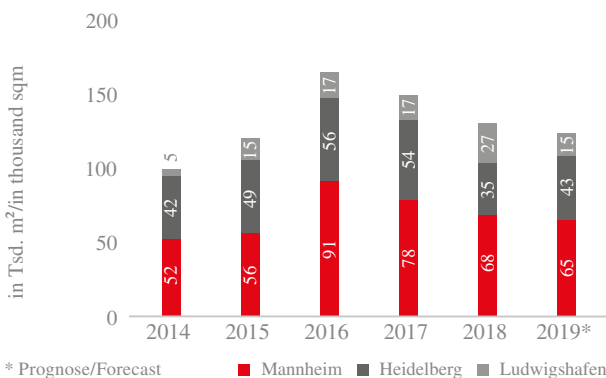


**2,9 %**  
Leerstandsquote  
Vacancy rate

In der Region Rhein-Neckar wurde 2018 mit rund 130.000 m<sup>2</sup> etwa 13 % weniger Bürofläche als im Vorjahr umgesetzt (2017: 149.000 m<sup>2</sup>). Während der Flächenumsatz in Mannheim und Heidelberg zurückging, konnte in Ludwigshafen eine Zunahme beobachtet werden. Die durchschnittliche Leerstandsquote hat abermals abgenommen, bewegt sich mit 2,9 % aber noch über dem Niveau der Big Seven. Die Leerstandsquote in Heidelberg (2,8 %) und Mannheim (3,8 %) ließ im Vergleich noch eine leichte Dynamik bei Neuvermietungen zu. In Ludwigshafen bewegte sich die Leerstandsquote im dritten Jahr in Folge unter der 2 %-Marke und zeigte damit einen durch Flächenmangel gehemmten Markt an. In der Region Rhein-Neckar kann die Büroflächennachfrage aktuell in Mannheim am besten bedient werden.

At around 130,000 sqm, take-up on office space in the Rhine-Neckar region was around 13% lower in 2018 than in the previous year (2017: 149,000 sqm). While take-up in Mannheim and Heidelberg decreased, an increase was observed in Ludwigshafen. The average vacancy rate went down once again, but still remains above the levels of the “big seven” (Germany’s seven biggest cities) at 2.9%. The vacancy rate in Heidelberg (2.8%) and Mannheim (3.8%) provided for slight growth in new rentals by comparison. In Ludwigshafen, the vacancy rate was under the 2% mark for the third year in a row, indicating a market restricted by lack of available space. In the Rhine-Neckar region, the demand for office space is best served in Mannheim. With around

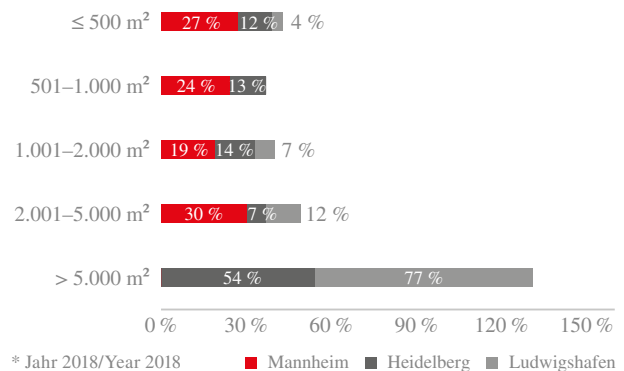
**Flächenumsatz**  
Take-up



\* Prognose/Forecast Mannheim Heidelberg Ludwigshafen

Quelle:/Source: Engel & Völkers Commercial

**Flächenumsatz - Größenklassen\***  
Take-up - size categories\*



\* Jahr 2018/Year 2018 Mannheim Heidelberg Ludwigshafen

Quelle:/Source: Engel & Völkers Commercial

## Bedeutende Flächenumsätze Rhein-Neckar\* Significant take-ups Rhein-Neckar\*

Nutzer User	Fläche Space	Lage Area
Pfalzwerke AG	15.400 m <sup>2</sup>	Ludwigshafen City
Ashfield Healthcare/Physicians World	4.500 m <sup>2</sup>	Mannheim Cityrand
Lokales Unternehmen	4.000 m <sup>2</sup>	Mannheim Peripherie
Heidelberg Engineering GmbH	3.700 m <sup>2</sup>	Heidelberg Cityrand
Fasihi GmbH	2.400 m <sup>2</sup>	Ludwigshafen Cityrand

