

IMMOBILIENMARKTBERICHT RHEIN-NECKAR 2026

Büromarkt | Einzelhandel | Gewerbe | Investmentmarkt
Standort Rhein-Neckar: Immer in Bewegung bleiben





Liebe Leserinnen und Leser,

2026 steht für die Metropolregion Rhein-Neckar im Zeichen struktureller Anpassungen – und zugleich neuer Chancen. Die Immobilienmärkte bewegen sich in einem anspruchsvollen Umfeld: Umsätze sind rückläufig, Investitionen werden sorgfältiger geprüft, Nachhaltigkeit und Effizienz rücken stärker in den Fokus. In einem insgesamt verhaltenen Transaktionsjahr dominiert die Assetklasse Lager/Logistik. Auch der Büromarkt bleibt unter dem langjährigen Durchschnitt, doch Mietniveaus und Leerstände zeigen sich stabil. Entscheidend ist weniger das Volumen als die Qualität: Moderne, flexible Flächen behaupten sich, während ältere Bestände stärker unter Transformationsdruck geraten.

Im Gewerbesegment setzt die Region klare Akzente. Produktions- und Logistikimmobilien bleiben zentrale Investitionstreiber – insbesondere in der Lebensmittel- und Gesundheitswirtschaft. Die hohe funktionale Spezialisierung neuer Projekte unterstreicht die industrielle Stärke der Region und ihre Rolle als leistungsfähiger Produktions- und Distributionsstandort. Ergänzt wird dieses Profil durch modulare, flexibel teilbare Gewerbeeinheiten, die kleinen und mittleren Unternehmen passgenaue Entwicklungs- und Expansionsmöglichkeiten eröffnen. Ein entscheidender Wettbewerbsvorteil bleibt die leistungsfähige, multimodale Infrastruktur. Die zentrale Lage in Europa, starke Schienenknoten, Autobahnachsen und Binnenhäfen sowie Investitionen in Brücken, Bahnhöfe und nachhaltige Mobilitätsangebote sichern die Erreichbarkeit und schaffen Perspektiven für weiteres Wachstum. Mobilität wird hier aktiv gestaltet – als Grundlage für Wertschöpfung, Innovation und klimafreundliche Entwicklung.

Dieser Bericht zeigt, wo die Region steht – und wohin sie sich bewegt. Ich wünsche Ihnen eine anregende Lektüre und wertvolle Impulse!

Dennis Fanelso

Dr. Dennis Fanelso, Geschäftsführer MRN GmbH



04

Standort Rhein-Neckar

Neue Straßenbahnen verbessern das ÖPNV-Angebot.



32

Marktsegment Gewerbe

Der Industrial Park Heidelberg in Wieblingen wird von Palmira Development realisiert.



14

Marktsegment Büro
Heidelberg: SkyOne komplettiert den Europaplatz.



26

Marktsegment Einzelhandel
Mannheim N7: Woolworth und Action folgen auf Saturn.

Standort Rhein-Neckar Immer in Bewegung bleiben	4
Investmentmarkt Logistik auf Rekordniveau bei durchwachsenem Investitionsvolumen	10
Marktsegment Büro Büromarkt unter Vorjahresniveau – Qualität bleibt gefragt	14
Marktsegment Einzelhandel Umsatzrückgang bei den regionalen Handelsimmobilien	26
Marktsegment Gewerbe Logistik und modulare Einheiten stark gefragt	32
Impressum	35

Zum Titelbild

Mit dem Projekt Palatineo entwickelt die Unmüssig Bauträgersgesellschaft Baden am Berliner Platz in Ludwigshafen ein hochwertiges Büro- und Geschäftshaus mit Einzelhandel, Gastronomie und modernen Büroflächen und setzt damit neue städtebauliche Impulse.

Immer in Bewegung
bleiben





DB InfraGO AG und die Stadt Heidelberg sanieren ab 2026 das Empfangsgebäude des Heidelberger Hauptbahnhofs sowie die Vorplätze umfassend. Ziel ist ein attraktives Entrée mit erweiterten Service- und Mobilitätsangeboten und die Weiterentwicklung des Bahnhofs als Mobilitätsdrehscheibe.

Mobilität ist ein entscheidender Standortfaktor. Eine leistungsfähige und nachhaltig gestaltete Verkehrsinfrastruktur aktiviert die Wirtschaftskraft einer Region und trägt erheblich zur Lebensqualität ihrer Bewohner bei.

In der Metropolregion Rhein-Neckar (MRN) wird geplant und gebaut, damit der Verkehr auf der Straße, auf der Schiene und auf dem Wasser nicht ins Stocken gerät. Gesperrte Brücken, endlose Baustellen und verspätete Züge. Wer auf Straßen und Schienen unterwegs ist, benötigt auch in der Metropolregion Rhein-Neckar gute Nerven. Doch Bagger, Schotterhaufen und Absperrbänder zeigen: Es geht voran. Die Region zieht an einem Strang, um die Infrastruktur zukunftsfest aufzustellen.

Mit dem schlichten Bestandserhalt von Straßen und Brücken, Schienen und Oberleitungen ist es aber nicht getan. Die Verkehrsprognose 2040 des Bundesministeriums für Verkehr geht vielmehr davon aus, dass der Güter- und Personenverkehr auf deutschen Straßen und Schienen bis 2040 stark steigen wird. Von dieser Dynamik ist eine Wachstumsregion wie die MRN besonders betroffen. Hier stellt sich die doppelte Aufgabe, die Kapazität der Verkehrswege vorausschauend auszubauen und zugleich die Infrastruktur für nachhaltigere Mobilitätsformen zu modernisieren. Nur so kann es gelingen, die Attraktivität des Standortes zu sichern, die Lebensqualität zu steigern die Klimaziele zu erreichen.



Die nächtliche Betonage erfolgt zur Optimierung der bauphysikalischen Prozesskette und zur verbesserten Taktung der Anfahrtslogistik für die Betonmischer.

Hochstraße Süd: Ersatzneubau einer zentralen Verkehrsachse

Der Ersatzneubau der Hochstraße Süd in Ludwigshafen ersetzt die frühere Pilzhochstraße auf der Bundesstraße 37 und sichert eine der wichtigsten innerstädtischen Verkehrsverbindungen zwischen Ludwigshafen und Mannheim. Die Bauarbeiten laufen seit 2023; der Rohbau wurde 2025 fertiggestellt. Die Verkehrsfreigabe des neuen Bauwerks ist für 2026 vorgesehen. Mit der Ausführung ist die HEBERGER Hoch-, Tief- und Ingenieurbau GmbH in einer Arbeitsgemeinschaft mit der Implenia Civil Engineering GmbH beauftragt, den komplexen Neubau unter beengten innerstädtischen Bedingungen zu realisieren.

