

## Immobilienmarktbericht Rhein-Neckar 2021 vorgestellt

- **Investmentmarkt trotz Corona-Pandemie mit Höchststand von 1,31 Mrd. Euro Volumen**
- **Wasserstoff-Wirtschaft als strategisches Wachstumsfeld**

Die Metropolregion Rhein-Neckar bleibt trotz Corona-Pandemie ein attraktiver Standort für Investoren und wird von ihnen als sicherer Hafen für ihre Anlagen geschätzt. Die positiven Entwicklungen zeigen zudem, dass Investoren die Auswirkungen der Pandemie als gering einschätzen.

In Zusammenarbeit mit dem „Immobiliennetzwerk Rhein-Neckar“ erscheint am Donnerstag, 4. März die neue Ausgabe des Immobilienmarktberichts mit aktuellen Zahlen und Fakten. Dieser zeigt: Rhein-Neckar war 2020 als Standort für institutionelle Anleger attraktiver als je zuvor. Der **Immobilieninvestmentmarkt** hat sich in der zweiten Jahreshälfte trotz eines erneuten Lockdowns positiv entwickelt und überschritt mit einem Transaktionsvolumen von 1,31 Mrd. Euro erstmals die Milliardengrenze. Auch 2020 waren Büroimmobilien (33,6%, 441 Mio. Euro) besonders gefragt, gefolgt von Einzelhandelsimmobilien (19,4%, 255 Mio. Euro). Mit 30,8% war der Anteil in der Assetklasse „Living“ in diesem Jahr außergewöhnlich hoch, da diese als krisenresistent gilt.

Der anhaltende Anlagedruck und langfristig niedrige Zinsen führen dazu, dass Investoren Immobilien als sichere Anlage schätzen. Da die Renditen von Core-Objekten in den TOP 7-Städten in Deutschland seit Jahren sinken, richten Investoren ihren Fokus auch auf stabile und zukunftssichere Immobilienmärkte in den sogenannten „B-Standorten“, zu denen auch Mannheim, Heidelberg und Ludwigshafen gehören. Das Ergebnis zeigt außerdem, dass die Investoren davon ausgehen, dass die Auswirkungen der Pandemie temporär begrenzt sein werden. Trotz der aktuellen Diskussion über steigende Homeoffice-Anteile gehen sie daher auch im Bürosegment von einer langfristig stabilen Entwicklung der Nachfrage aus.

Zu einer Belastung führten die Einschränkungen der Pandemie und die Auswirkungen auf Wirtschaft und Arbeitsmarkt für den innerstädtischen

**Ansprechpartner**

Jan Garcia  
Metropolregion Rhein-Neckar  
GmbH

**Telefon**

+49 621 10708-351

**E-Mail**

[jan.garcia@m-r-n.com](mailto:jan.garcia@m-r-n.com)

**Einzelhandel.** Dennoch gehört die Rhein-Neckar-Region bundesweit weiterhin zu den attraktiven Einzelhandelsregionen mit stabilen Umsätzen und Wachstumspotenzial. So sanken die Werte im Einzelhandelskaufkraft-Index in Mannheim lediglich von 99,4 auf 98,0, in Heidelberg von 98,5 auf 96,1 und in Ludwigshafen von 92,4 auf 92,3. Obwohl der Anteil des Onlinehandels um 4 Prozentpunkte anstieg, gelang es den Städten, durch gestalterische Konzepte die Aufenthaltsqualität zu steigern. Den Erfolg dieser Anstrengungen zeigen die leicht gesunkenen, aber immer noch überdurchschnittlichen Werte im Einhandels-Index: Mannheim (149,2), Heidelberg (117,3) und Ludwigshafen (105,7).

### **Gestiegene Nachfrage an gewerblich genutzte Flächen – Verband Region Rhein-Neckar ändert Regionalplan**

Die Nachfrage an **gewerblich genutzten Flächen** ist 2020 erneut gestiegen. Der wachsende Online-Handel und das Reshoring der Produktion erhöht vor allem die Nachfrage nach Logistikflächen in der Region. Der Verband Region Rhein-Neckar (VRRN) arbeitet aktuell in Abstimmung mit den Kommunen sowie weiteren Partnern wie den Industrie- und Handelskammern an der ersten Änderung des Einheitlichen Regionalplans, u. a. im Bereich der Gewerbeflächenentwicklung. Hierfür werden die im Rahmen der Gewerbeflächenstudie identifizierten Potenzialflächen räumlich weiter konkretisiert. Entwicklungsperspektiven ergeben sich insbesondere durch die Erweiterungen bestehender Schwerpunkte, Nachnutzung von Konversionsflächen sowie die Ausweisung von bevorzugt interkommunalen Standorten. Oberstes Gebot bleibt dabei eine ressourcenschonende und flächensparende Siedlungsentwicklung.

Besondere Erwähnung mit einem Schwerpunktartikel findet im Immobilienmarktbericht 2021 die Metropolregion Rhein-Neckar als Vorreiter bei der Entwicklung und Nutzung der Wasserstoffwirtschaft. Sie bewirbt sich um die Einrichtung des nationalen Technologie- und Innovationszentrums Wasserstofftechnologie auf dem Gelände des 80 Hektar großen Industrie- und Technologieparks Weinheim. Hierbei liegt der Fokus auf der kompletten Wertschöpfungskette der Brennstoffzellensysteme für Mobilitätsanwendungen. In den nächsten Jahren werden über 100 Mio. Euro investiert. Dies ist ein Beispiel dafür, wie die Attraktivität der Region weiterhin gesteigert wird.

### **Zum Immobilienmarktbericht Rhein-Neckar**

Der Bericht zum gewerblichen Immobilienmarkt in der Metropolregion Rhein-Neckar erscheint bereits seit 2006 jährlich. Ziel der gemeinsam mit dem „Immobiliennetzwerk Rhein-Neckar“ erstellten Publikation ist, die Transparenz für Investoren zu erhöhen. Datenbasis für das Kapitel „Büromarkt“ bildet die jährlich von der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. durchgeführte „Büromarkterhebung“. Darin werden die wichtigsten Büromärkte in Deutschland untersucht. Die Metropolregion Rhein-Neckar ist seit 2008 Teil dieser Erhebung.

Der Immobilienmarktbericht 2021 der Metropolregion Rhein-Neckar kann kostenlos in der deutschen und englischen Version bestellt sowie online abgerufen werden unter [m-r-n.com/immobilienmarktbericht](https://m-r-n.com/immobilienmarktbericht).

### **Ansprechpartnerin:**

Sabine Kapp

Metropolregion Rhein-Neckar GmbH

Tel.: 0621 – 10708 362

sabine.kapp@m-r-n.com