Quelle:/Source: Engel & Völkers Commercial

\* Jahr 2018/Year 2018

Die Stadt verfügt mit rund 2 Mio. m<sup>2</sup> über einen größeren Büroflächenbestand als Ludwigshafen und Heidelberg zusammen.

two million sqm, the city has more office space stock available than Ludwigshafen and Heidelberg combined.

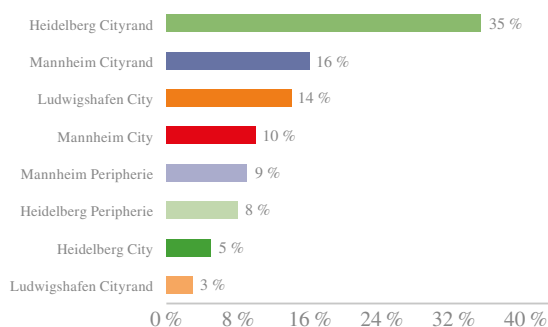
### Großabschlüsse dominieren Flächenumsatz

Anders als im Vorjahr war der Flächenumsatz in Ludwigshafen 2018 von Großabschlüssen im Segment über 5.000 m<sup>2</sup> geprägt. Wie auch 2017 entfiel über die Hälfte des Flächenumsatzes auf Industrie, unternehmensnahe Dienstleister und die öffentliche Hand, wobei Letztere im Jahr 2018 allein für knapp ein Drittel des Gesamtumsatzes verantwortlich war. Zurzeit werden in Mannheim regelmäßig Büroflächen frei oder neu entwickelt. So konnte Engel & Völkers Commercial in der Quadratestadt rund 4.000 m<sup>2</sup> teilsanierte Bürofläche an ein großes lokales Unternehmen vermitteln. In Heidelberg entstehen im Rahmen der Konversion der ehemaligen Kasernen Patton Barracks und Campbell Barracks u. a. neue Büroflächen. Starke Bauaktivität

### Major deals dominate take-up

In contrast to the previous year, the take-up in Ludwigshafen in 2018 was characterised by major deals in the 5,000+ sqm segment. As was the case in 2017, more than half of take-up was assigned to the industry, corporate service providers and public authorities, the last of which alone accounted for nearly one-third of total take-up in 2018. Currently, office space is regularly being built or redeveloped in Mannheim. As a result, Engel & Völkers Commercial was able to broker around 4,000 sqm of partly renovated office space in the city to a major local company. In Heidelberg, the conversion of the former Patton and Campbell Barracks are leading to the creation of new office space. There is also a

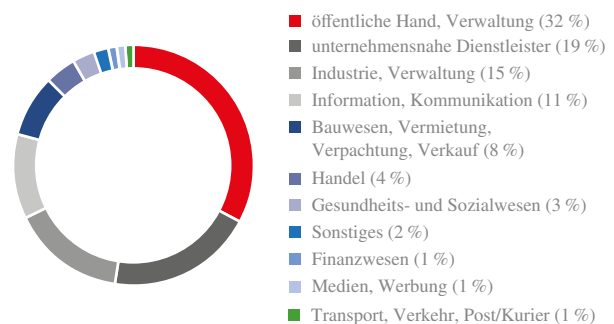
### Flächenumsatz - Lage\* Take-up - location\*