Gemeinsam planen, länderübergreifend handeln

Die wichtigsten Weichen in Richtung Zukunft werden in der Region gestellt: Die Verantwortlichen vor Ort kennen die Probleme und ihre Lösungsmöglichkeiten am besten, sie können den bürgernahen Dialog pflegen und Akzeptanz herstellen. Ein rein regionales Vorgehen ist allerdings gerade im Verkehrssektor nicht sinnvoll. Tragfähige Lösungen erfordern vielmehr intensive Abstimmungsprozesse über die Landesgrenzen hinweg. Hier kann die MRN ihre Vernetzungs- und Kommunikationsexpertise voll zur Geltung bringen.

So initiierte der Verband Region Rhein-Neckar zusammen mit den Städten Ludwigshafen und Mannheim, der IHK Pfalz und der IHK Rhein-Neckar, der BASF, dem Verkehrsverbund Rhein-Neckar (vrn) und den Bundesländern Baden-Württemberg, Rheinland-Pfalz und Hessen den Mobilitätspakt Rhein-Neckar. Der Mobilitätspakt will den Verkehrsfluss und die Sicherheit des Straßennetzes in der Region ganzheitlich managen, die

Pendler- und Güterverkehre verbessern, die Attraktivität des ÖPNV steigern, die Treibhausgasemissionen der Kommunen reduzieren und den Rad- und Fußverkehr fördern.

Straßeninfrastruktur im Umbau

Eine der größten Herausforderungen des Mobilitätspaktes besteht darin, die Verkehrssituation rund um die Ludwigshafener Hochstraßen zu verbessern. Mittlerweile hat sich einiges getan: Die Arbeiten an der Hochstraße Süd sind weit fortgeschritten. In 2026 soll die Magistrale wieder vollständig für den Verkehr freigegeben werden. Außerdem werden ab April 2026 die Arbeiten im

Die Metropolregion Rhein-Neckar bündelt Kräfte, um Mobilität ganzheitlich und länderübergreifend zu gestalten.

Schienenknoten Rhein-Neckar systemisch denken

Der Schienenknoten Rhein-Neckar ist mehr als die Summe einzelner Ausbauprojekte. Seine Leistungsfähigkeit entsteht aus dem Zusammenspiel von Neu- und Ausbaustrecken, Knotenmaßnahmen und Zuläufen. Die Metropolregion Rhein-Neckar wirbt daher dafür, Schieneninfrastruktur systemisch zu planen, zu priorisieren und zu finanzieren. Nur eine abgestimmte Betrachtung ermöglicht verlässliche Kapazitätserweiterungen, Planungssicherheit und die schrittweise Umsetzung des Deutschlandtakts.

Norden beginnen, wo die ebenerdige Helmut-Kohl-Allee die dortige Hochstraße ersetzen soll. An der Landesgrenze gehen die Bauarbeiten weiter, denn die Konrad-Adenauer- und die Kurt-Schumacher-Brücke sind ebenso sanierungsbedürftig. Eine gemeinsame „Rheinbrückengesellschaft Ludwigshafen-Mannheim“ wird dafür sorgen, dass Pkw und Lkw, aber auch Fußgänger, Radfahrer und Stadtbahnen den Rhein weiterhin sicher überqueren können.

Schiene und Bahnhöfe als Rückgrat nachhaltiger Mobilität

Der Bahnverkehr spielt in einem zukunftsfähigen und nachhaltigen Mobilitätsmix eine bedeutende Rolle. Jeder neue Passagier kann Autofahrten verhindern, so den CO₂-Ausstoß verringern und die Lebensqualität der Bürgerinnen und Bürger steigern. Ein erstes großes Projekt wurde 2025 abgeschlossen: Auf der Riedbahn zwischen Frankfurt am Main und Mannheim erneuerte die Deutsche Bahn Oberbau, Schallschutzwände und die Signaltechnik und modernisierte 20 Bahnhöfe entlang der Strecke. Dennoch ist dieser zentrale europäische Verkehrskorridor stark ausgelastet. Dringend erforderlich ist deshalb die rasche Realisierung der Neubaustrecke zwischen Frankfurt und Mannheim und

daran anschließend zwischen Mannheim und Karlsruhe sowie der Bau zusätzlicher Gleise durch Mannheim. Eine verbesserte Anbindung Ludwigshafens an den Güterverkehr hat die Planung der Neubaustrecke Studernheimer Kurve im Blick. Sie soll aufwendige Fahrtrichtungswechsel oder Umwege künftig verhindern.

Neben den Schienenwegen sollen auch die Bahnhöfe zeitgemäß ausgebaut werden. So wird das in die Jahre gekommene Empfangsgebäude des Hauptbahnhofs Heidelberg zu einem attraktiven Entrée mit einem gut vernetzten Service- und Mobilitätsangebot gestaltet, das der enormen städtebaulichen Dynamik Heidelbergs angemessen ist. In der unmittelbaren Nachbarschaft entsteht das größte Fahrradparkhaus Baden-Württembergs mit rund 1.100 öffentlichen Stellplätzen. Der neugestaltete Bahnhofsvorplatz trägt bereits dazu bei, die Anbindung an das Heidelberger Straßenbahnnetz zu verbessern. Doch nicht nur in Heidelberg, auch am Mannheimer Hauptbahnhof wurde ordentlich gebaut. Auf dem Bahnhofsvorplatz entstanden zusätzliche Gleise und barrierefreie Bahnsteige sowie eine neu gestaltete Wendeschleife für Regionalbusse. Am Lindenhofplatz wird ein neues Zugangsgebäude ein Fahrradparkhaus beherbergen.

ÖPNV, neue Antriebe und aktive Mobilität

2024 nutzten jährlich rund 175 Millionen Fahrgäste das Netz der rnv. In Mannheim konnte die Zahl der Fahrgäste gegenüber dem Jahr 2023 um 2,7 Millionen Passagiere gesteigert werden, in Heidelberg sogar um 3,4 Millionen. Bis zum Jahr 2030 will das Verkehrsunternehmen die Zahl seiner Fahrgäste verdoppeln. Das Erfolgsrezept für einen leistungsfähigen ÖPNV besteht erstens in einem dichten Bestandsnetz mit neu strukturierten oder zusätzlichen Linien, die neue Stadtteile integrieren, etwa die Heidelberger Bahnstadt, den Mannheimer Stadtteil FRANKLIN oder das Glückstein-Quartier

Austausch zur Weiterentwicklung des Schienenknotens Rhein-Neckar im Bundesverkehrsministerium in Berlin. Vertreter der Metropolregion Rhein-Neckar sprechen sich für eine klare Priorisierung zentraler Schienenprojekte aus.



südlich des Hauptbahnhofs. In Ludwigshafen soll die neue Pfalztram die Chemiestadt mittelfristig mit Pfingstweide im Norden, Dannstadt im Westen sowie Waldsee im Süden verbinden. Weitere Erfolgsfaktoren sind zweitens moderne Trassenführungen wie auf der Heidelberger Kurfürsten-Anlage Ost oder im neugestalteten Bahnhof Käfertal. Und drittens sollte das Rollmaterial modern und barrierefrei sein. Deshalb hat die rnv neue Fahrzeuge von Škoda Transportation beschafft, darunter auch die mit 60 Metern längste meterspurige Straßenbahn der Welt.

