



Marktreport 2022/2023 · Rhein-Neckar & Karlsruhe
Industrie- & Logistikflächen

RHEIN-NECKAR & KARLSRUHE



7,50 EUR/m²

Spitzenmiete Logistik- und Lagerflächen (Neubau)*



6,50 EUR/m²

Spitzenmiete Logistik- und Lagerflächen (Bestand)**



4,60 EUR/m²

Ø-Miete Logistik- und Lagerflächen



6,3%

Ø-Nettoanfangsrendite für Lagerhallen

Quellen: bulwiengesa, Engel & Völkers Commercial

*mind. 10m Hallenhöhe, mind. 1 Tor pro 1.000m² Hallenfläche, effizientes Heizungssystem
 **mind. 7m Hallenhöhe, Rampen u. sonstige ebenerdige Andienung, Heizung

Im Zuge der Unterbrechung globaler Lieferketten in den vergangenen Jahren haben sich viele Unternehmen entschlossen, die Lager- und Logistikkapazitäten zu erhöhen, um die Material- und Warenverfügbarkeit zu gewährleisten. Teilweise wurden hierbei Flächen über den Bedarf hinaus bezogen, die aktuell wieder abgegeben werden. Jedoch hat sich dadurch die grundlegende Marktsituation nicht verändert. Die Region Rhein-Neckar und Karlsruhe ist ein Markt, auf dem die branchenübergreifende Nachfrage nach Industrie- und Logistikflächen das Angebot deutlich übersteigt. So konnte im Jahr 2022 ein neuerlicher Anstieg der Spitzenmiete auf 7,50 EUR/m² im Neubau und auf 6,50 EUR/m² im Bestand beobachtet werden. Vorläufig wird der Flächenleerstand in Bestandsobjekten auf einem äußerst niedrigen Niveau verbleiben. Dies stellt nach wie vor den begrenzenden Faktor bei der Entwicklung des Gesamtflächenumsatzes dar.

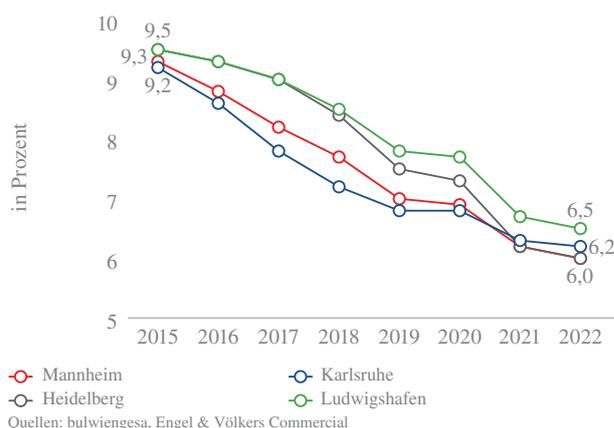
Energieeffizienz zunehmend von Bedeutung

Vor dem Hintergrund der Energiepreisentwicklung ist die Energieeffizienz der Hallenfläche bezüglich der Vermietbarkeit und des erzielbaren Verkaufspreises inzwischen ein Faktor, der mehr in den Vordergrund gerückt ist. Die Kalkulation der Nebenkosten ist sowohl für den wirtschaftlichen Betrieb von Mietern als auch von Käufern entscheidend. Neubauten werden deshalb Bestandsobjekten vorgezogen, auch im Hinblick auf eine effiziente Gebäudestruktur und -technik. Mietinteressenten empfiehlt sich bei spekulativen Neubauobjekten eine frühzeitige Vertragsunterzeichnung, da die Nachfrage mit sich nähernder Baufertigstellung deutlich zunimmt.