\* Jahr 2018/Year 2018

Quelle:/Source: Engel & Völkers Commercial

### Flächenumsatz - Branche\* Take-up - segment\*



\* Jahr 2018/Year 2018

Quelle:/Source: Engel & Völkers Commercial

## Bauprojekte - Fertigstellungen 2019 (Auswahl) New constructions - Completion 2019 (selection)

Projektname Project name	Projektentwicklung Project development Investor Investor	Fläche Space	Bürolage Office area
SkyAngle	SkyLabs	15.500 m <sup>2</sup>	Heidelberg City
No. 1	Consus	14.000 m <sup>2</sup>	Mannheim City
Das „E“	Mannheim Taylor Hotel- und Büroentwicklungsgesellschaft	12.000 m <sup>2</sup>	Mannheim Peripherie
Keplerquartier	DIRINGER & SCHEIDEL Wohn- und Gewerbebau GmbH	5.700 m <sup>2</sup>	Mannheim City
BOB	BOB efficiency design AG	5.600 m <sup>2</sup>	Ludwigshafen City

Quelle:/Source: Engel & Völkers Commercial

herrscht außerdem im Stadtteil Bahnstadt, wo etwa SkyLabs Development & Construction das 15.500 m<sup>2</sup> große Labor- und Büroobjekt SkyAngle fertigstellen wird. In Ludwigshafen ist die Neubauaktivität verhältnismäßig gering. Zu den wenigen Projekten, die 2019 abgeschlossen werden, zählt das 5.600 m<sup>2</sup> große Büroobjekt des Aachener Entwicklers BOB an der Rheinallee.

high degree of construction activity in the Bahnstadt district, where SkyLabs Development & Construction is about to complete its 15,500 sqm laboratory and office building, SkyAngle. Construction activity in Ludwigshafen, however, is comparatively low. Some of the few projects due for completion in 2019 include the 5,600 sqm office building for Aachen-based developer BOB on Rheinallee.

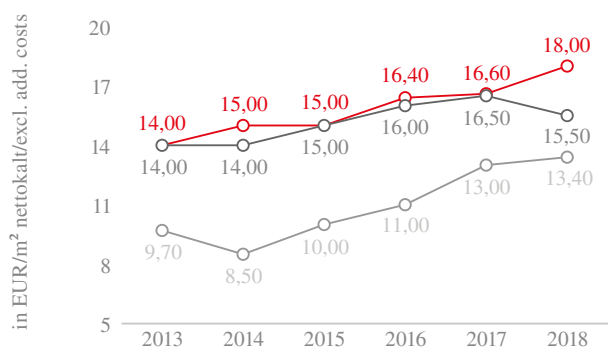
### Differenzierte Entwicklung der Spitzenmiete

Auffällig ist die Zunahme der Spitzenmiete gegenüber 2017 in Mannheim von 16,60 auf 18,00 EUR/m<sup>2</sup>. Während es in Ludwigshafen zu einer Zunahme von 0,40 EUR/m<sup>2</sup> kam, ist die Spitzenmiete in Heidelberg sogar rückläufig. Abgesehen von der Heidelberger City und dem Cityrand ist das Mietpreinsniveau in allen Lagen gestiegen, insbesondere im Ludwigshafener Cityrand. Die Durchschnittsmieten bewegen sich in Heidelberg (12,60 EUR/m<sup>2</sup>), Mannheim (12,90 EUR/m<sup>2</sup>) und Ludwigshafen (11,40 EUR/m<sup>2</sup>) jeweils auf einem ähnlichen Niveau.

### Variations in peak rents

What is noticeable is the increase in peak rent as compared with 2017 in Mannheim, from EUR 16.60 to EUR 18 per sqm. While there was an increase of EUR 0.40/sqm in Ludwigshafen, peak rent levels in Heidelberg actually decreased. Apart from the city centre and outskirts, the rental price level increased in all areas, particularly the Ludwigshafen outskirts. The average rents in Heidelberg (EUR 12.60/sqm), Mannheim (EUR 12.90/sqm) and Ludwigshafen (EUR 11.40/sqm) were all at a similar level.