Klimaschonender ÖPNV ist aber nicht nur auf der Schiene möglich, sondern auch auf der Straße und dem Wasser. Die neuen Wasserstoffbusse der rnv kombinieren einen batterieelektrischen Antrieb mit einer Brennstoffzelle und kommen so auf Reichweiten von bis zu 400 Kilometern. Die neue Rheinfähre Altrip fährt mit modernem dieselelektrischem Antrieb und transportiert dank größerer Kapazität rund ein Drittel mehr Fahrzeuge – ein Plus für die Ökobilanz.

Geht es um die Ökobilanz, schlägt das Rad alle anderen massentauglichen Verkehrsmittel um Längen. Mit recht geringem Mitteleinsatz kann durch den Ausbau der Radwegeninfrastruktur eine hohe Mobilitätsdichte erreicht werden. Der Verband Region Rhein-Neckar ließ deshalb zentrale Verkehrsachsen in der Region auf einer Gesamtlänge von mehr als 250 Kilometern untersuchen. Viele Radschnellwegprojekte werden nun schrittweise von den Kommunen umgesetzt. Und hier tut sich einiges: In Ludwigshafen soll unter der Hochstraße Süd ein wettergeschützter Pendlerweg vom Hauptbahnhof bis zur Konrad-Adenauer-Brücke entstehen. In Mannheim überspannt der FRANKLIN-Steg die B38 und ermöglicht als längste integrale Holzbrücke der Welt Fußgängern und Radfahrern eine sichere Querung. Und in Heidelberg bietet die Da-Vinci-Brücke eine direkte, autofreie Verbindung zwischen den Stadtteilen Bahnstadt und

Nachhaltige Mobilität entsteht durch das Zusammenspiel von Schiene, Straße, Wasser und Rad.

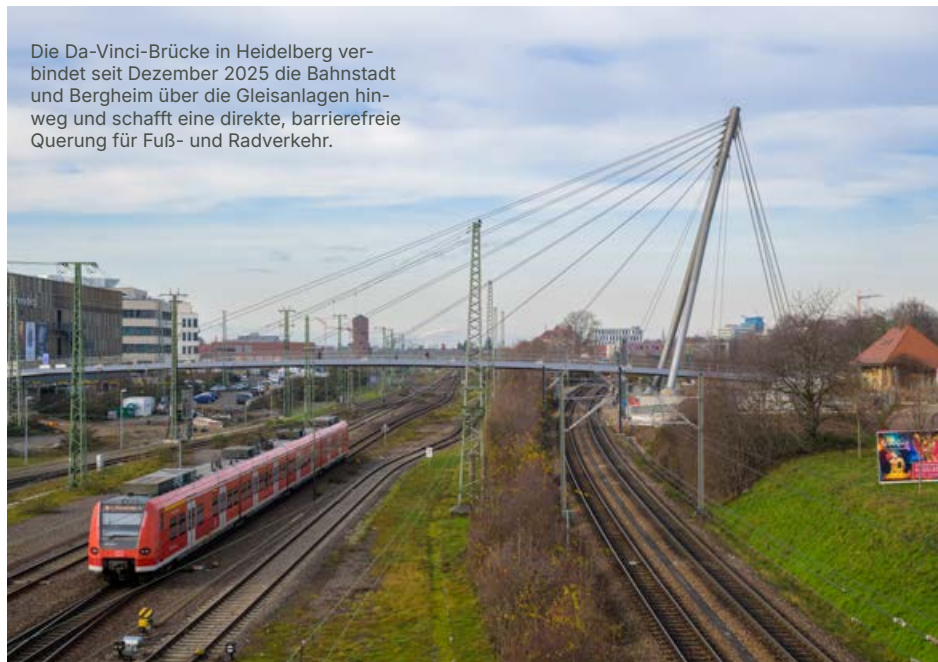
Bergheim. Die Schrägseilbrücke wurde von DSK Stadtentwicklung umgesetzt und stellt eine wichtige Verknüpfung der drei geplanten Heidelberger Radschnellwege nach Mannheim, Schwetzingen und Wiesloch-Walldorf dar. Zusätzlich verbessert sie – über eine noch zu bauende Neckarbrücke – die innerstädtische Anbindung des Campusgeländes Neuenheimer Feld.

Bis 2030 soll jeder zweite Weg in Baden-Württemberg zu Fuß oder mit dem Rad zurückgelegt werden. Zusammen mit den erwarteten Steigerungen der Passagierzahlen im ÖPNV ergeben sich so herausragende Perspektiven für Mobilitätsformen, die den Menschen in der Region zugutekommen: innovativ, leistungsfähig und nachhaltig. Wie die MRN selbst.

Da-Vinci-Brücke als Baustein vernetzter Mobilität

Mit der neuen Rad- und Fußwegbrücke stärkt Heidelberg die stadtteilübergreifende Vernetzung jenseits klassischer Verkehrsachsen. Die Brücke ist Teil einer langfristigen Strategie, Barrieren im Stadtraum abzubauen. Sie schafft neue Verknüpfungen zwischen Wohnen, Arbeiten und Bildung und unterstützt den Ausbau weiterführender Radverbindungen im Stadtgebiet.

Die Da-Vinci-Brücke in Heidelberg verbindet seit Dezember 2025 die Bahnstadt und Bergheim über die Gleisanlagen hinweg und schafft eine direkte, barrierefreie Querung für Fuß- und Radverkehr.



Das Immobiliennetzwerk der Metropolregion Rhein-Neckar

Unser gemeinsames Ziel: die Metropolregion Rhein-Neckar durch aktives Marketing und eine positive Außendarstellung als attraktiven, innovativen, wettbewerbsfähigen Immobilien- und Investitionsstandort zu positionieren.



- Gründung **2012**
- Über **130** Partnerunternehmen aus der Immobilienbranche
- Jahresbeitrag **500 – 2.500€** (nach Unternehmensgröße), Option auf Premiumpartnerschaft
- Über **2.700 Follower** auf LinkedIn

Wer wir sind

Die Partner des Netzwerkes bilden die gesamte Wertschöpfungskette der Immobilienbranche ab:

- Planung
- Projektentwicklung und -management
- Bau, Bewirtschaftung, Vermittlung
- Finanzierung, Recht
- Forschung und Lehre

Seit Gründung im Jahr 2012 engagieren sich die Großen der Branche ebenso wie Mittelständler und Einzelunternehmen.

Was wir tun

Wir fördern den Austausch und den Transfer von Wissen und Erfahrungen zwischen unseren Partnern und stärken ihre Vernetzung. Durch Veranstaltungen wie Jahresempfänge, Immobiliendialoge und Partnertreffen entstehen neue Impulse und Synergien. Gleichzeitig sind wir die zentrale Anlaufstelle für Informationen und Services rund um den Immobilienmarkt der Region.

Wie wir das tun

- Gemeinsame regionale Messeauftritte: EXPO REAL München, MIPIM Cannes
- Gif-Markterhebung, Immobilienmarktbericht
- Sommertouren für Immobilien-Journalisten
- Regionales Gewerbeimmobilienportal



Interesse am Netzwerk?

