

**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)

## Immobilienmarktbericht Rhein-Neckar 2022 vorgestellt

- **Investmentmarkt mit 1,252 Mrd. Euro über dem Fünf-Jahresschnitt**
- **Life Sciences als weiteres strategisches Wachstumsfeld**

Der gewerbliche Immobilienmarkt der Metropolregion Rhein-Neckar zeigte auch in 2021 trotz Corona-Pandemie eine stabile Entwicklung. Investoren schätzen Rhein-Neckar als starken Standort aufgrund der großen Wirtschaftskraft, dem stetigen Bevölkerungswachstum und der gut ausgebauten Infrastruktur. Aber auch allgemeine Rahmenbedingungen wie ein hoher Kapitaldruck, niedrige Zinsen und die deutlich gestiegene Inflationsrate erhöhten die Attraktivität von Immobilien.

Die Metropolregion Rhein-Neckar veröffentlicht heute in Zusammenarbeit mit dem „Immobiliennetzwerk Rhein-Neckar“ die neue Ausgabe des Immobilienmarktberichts mit aktuellen Zahlen und Fakten zum gewerblichen Immobilienmarkt. Weiterhin auf hohem Niveau präsentierte sich 2021 der Investmentmarkt der Region. Mit 1,252 Mrd. Euro lag das Transaktionsvolumen das zweite Jahr in Folge über der Milliardengrenze und etwa 22% über dem Fünf-Jahres-Durchschnitt. Besonders gefragt waren Büroimmobilien, die knapp die Hälfte aller Investments ausmachten (47,9%, 600 Mio. Euro). Experten sprechen davon, dass das Büro trotz steigender Homeoffice-Anteile zunehmend zur identifikationsstiftenden Kommunikationszentrale wird. Am zweitstärksten war auch im vergangenen Jahr wieder die Assetklasse „Living“ (22,9%, 286,5 Mio. Euro). Auf Platz 3 lagen Logistikimmobilien (21%, 262,5 Mio. Euro), ein Beleg dafür, dass Logistiker die zentrale Lage schätzen.

Auch die erneut gestiegene Nachfrage an gewerblichen Flächen bestätigt die positive Bewertung der Standortfaktoren in der Rhein-Neckar-Region. Grundlage für die zukünftige Entwicklung der Gewerbeflächen ist der Einheitliche Regionalplan, der aktuell vom Verband Region Rhein-Neckar (VRRN) in Abstimmung mit den Kommunen sowie weiteren Partnern wie den Industrie- und Handelskammern überarbeitet wird.

Voraussichtlich bis Ende des Jahres wird die erste Offenlage dieser ersten Änderung abgeschlossen sein. Oberstes Gebot bleibt dabei eine ressourcenschonende und flächensparende Siedlungsentwicklung.

Die Entwicklung des innerstädtischen Einzelhandels zeigte Licht und Schatten. Während die einzelhandelsrelevante Kaufkraft in einigen Kommunen der Metropolregion wieder anstieg, sank der Index-Wert in Mannheim leicht von 98,0 auf 96,5, ebenso in Heidelberg von 96,1 auf 93,6, in Ludwigshafen von 92,3 auf 92,1. Auch die Einzelhandelsumsätze waren ein weiteres Jahr in Folge rückläufig. Grund für den Umsatzrückgang im stationären Einzelhandel war u.a. der wachsende Anteil des Online-Handels, der laut IHK Rhein-Neckar um 4% auf inzwischen 15% angestiegen ist. Für ein Maß an Konstanz sorgen sowohl eine hohe Kundenbindung als auch die Anstrengungen der Städte, Konzepte für die Belebung der Innenstädte umzusetzen. Als grundlegende Voraussetzungen für attraktive und lebendige Innenstädte gelten Nutzungsmischung, Funktionsvielfalt und hohe Aufenthaltsqualitäten.

Der Immobilienmarktbericht Rhein-Neckar 2022 greift neben den Daten und Auswertungen zu den Marktsegmenten Büro, Einzelhandel und Gewerbe auch die strategischen Wachstumsfelder der Rhein-Neckar-Region auf. Hierzu zählen die Entwicklung und Nutzung der Wasserstoffwirtschaft, das Vorantreiben der Digitalisierung sowie die Forschung in den Bereichen Chemie und KI. Besondere Erwähnung findet in der Publikation das Zukunftsfeld der Lebenswissenschaften (Life Sciences). Gemeinsam mit den Sektoren Gesundheitswirtschaft und Medizintechnik tragen sie zur hohen Wirtschaftsleistung und internationalen Reputation der Region bei. Die Metropolregion Rhein-Neckar unterstützt diese Entwicklung mit ihrem Engagement innerhalb der „Gesundheitsregion Rhein-Neckar“ sowie durch ihre Mitarbeit an der „Heidelberg Mannheim Health and Life Sciences Alliance“.

Der Immobilienmarktbericht 2022 der Metropolregion Rhein-Neckar kann kostenlos in der deutschen und englischen Version bestellt oder online abgerufen werden unter [m-r-n.com/immobilienmarktbericht](https://m-r-n.com/immobilienmarktbericht).

#### **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.

**Ansprechpartnerin:**

Sabine Kapp

Metropolregion Rhein-Neckar GmbH

Tel.: 0621 – 10708 362

sabine.kapp@m-r-n.com