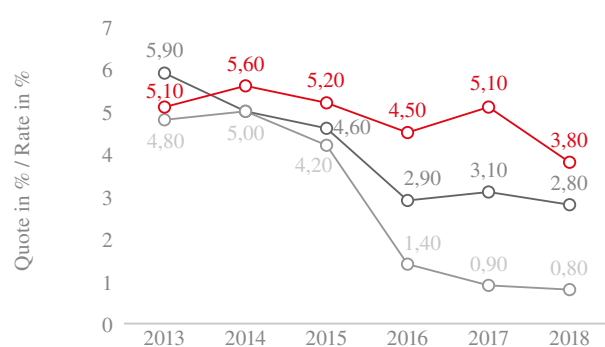
#### Büromieten Office rents



○ Mannheim ○ Heidelberg ○ Ludwigshafen

Quelle:/Source: Engel & Völkers Commercial

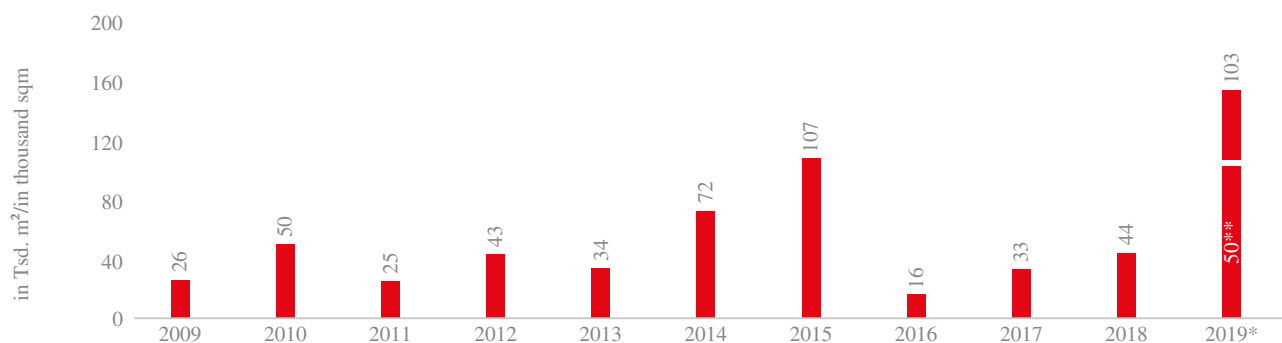
#### Leerstand Vacancies



○ Mannheim ○ Heidelberg ○ Ludwigshafen

Quelle:/Source: Engel & Völkers Commercial

## Büroflächen Fertigstellungen - Rhein-Neckar Office space completion - Rhein-Neckar



\* Prognosespanne/Forecast

\*\* davon vorvermietet/of which, pre-let

Quelle:/Source: Engel & Völkers Commercial

### Flächenmangel nimmt ab

In Ludwigshafen ist der Flächenmangel besonders stark ausgeprägt und stößt gleichzeitig auf eine hohe Nachfrage, weshalb die Flächensuche länger dauert als in Mannheim oder Heidelberg. Gleichzeitig ist die Neubauaktivität gering, wodurch das Mietniveau steigt und eine Entlastung des Marktes vorerst nicht absehbar ist. Der Heidelberger Markt auf der anderen Seite ist, abgesehen von den Branchen Bildung, Forschung und Wissenschaft sowie dem medizinischen Bereich, wegen einer vergleichsweise geringen Büroflächennachfrage weniger angespannt. Das Flächenangebot wird etwa durch die Konversion ehemaliger Kasernenflächen sowie durch Projekte in der Bahnstadt spürbar ausgeweitet. Die Umsetzung spekulativer Projekte stellt jedoch die Ausnahme dar, Neubauprojekte werden in der Regel von Eigennutzern realisiert. Tendenziell werden neue Flächenfertigstellungen und frei werdende Bestandsflächen 2019 zu einer Entspannung des Büromarktes in der Region Rhein-Neckar führen. Für das laufende Jahr prognostiziert Engel & Völkers Commercial einen Flächenumsatz von bis zu 132.000 m<sup>2</sup>.