Schreiben Sie uns,
wir informieren gerne:
immobiliennetzwerk@m-r-n.com

Besonderer Dank gibt den Premiumpartnern des Immobiliennetzwerkes:

Logistik auf Rekordniveau bei durchwachsenem Investitionsvolumen

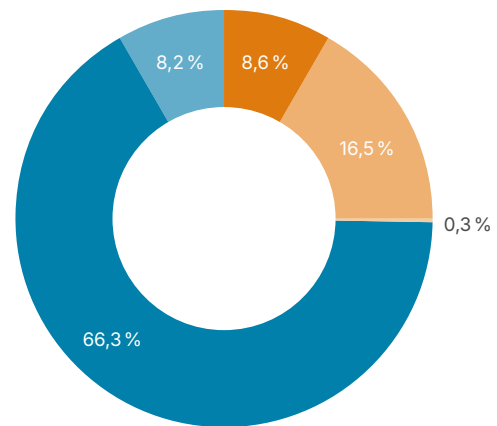
Der Investmentmarkt der Metropolregion Rhein-Neckar bleibt 2025 mit einem Gesamtvolumen von rund 505 Mio. Euro unter den Vorjahren. Lager- und Logistikimmobilien dominieren das Marktgeschehen, während Büroinvestments auf ein historisch niedriges Niveau fallen.



Bensheim I und II wurden von Panattoni für die MSK Pharma Group entwickelt. Bensheim II und das in Bau befindliche Bensheim III wurden 2025 an Investoren veräußert.

Das Gesamtvolumen liegt rund 10 % unter 2024 und 2023. Die Zahl für 2024 wurde rückwirkend auf 548 Mio. Euro korrigiert, da der geplante Verkauf der Galeria-Immobilie am Mannheimer Paradeplatz nicht zustande kam und auch 2025 keine Transaktion verzeichnet wurde. Mit 36 Transaktionen bewegt sich die Zahl der Abschlüsse auf dem Niveau des Vorjahres.

Im langjährigen Vergleich zeigen sich deutliche Verschiebungen zwischen den Assetklassen: Lager/Logistik erreicht mit rund 335 Mio. Euro das höchste jemals in der Region gemessene Volumen in diesem Segment und markiert nach dem außergewöhnlich schwachen Vorjahr eine klare Gegenbewegung. Büro fällt mit rund 43 Mio. Euro auf den niedrigsten Wert der vergangenen Jahre zurück und bleibt deutlich hinter den starken Jahren 2020



Investments in der Rhein-Neckar-Region 2025

Art der Objekte	Volumen in Mio. €	Anteil in Prozent
■ Büro	43,5	8,6%
■ Einzelhandel	83,6	16,5%
■ Hotel	1,5	0,3%
■ Lager, Logistik	335,2	66,3%
■ Sonstiges	41,6	8,2%
Summe	505,4	100,0%

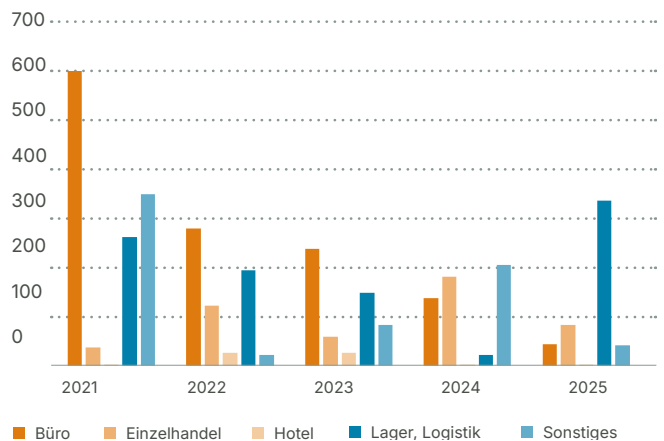
Die Assetklassen entwickeln sich zunehmend heterogen.

und 2021. Der Einzelhandel bewegt sich nach dem außergewöhnlich hohen Vorjahreswert wieder auf einem mittleren Niveau und bestätigt seine Volatilität im Mehrjahresvergleich. Das Hotel-Segment bleibt aufgrund geringer Abschlusszahlen ein Randsegment mit deutlichen jährlichen Schwankungen. Die Kategorie Sonstiges – überwiegend wohnwirtschaftlich geprägt – liegt klar unter dem außergewöhnlich hohen Vorjahreswert. Insgesamt verschiebt sich die Marktstruktur sichtbar zugunsten logistischer und produktionsnaher Nutzungen, während klassische Core-Segmente an Dynamik verlieren. Das neue Diagramm zum 5-Jahresvergleich der Assetklassen visualisiert die regionalen Trends am Investmentmarkt.

Schwerpunkt Logistik, Impulse aus Bestand und Handel

Die ausgewählten Transaktionen des Jahres 2025 zeigen weniger eine breite Marktdynamik als vielmehr klar positionierte Investmentstrategien. Im

Investitionsvolumen 5-Jahresvergleich in Mio. €



In Zusammenarbeit mit Bulwiengesa wurden für die Rhein-Neckar-Region 36 Transaktionen ermittelt. Die Volumina basieren teilweise auf Schätzungen.

Logistik- und Light-Industrial-Segment stehen moderne, nachhaltig konzipierte Objekte in verkehrsgünstigen Lagen im Vordergrund. So veräußerte Panattoni mit MSK Bensheim III nahe der A5 sowie dem City Dock Mannheim Süd zwei pro-

jektierte beziehungsweise kürzlich fertiggestellte Logistik- und Light-Industrial-Objekte an institutionelle Investoren. Beide Abschlüsse unterstreichen die hohe Nachfrage nach energieeffizienten Neubauten in etablierten Logistiklagen.

Logistik prägt das Transaktionsgeschehen deutlich.

Im Büro- und Mixed-Use-Segment dominieren Bestandsinvestments mit aktivem Managementansatz. Das Gewerbeareal „Connex“ in Mannheim-Neckarau wurde von FAM Real übernommen und soll gezielt weiterentwickelt werden. Auch das modernisierte Mixed-Use-Objekt Twentyone/Seven in den Mannheimer Quadraten ging in den langfristigen Bestand eines privaten Investors über.

Im Handelssegment zeigt sich eine klare Differenzierung: Während lebensmittelgeankerte Nahver-

sorgung – wie das in Grünstadt veräußerte Zentrum mit REWE und ALDI – weiterhin als defensives Investment gilt, steht beim ehemaligen Kaufhof am Heidelberger Bismarckplatz die aktive Revitalisierung im Vordergrund. Neuer Eigentümer ist der Unternehmer Sabri Cetrez.

