

Büroflächen: Umsätze gehen 2009 um 36 Prozent zurück / Experten sehen die Nachfrage jetzt wieder optimistisch

Markt knickt im Krisenjahr ein

Von unserem Redaktionsmitglied
Roger Scholl

Der allgemeine Krisentrend des vergangenen Jahres setzte auch dem Mannheimer Büroflächen-Markt zu. Nach einer Erhebung im Auftrag von Rich Immobilien brachen 2009 die Flächenumsätze um satte 36 Prozent ein im Vergleich zum Jahr davor. Sie lagen im Stadtgebiet bei 43 000 Quadratmetern – damit führt Mannheim in der Region immerhin noch die Rangliste der umsatzstärksten Märkte an. Die Leerstände erhöhten sich trotz der schlechten Konjunkturlage nur leicht auf knapp sieben Prozent. Für das laufende Jahr sind die Experten dagegen wieder etwas optimistischer – sie rechnen damit, dass die Umsätze gehalten werden oder womöglich sogar im leichten Plus abschließen.

Jahrelang zugelegt

Auf den ersten Blick sieht die Lage dramatischer aus, als sie die Fachwelt beurteilt. Schließlich hat Mannheim in den vergangenen fünf Jahren ordentlich an Umsätzen zugelegt – überdurchschnittlich, wie es in der Studie heißt. Dass er sich in der größten Wirtschafts- und Finanzkrise in der Nachkriegszeit wieder auf dem Stand von 2005 einpendelt, ist kein allzu schlechtes Zeichen, urteilen die Experten.

Betrachtet man den Markt differenziert, so fällt auf, dass im heftigsten Krisenjahr 2009 nur wenig große Mieter den Mut aufbrachten, Verträge zu unterschreiben. Das „Brot- und Buttergeschäft“ mit Flächen unter 1000 Quadratmeter blieb dagegen wohl annähernd stabil. Die Vermietungen allgemein rutschten mit 40 000 Quadratmetern um etwa 20 Prozent unter den 2008er-Wert, bei den Eigennutzern brachen dagegen mehr als 82 Prozent Umsätze weg (von 17 000 auf 3000 Quadratmeter).

In schlechten Zeiten sind eher kleine Flächen gefragt, das zeigt sich auch in Mannheim: Dreiviertel des Gesamtumsatzes 2009 machen Mietobjekte unter 1000 Quadratmeter aus, ein Jahr vorher waren es lediglich rund 61 Prozent, 2007 sogar nur 50 Prozent.

1,9 Millionen Quadratmeter Büroflächen gibt es derzeit in der Stadt, sieben Prozent davon standen 2009 leer – das ist ein leichtes Plus (0,2 Prozent) im Vergleich zu 2008. Ins-



Besonders beliebt: Der Standort Eastsite One.

BILD: PROSSWITZ

gesamt steht die Stadt damit im Urteil der Experten noch gut da, sieben Prozent seien „durchaus moderat“, heißt es in dem Report. Und auch bei den Mietpreisen ergaben sich trotz der Krise keine dramatischen Veränderungen, je nach Lage gaben sie allenfalls leicht nach. In der Spitze – etwa am Bahnhof, in der City oder in der Oststadt – bezahlten die Kunden bis 12,70 Euro pro Monat und Quadratmeter, die Durchschnittsmiete knickte sanft von 9,15 auf 9 Euro.

Bei der städtischen Wirtschaftsförderung sieht man die Lage daher entspannt, ja sogar Platz für Optimismus ist in den Kommentaren zur Marktentwicklung. Dr. Wolfgang Miodek: „Der Büromarkt hatte es in ganz Deutschland schwer, aber wir sehen derzeit deutlich, dass sich etwas tut mit den Vermietungen“. Gerade bei der Eastsite und überall um den Hauptbahnhof herum kommt die Nachfrage wieder auf ein gutes Gleis.

Büroflächen in Mannheim

- Die **Flächenumsätze** gingen 2009 im Vergleich zu 2008 um fast **36 Prozent zurück**.
- Der aktuelle **Bestand** liegt bei **1,92 Millionen Quadratmeter**.
- Die **Leerstandsquote** stieg von 2008 auf 2009 von 6,8 auf **sieben Prozent**, derzeit sind 135 000 Quadratmeter kurzfristig verfügbar. *sch*