### Lack of space decreasing

In Ludwigshafen, the lack of space is particularly noticeable, particularly in view of the high demand, which means it takes longer to find space than it does in Mannheim or Heidelberg. At the same time, construction activity is low, which pushes up the rental level and means that there is no relief for the market currently in sight. The Heidelberg market, on the other hand, aside from the industries of education, research, science and medicine, is less strained as a result of relatively low demand for office space. The amount of space available is being noticeably increased with the conversion of the former barracks areas and projects in the Bahnstadt district. The implementation of speculative projects, however, is rare. Here, new builds are generally constructed by their future users. New builds and completed spaces becoming available are likely to ease the office space market in the Rhine-Neckar region in 2019. For the current year, Engel & Völkers Commercial predicts a take-up of up to 132,000 sqm.



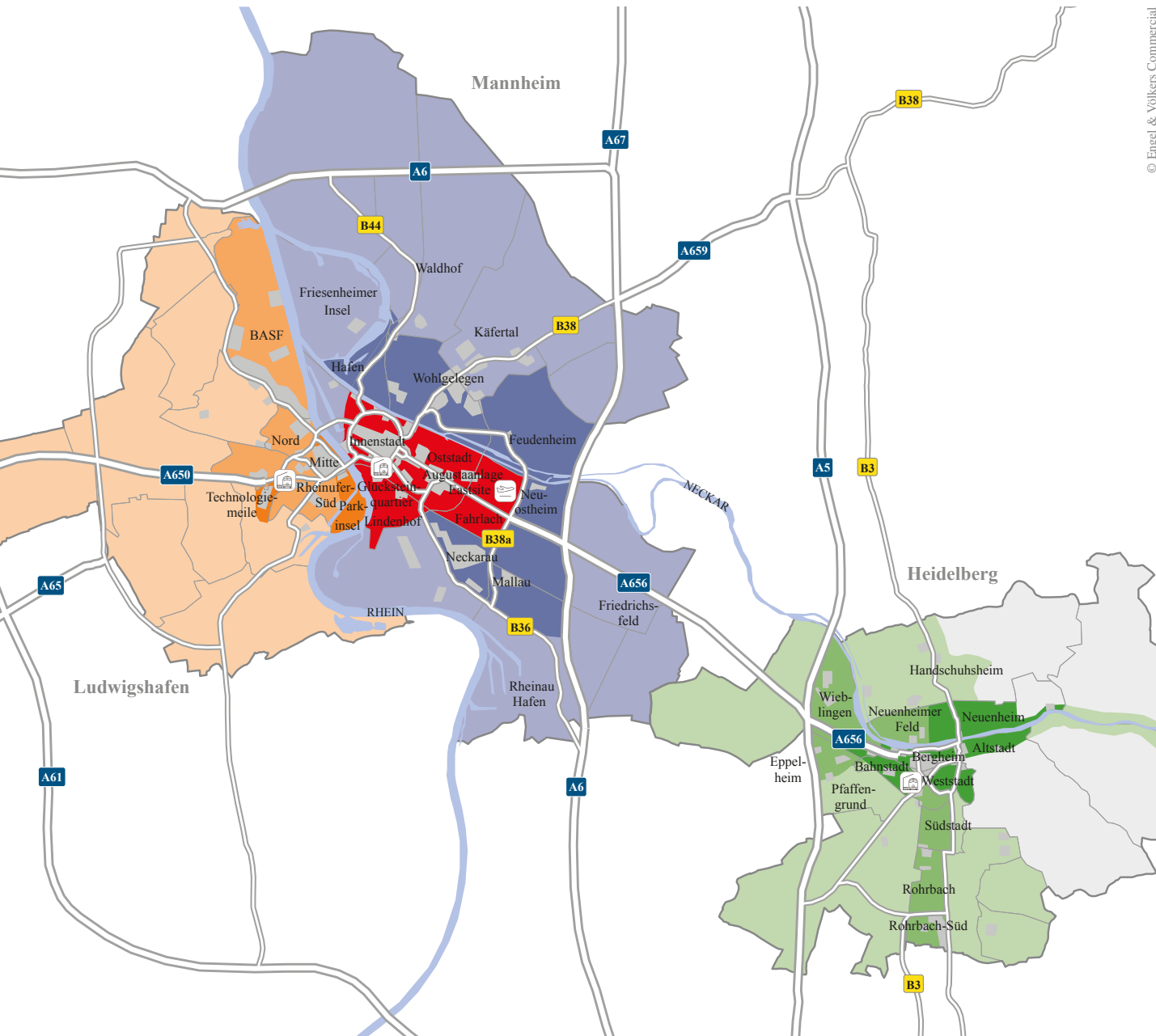
**D**ie konstant hohe Nachfrage nach Büroflächen an den Standorten der Rhein-Neckar-Region führte in den letzten Jahren zu einer stetig sinkenden Leerstandsquote. Dies unterstreicht die Attraktivität der Region, welche durch die Umsetzung zahlreicher Neubauprojekte weiter stark steigen wird.