Grundstücke als eigenständiger Marktimpuls

Auffällig ist 2025 die vergleichsweise hohe Zahl von neun Grundstückstransaktionen über verschiedene Nutzungsarten hinweg. Insgesamt summiert sich das Transaktionsvolumen dieser Verkäufe auf rund 30 Mio. Euro. Die Bandbreite reicht von innerstädtischen Entwicklungsflächen für Wohn- und Büroprojekte bis hin zu großflächigen Arealen für Logistik- und Produktionsnutzungen. Die Kaufpreise bewegen sich überwiegend im Korridor zwischen 5 und 10 Mio. Euro und verdeutlichen eine weiterhin vorhandene Entwicklungsbereitschaft in der Region. Damit setzen Grundstücksverkäufe trotz des insgesamt verhaltenen Investmentjahres ein wichtiges Signal: Projektentwicklungen werden vorbereitet, Flächen gesichert und künftige Bauaktivitäten strukturell angebahnt.

Ausgewählte Transaktionen 2025

Nutzungsart	Name des Objekts	Ort	Quartal	Name des Verkäufers	Name des Käufers	Mietfläche in m²
Büro- und Geschäftshäuser	Connex	Mannheim	Q4	Realtrade DE 1 GmbH & Co. KG	FAM Real	26.216
	Twentyone/Seven	Mannheim	Q1	BNP Paribas REIM Germany, Edmond de Rothschild REIM	per invest GmbH	4.165
	Goethequartier	Heidelberg	Q3	Diringer und Scheidel	HIH	5.565
Einzelhandelsimmobilien	Galeria Kaufhof Bismarckplatz	Heidelberg	Q4	RFR Holding	Sabri Cetrez	12.000
	Ehem. Hertie	Neustadt a.d.W.	Q4	Devello Immobilien	Stadt Neustadt a.d.W.	12.962
	ALDI / REWE	Grünstadt	Q1	Unternehmensgruppe Schreiber	Privater Investor	3.800
Lager, Logistik	"Multicube Rhein-Neckar" Pfenning Logistics	Heddesheim	Q1	Union Investment	Prologis Inc.	123.230
	MSK Bensheim II	Bensheim	Q4	Panattoni	HIH Invest Real Estate	13.010
	MSK Bensheim III	Bensheim	Q4	Panattoni	JV HIH Invest & Nrep	22.861
	City Dock Mannheim Süd	Mannheim	Q3	Panattoni	Quantum Immobilien KVG	10.700
Sonstiges (Wohnen, KiTa)	Friedrich-Ebert-Platz 3	Heidelberg	Q2	-	RQI Denkmalboutique	3.500
	3 Kindertagesstätten	Mannheim / Heidelberg	Q2	Casa Two GmbH & Co. KG	HIH Invest Real Estate GmbH	2.500



RQI Denkmalboutique hat das denkmalgeschützte Objekt Friedrich-Ebert-Platz 3 in Heidelberg erworben. Das bisher als Büro genutzte Gebäude wird aufwändig in hochwertige Wohnungen umgewandelt.

Darüber hinaus sind weitere Nutzungsarten vertreten: In Neustadt a. d. Weinstraße plant die REWE Group in der Haßlocher Straße den Neubau eines Marktes. Für ein Hotelprojekt in der Speyerer Straße in Heidelberg wurde das Grundstück durch A&O gesichert. Zwei Transaktionen betreffen den Wohnungsbau: Bonava Deutschland GmbH entwickelt in Wiesloch ein Wohnprojekt, und auf dem

Die Projektpipeline wird vorbereitet – trotz verhaltenem Marktumfeld.

Mannheimer Konversionsareal FRANKLIN übernimmt Werner Wohnbau eine Fläche für das geplante M-Hochhaus. In Landau erwirbt die Sparkasse Südpfalz von Ehret + Klein das Grundstück „Stadttor“ für ihren künftigen Hauptsitz. Zudem sichert sich EDEKA Südwest in Lamsheim ein Grundstück von der Gemeinde für die Ansiedlung einer neuen Großbäckerei.



Transparenz für Investoren

Das Gewerbeimmobilienportal Rhein-Neckar bietet Gewerbetreibenden und Investoren eine umfassende Übersicht über verfügbare Gewerbeimmobilien in der Region. Mit einer benutzerfreundlichen Suchfunktion lassen sich Immobilien gezielt nach Größe, Ausstattung, Preis und Lage filtern. Zusätzlich erhalten Interessierte wichtige Informationen zur Verkehrsanbindung, Preis- und Steuerstruktur sowie direkte Kontaktdaten der Flächenanbieter.

Das Gewerbeimmobilienportal ist erreichbar unter:
standorte-rhein-neckar.de

Büromarkt unter Vorjahresniveau – Qualität bleibt gefragt

Nach dem starken Vorjahr normalisierte sich der Büromarkt in der Metropolregion Rhein-Neckar 2025 deutlich. Der Flächenumsatz und die Fertigstellungen gingen zurück, während sich die Mietpreise und Leerstände stabil entwickelten.

Das Bürogebäude ARTEM der Adler Immobilien Invest Gruppe setzt einen städtebaulichen Akzent am Eingang der Hans-Thoma-Straße in Mannheim-Neustheim.



Bundesweit blieb der Büromarkt 2025 unter Druck. In den Top-7-Standorten wurden rund 2,6 Mio. m² Bürofläche umgesetzt und damit leicht weniger als im Vorjahr; eine Erholung des Flächenumsatzes ist bislang nicht erkennbar. Gleichzeitig stieg die Leerstandsquote weiter an und lag bei rund 8 %. Trotz wachsender Angebotsreserven entwickelten sich die Spitzenmieten in zentralen Lagen weiter nach oben, während sich Durchschnittsmieten stabil bis leicht rückläufig zeigten. Die gegenläufige Entwicklung von steigenden Spitzenmieten und zunehmendem Leerstand verdeutlicht die strukturelle Marktpaltung. Hochwertige, moderne Flächen bleiben nachgefragt, während ältere und energetisch schwächere Bestände unter Anpassungsdruck stehen.

Für die MRN ergibt sich ein stabiles, klar differenziertes Marktbild. Die Durchschnittsmieten bewegten sich 2025 in Mannheim mit 15,00 €/m² und in Heidelberg mit 14,20 €/m² weiterhin auf dem Niveau des Fünfjahresschnitts. Gleichzeitig legten die Spitzenmieten moderat auf 22,50 €/m² in Mannheim und 19,50 €/m² in Heidelberg zu. In Ludwigshafen gaben die Spitzenmiete mit 14,00 €/m² und die Durchschnittsmiete mit 11,50 €/m² leicht nach, nachdem sie im Vorjahr noch durch Sondereffekte erhöht gewesen waren.