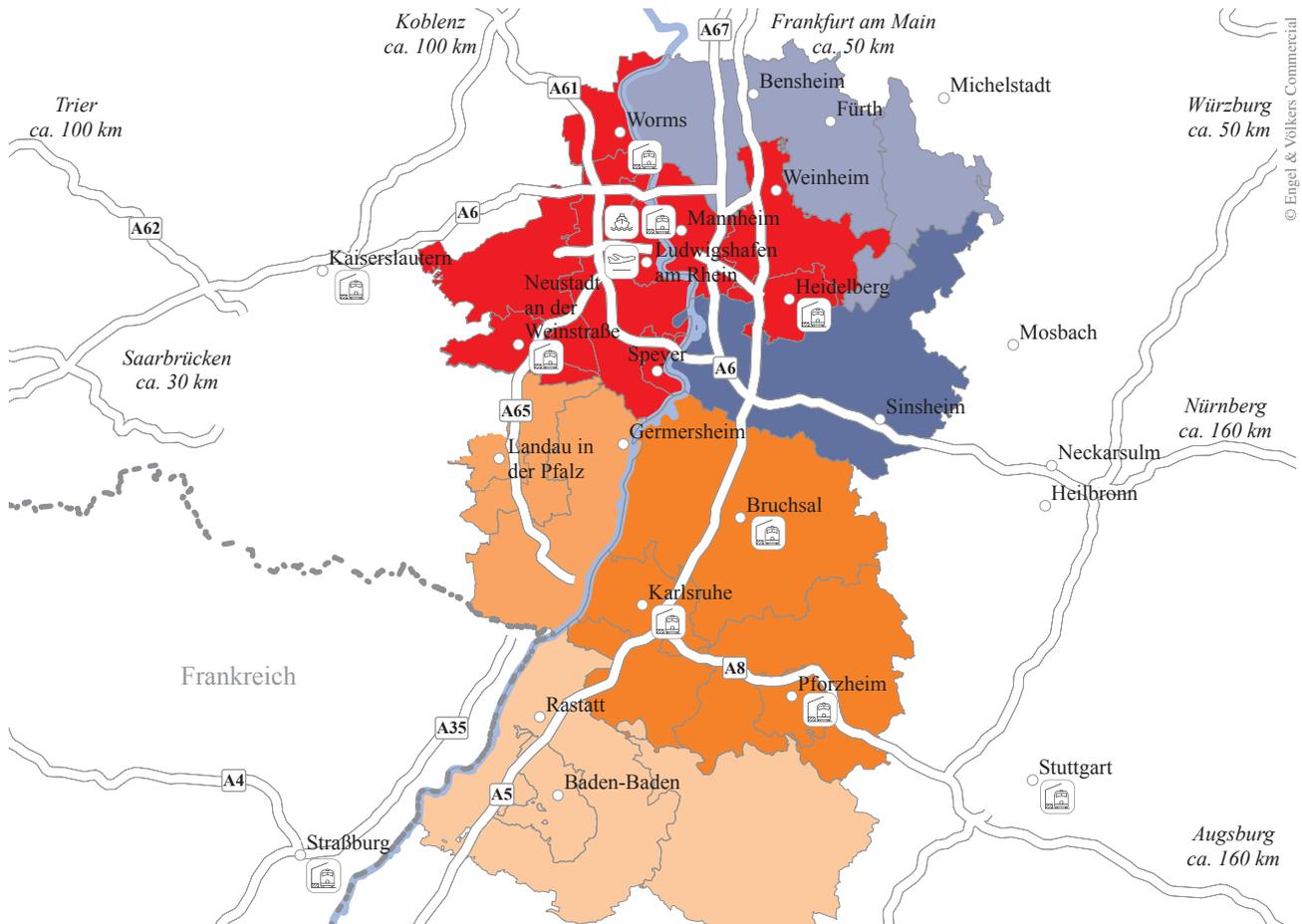
Ø-Kaufpreise Gewerbegrundstücke



Ø-Renditen für Lagerhallen



Industrie- und Logistiklagen Rhein-Neckar & Karlsruhe



Mietpreise für Logistik- und Lagerflächen*

Rhein-Neckar		Region Karlsruhe			
West	Nord	Ost	Gernersheim/ Landau	LK Karlsruhe	LK Rastatt
4,50 – 6,00	4,00 – 5,00	4,00 – 5,70	4,00 – 5,00	4,50 – 6,00	4,00 – 4,50

Quelle: Engel & Völkers Commercial *bezogen auf durchschnittl. beheizbare Bestandsimmobilien; höhere Mieten für Neubauten oder besondere Ausstattungsmerkmale u. Lagen sind möglich

Referenzen Engel & Völkers Commercial Rhein-Neckar 2022

Lage	Objektart	Umsatzart	Kaufpreis/Miethöhe in EUR	Fläche (m ²)
Mannheim	bebautes Entwicklungsgrundstück	Verkauf	5.100.000	16.000
Worms	Sale & Leaseback	Verkauf	4.700.000	9.400
Landau	Halle (Bestand)	Verkauf	3.650.000	4.200
Pfungstadt	Sale & Leaseback	Verkauf	1.800.000	1.800
Speyer	Halle (Neubau)	Vermietung	112.000 p. M.	18.000
Ludwigshafen	Halle (Bestand)	Vermietung	20.000 p. M.	2.200

Quelle: Engel & Völkers Commercial

Alle Informationen dieses Marktreports wurden mit größter Sorgfalt recherchiert, für ihre Vollständigkeit und Richtigkeit kann jedoch keine Haftung übernommen werden. Vervielfältigungen urheberrechtlich geschützter Inhalte sind nur mit Zustimmung der Engel & Völkers Commercial GmbH und entsprechender Quellenangabe gestattet. Stand der Informationen: Dezember 2022.

EV Rhein-Neckar Immobilien GmbH
Lizenzpartner der Engel & Völkers Commercial GmbH
Harrlachweg 3 · 68163 Mannheim
Tel. +49-(0)621-40 04 070 · MannheimCommercial@engelvoelkers.com

www.engelvoelkers.com/mannheimcommercial
www.engelvoelkers.com/research

ENGEL & VÖLKERS
COMMERCIAL