*Consistently high demand for office space in the Rhine-Neckar region has led to a continually decreasing vacancy rate over recent years. This underlines the appeal of the region, which will continue to increase thanks to the completion of various new-build projects.*

*Frederik Botzke, Engel & Völkers Commercial Rhein-Neckar*

# Bürolagen Rhein-Neckar

## Office locations in Rhein-Neckar



- |  |  |   |  |
|--|--|---|--|
| <span style="color: red;">■</span> Mannheim City<br>10,00–18,00 EUR/m <sup>2</sup>     | <span style="color: orange;">■</span> Ludwigshafen City<br>8,20–14,00 EUR/m <sup>2</sup>     | <span style="color: lightorange;">■</span> Ludwigshafen Cityrand<br>7,50–12,50 EUR/m <sup>2</sup> | <span style="color: peachpuff;">■</span> Ludwigshafen Peripherie<br>4,00–7,50 EUR/m <sup>2</sup>     |
| <span style="color: blue;">■</span> Mannheim Cityrand<br>7,00–13,80 EUR/m <sup>2</sup> | <span style="color: lightblue;">■</span> Mannheim Peripherie<br>7,50–9,00 EUR/m <sup>2</sup> | <span style="color: green;">■</span> Heidelberg City<br>10,00–16,00 EUR/m <sup>2</sup>            | <span style="color: lightgreen;">■</span> Heidelberg Cityrand<br>8,50–12,00 EUR/m <sup>2</sup>       |
|  |  |   | <span style="color: verylightgreen;">■</span> Heidelberg Peripherie<br>7,00–10,00 EUR/m <sup>2</sup> |

© Engel & Völkers Commercial  
 Alle Informationen wurden von uns mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Informationen übernehmen wir keine Gewähr und Haftung für Schäden, ausgenommen sind Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit. Stand der Informations- und Datenlage: 31. Januar 2019. Verantwortung für die Genauigkeit und Vollständigkeit der Informationen liegt bei den jeweiligen Eigentümern. All information has been compiled with the greatest possible care. We cannot accept any liability for the accuracy and completeness of this information. We shall not be held responsible for damage of any kind whatsoever incurred either directly or indirectly through the use of this information, with the exception of liability for intent or gross negligence. Last update of information and data published: 31. January 2019. Duplication only with reference to source, source: Engel & Völkers Commercial GmbH.

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