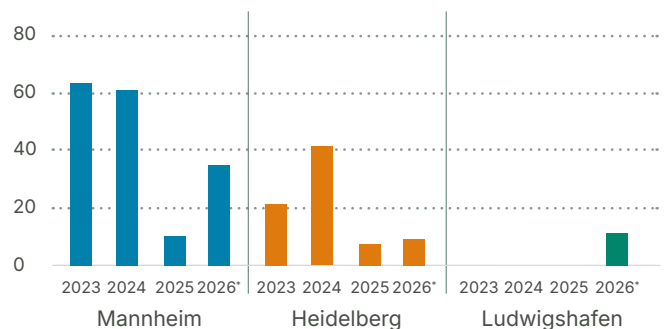
Bemerkenswert ist zudem die stabile Leerstandssituation trotz rückläufiger Umsätze: Mit 10,6 % in Mannheim, 5,2 % in Heidelberg und 2,2 % in Ludwigshafen veränderten sich die Quoten nur marginal. Die Fertigstellungstätigkeit fiel mit 11.000 m² in Mannheim und 8.000 m² in Heidelberg deutlich geringer aus als im Vorjahr. Insgesamt bestätigt sich damit ein struktureller Trend hin zu kleineren, flexiblen und qualitativ hochwertigen Flächen, für die Nutzer eine höhere Zahlungsbereitschaft zeigen.

Mannheim: Umsatzrückgang bei moderater Neubautätigkeit

In Mannheim wurden 2025 rund 51.000 m² Bürofläche umgesetzt und damit deutlich weniger als im starken Vorjahr. Sowohl die Anzahl der Abschlüsse als auch die durchschnittlichen Flächengrößen gingen zurück. Die Durchschnittsmiete lag bei 15,00 €/m², die Spitzenmiete stieg moderat auf 22,50 €/m². Die Leerstandsquote blieb mit 10,6 % nahezu stabil.

Mit rund 11.000 m² neu fertiggestellter Bürofläche fiel die Bautätigkeit deutlich geringer aus als 2024: Mit *Greensite* entstand in der Hans-Thoma-Straße

Entwicklung der Fertigstellungen in 1.000 m²



Quelle: gif/eigene Erhebung
*bei 2026 handelt es sich um Prognosen

ein nachhaltig konzipiertes Büroensemble mit rund 6.500 m² Bürofläche für das Hopp Family Office. Ebenfalls abgeschlossen wurde das *Verwaltungszentrum Kyocera* im Stadtteil Mannheim-Friedrichsfeld, das moderne Büro- und Verwaltungsflächen für die KYOCERA Fineceramics Europe GmbH bündelt und den Standort funktional stärkt.

Auf FRANKLIN, direkt neben dem neuen, für 2026 vorgesehenen Hauptsitz der Hitachi Energy Germany AG realisiert die 3iPro GmbH ein weiteres Gebäude

Mannheims Büroentwicklung verlagert sich an die Stadteingänge.

des Columbus Campus. Das Multi-Tenant-Bürogebäude *Tower B* befindet sich im Bau, der Erschließungskern ist abgeschlossen. Insgesamt entstehen rund 4.800 m² Bürofläche auf fünf Etagen. Die Fertigstellung ist für 2027 vorgesehen, ein Großteil der Flächen ist bereits vermietet. Das Bürogebäude ist als nachhaltiges Objekt konzipiert und nutzt Holz als zentrales Baumaterial sowie Photovoltaik und Geothermie zur Energieversorgung; ergänzend werden mit Recyclingbeton, lokalem Sand und wiederverwendeten Schalungen Prinzipien der Kreislaufwirtschaft verfolgt. Für Tower B wurde eine DGNB-Vorzertifizierung in Platin ausgestellt.

In der Hans-Thoma-Straße in Neuostheim realisiert die ADLER Immobilien Investment Gruppe das

Bürogebäude *ARTEM*. Es umfasst rund 3.700 m² Bürofläche auf vier Ebenen, ist in vier Mieteinheiten gegliedert und vollständig sowie langfristig vermietet an eine Rechtsanwaltskanzlei, eine Steuerberatung sowie an einen Personaldienstleister. Fertiggestellt wurde das Büroprojekt im März 2026; Generalunternehmer ist die GOLDBECK Niederlassung Rhein-Neckar. ARTEM wird im Effizienzgebäude-40-Standard realisiert und basiert auf einem nachhaltigen Energiekonzept mit Photovoltaik, Wärmepumpentechnologie und begrünten Dachflächen; die Immobilie wurde mit einer DGNB-Zertifizierung in GOLD ausgezeichnet.

In direkter Nachbarschaft, in der Seckenheimer Landstraße 210–220, entwickelt ADLER Immobilien Investment im Gewerbepark *acreo* eine Bestandsimmobilie mit rund 5.900 m². Das Objekt wird für eine Büronutzung angepasst und ist an die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben vermietet; die Übergabe an den Mieter ist ebenfalls für 2026 vorgesehen.

In der Eastsite realisiert die Dreßler Bau GmbH das Bürogebäude *MAXXHeim*, ein im November 2024 gestartetes Projekt mit rund 7.000 m² Bürofläche auf fünf Stockwerken in Neuostheim; die Fertigstellung ist für den Sommer 2026 vorgesehen. Ankermieter wird die ICS Group, die das Objekt überwiegend selbst nutzt und teilweise untervermietet. Entworfen von Eike Becker_Architekten, setzt das Gebäude auf flexible Grundrisse, hochwertige Klimaböden und moderne Gebäudetechnik. MAXXHeim erfüllt die Nachhaltigkeitsstandards der DGNB (Gold) sowie die IT-Infrastrukturrichtlinien von WiredScore (Gold) und verfügt über Stellplätze mit E-Ladestationen.

Mit der Grundsteinlegung im Oktober 2024 startete der Neubau des *Forschungs- und Lehrcampus* der Medizinischen Fakultät Mannheim der Universität Heidelberg am Standort Mannheim. Gegenüber dem Universitätsklinikum entstehen zwei Forschungsgebäude sowie ein Lehrgebäude, darunter das Center for Cardiovascular Disease Control (CCDC). Der erste Bauabschnitt umfasst rund 12.000 m² Nutzfläche, davon entfallen etwa 7.500 m² auf das allgemeine Forschungsgebäude. Das Investitionsvolumen beläuft sich auf rund 174 Mio. €. Ziel ist es, bislang verteilte Forschungs- und Lehrstrukturen zu bündeln und moderne Labor- und Lehrflächen zu schaffen. Die Fertigstellung des ersten Bauabschnitts ist für Ende 2027 vorgesehen.

Das von der KRAUS GRUPPE umfassend sanierte Torhaus im Quartier Campbell in Heidelberg beziehen in 2027 Hochschulen und gewerbliche Nutzungen.



Heidelberg: Stabiler Mietmarkt bei begrenztem Flächenumsatz

In Heidelberg belief sich der Flächenumsatz 2025 auf rund 25.000 m² und lag damit ebenfalls unter dem Fünfjahresschnitt. Die Durchschnittsmiete blieb mit 14,20 €/m² stabil, während die Spitzenmiete moderat auf 19,50 €/m² zulegte. Die Leerstandsquote verharrte bei niedrigen 5,2 %. Mit etwa 8.000 m² neu fertiggestellter Bürofläche war die Neubautätigkeit überschaubar. Dazu trugen weitere Bauabschnitte des *Betriebswerks* wesentlich bei.

In der Bahnstadt entsteht mit *SkyOne* ein neues Labor- und Bürogebäude als Deutschlandzentrale der Ascendis Pharma GmbH. Der Neubau umfasst rund 21.000 m² Brutto-Grundfläche auf vier Vollgeschossen zuzüglich Tiefgarage und ist auf labortechnische Nutzung mit Bereichen für Biologie, Chemie und Analytik ausgelegt. Die Planung erfolgt durch Fischer Architekten GmbH; realisiert wird das Gebäude in energie- und umweltfreundlicher, passivhausnaher Bauweise, sämtliche Laborflächen werden in Sicherheitsstufe S2 ausgeführt. Die Fertigstellung ist für Q1/2026 vorgesehen.

An der Montpellierbrücke (Weststadt) plant die Erhard & Stern Real Estate GmbH das Quartiersprojekt *Montpellier Carré*. Die gemischt genutzte Entwicklung umfasst Lebensmittel-, Gewerbe- und Gastronomieflächen, Serviced Apartments sowie



Büromarktkennzahlen in Mannheim

Indikatoren	2025	2024	2023
Flächenbestand	2,247 Mio m ²	2,236 Mio m ²	2,170 Mio m ²
Flächenumsatz	51.000 m ²	65.000 m ²	68.000 m ²
Leerstandsquote	10,60 %	11,10 %	6,40 %
City Spitzenmiete	22,50 €/m ²	22,00 €/m ²	22,00 €/m ²
City Durchschnittsmiete	18,50 €/m ²	16,80 €/m ²	18,50 €/m ²
Cityrand Spitzenmiete	17,50 €/m ²	17,50 €/m ²	17,50 €/m ²
Cityrand Durchschnittsmiete	14,50 €/m ²	17,10 €/m ²	15,50 €/m ²
Peripherie Spitzenmiete	15,50 €/m ²	16,00 €/m ²	15,50 €/m ²
Peripherie Durchschnittsmiete	11,20 €/m ²	11,80 €/m ²	12,70 €/m ²

Büromarktkennzahlen in Heidelberg

Indikatoren	2025	2024	2023
Flächenbestand	1,177 Mio m ²	1,169 Mio. m ²	1,124 Mio. m ²
Flächenumsatz	25.000 m ²	47.000 m ²	28.000 m ²
Leerstandsquote	5,20 %	5,1%	4,0 %
City Spitzenmiete	18,00 €/m ²	18,00 €/m ²	17,00 €/m ²
City Durchschnittsmiete	15,20 €/m ²	14,20 €/m ²	15,40 €/m ²
Cityrand Spitzenmiete	19,50 €/m ²	19,00 €/m ²	18,00 €/m ²
Cityrand Durchschnittsmiete	17,50 €/m ²	17,90 €/m ²	16,40 €/m ²
Peripherie Spitzenmiete	15,00 €/m ²	15,50 €/m ²	15,00 €/m ²
Peripherie Durchschnittsmiete	10,70 €/m ²	12,80 €/m ²	12,50 €/m ²

Büromarktkennzahlen in Ludwigshafen*

Indikatoren	2025	2024	2023
Flächenbestand	0,925 Mio m ²	0,941 Mio. m ²	0,941 Mio. m ²
Flächenumsatz	8.000 m ²	48.000 m ²	8.000 m ²
Leerstandsquote	2,20 %	2,4 %	3,3 %
City Spitzenmiete	14,00 €/m ²	16,00 €/m ²	15,00 €/m ²
City Durchschnittsmiete	11,50 €/m ²	11,80 €/m ²	12,60 €/m ²

* In Ludwigshafen sind aufgrund einer unzureichenden Datenbasis von Abschlüssen die Indikatoren Cityrand und Peripherie nicht ermittelbar.

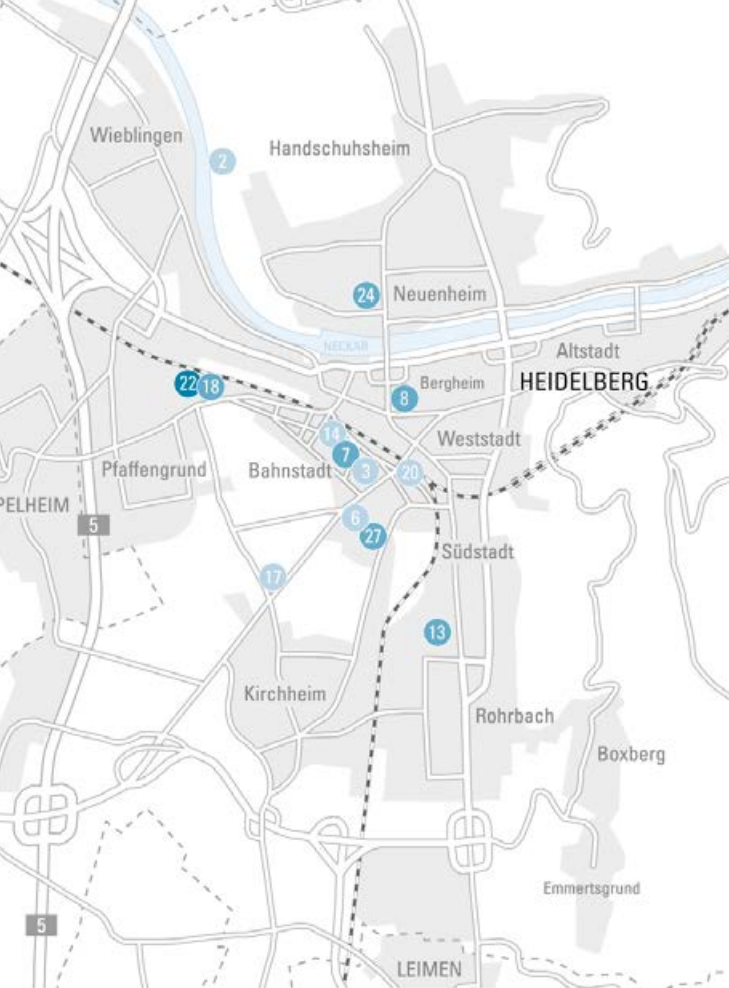
Quelle: gif/eigene Erhebung

Wohnnutzungen und weist eine Bruttogeschossfläche von rund 34.000 m² (ohne Parken) auf. Vorgesehen ist unter anderem ein fünfgeschossiger Gebäudeteil mit 86 barrierefreien Eigentumswohnungen im Effizienzhaus-40-Standard; angestrebt werden Zertifizierungen nach DGNB Silber und QNG Plus. Die Planung erfolgt durch ap88 Architekten, Generalunternehmer ist die Peter Gross Hochbau GmbH & Co. KG.

Mit dem *Heidelberg Innovation Park (hip)* entsteht auf dem rund 15 ha großen Areal der ehemaligen Patton Barracks ein Innovationsquartier für IT, KI, digitale Medien und Life Sciences. Entwickelt wird das Areal von der Entwicklungsgesellschaft Patton Barracks (EGP); perspektivisch sollen hier 4.000

Mit hip entsteht ein campusartiges Quartier für Zukunftsbranchen.

bis 5.000 Arbeitsplätze entstehen. Nach erfolgreicher Revitalisierung der erhaltenswerten Bestandsgebäude und der Entwicklung zahlreicher, zentraler Baufelder plant die Stadt Heidelberg 2026 Flächenreserven zu aktivieren. Damit stehen im hip wieder 25.000 m² zur Verfügung.



In Heidelberg, Ludwigshafen und Mannheim entstehen zahlreiche neue Bürogebäude, deren Standorte den beiden Karten zu entnehmen sind. Weitere Informationen zu den Projekten enthält die Tabelle Seite 21.

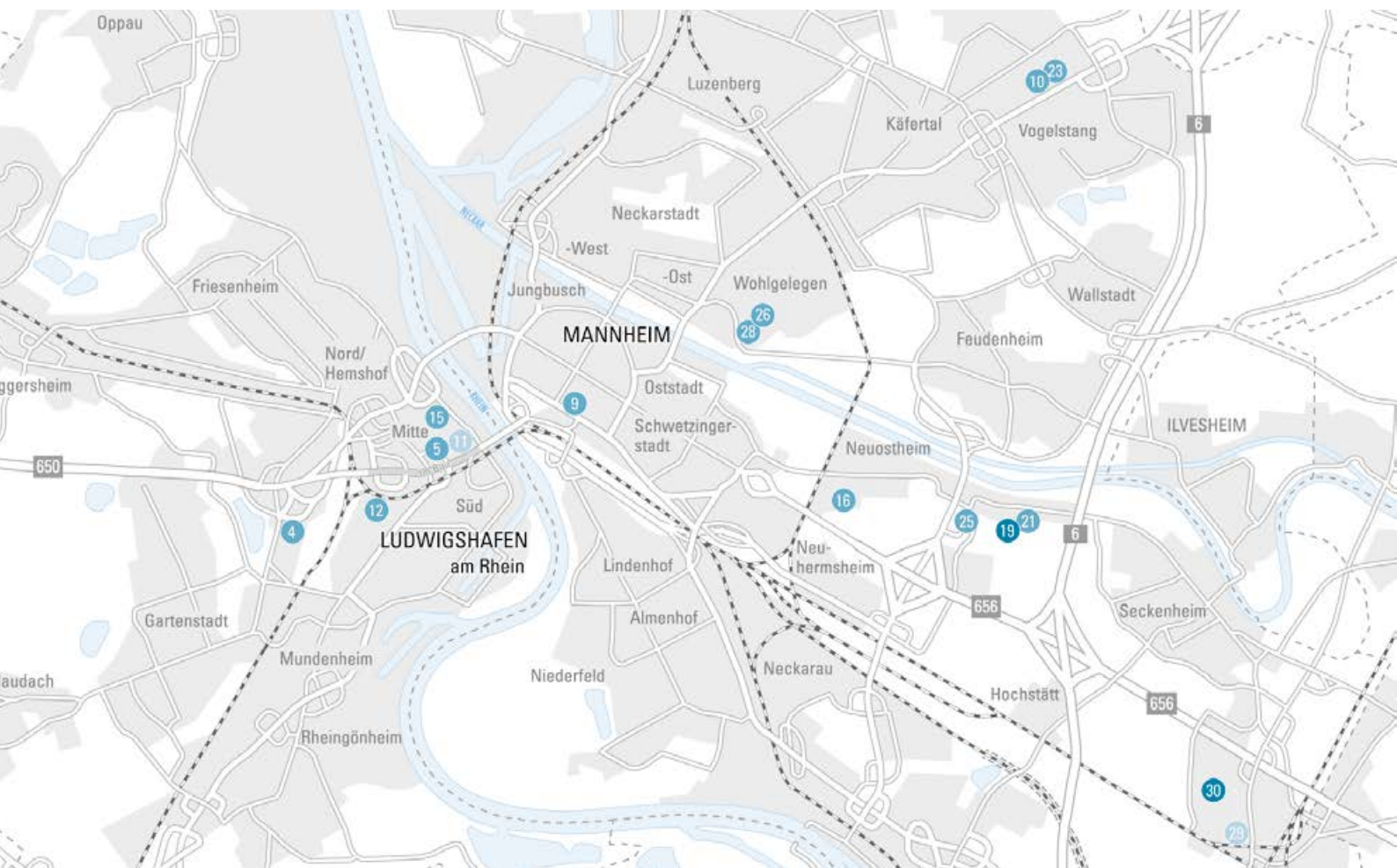
● in Planung ● im Bau ● fertiggestellt

Mit dem kernsanierten Bestandsgebäude *Somerville* am Mary-Somerville-Platz entsteht Raum für junge Unternehmen. Die ehemalige Stallanlage wurde unter weitgehendem Erhalt der historischen Substanz umgebaut; Lehmputz und Lehmplatten ermöglichen den KfW-70-Standard. Auf zwei Ebenen stehen rund 2.000 m² zur Verfügung, davon 900 m² Büro im Obergeschoss. Das Erdgeschoss ist für öffentlich nutzbare Angebote vorgesehen und soll gemeinsam mit dem Platz das Zentrum des Campus bilden.

Ein zentrales Neubauprojekt ist *Proxy* am Palo-Alto-Platz. Das Vorhaben umfasst zwei miteinander verbundene Gebäudekörper mit insgesamt rund 13.600 m² Bruttogrundfläche. Flexibel gestaltbare Büroflächen zwischen 190 m² und 3.000 m² werden durch digitale Dienstleistungsangebote, eine Kindertagesstätte sowie Gastronomie ergänzt. Eigentümer ist Kolb + Partner, die architektonische Planung erfolgt durch Kolb/Hofmann. Aktuell wächst der Rohbau und die Fertigstellung ist für Q1/2027 vorgesehen.

Mit dem *Visionary Hub* realisiert die ESE Group am Carl-Friedrich-Gauß-Ring ein weiteres Labor- und Büroensemble im hip. Geplant sind drei Gebäude-

Karten: VRRN, Geobasisdaten: ©GeoBasis-DE/BKG 2016 (Daten verändert)



teile mit jeweils rund 3.650 m² Mietfläche für Labor- und Büronutzungen. Für Bauteil C hat die Lummus Novolen Technology bereits rund 2.900 m² Labor- und Büroflächen angemietet.

Die KRAUS GRUPPE revitalisiert in den kommenden Jahren drei Bestandsobjekte in Heidelberg und setzt dabei auf die Weiterentwicklung prägender Innenstadt- und Konversionsstandorte.

Das markante *Torhaus* der ehemaligen Campbell Barracks an der Römerstraße wird bis 2027 umfassend saniert. Das Gebäude verfügt über knapp 7.000 m² Fläche auf drei Vollgeschossen zuzüglich ausgebauten Dachgeschosses.

Die *Print Media Academy* mit rund 10.000 m² vermietbarer Fläche erhält eine Erneuerung der Gebäude- und Versorgungstechnik sowie Anpassungen der Grundrisse für flexible Büro- und Veranstaltungsnutzungen. Das glasumhüllte Bauwerk wird durch die Fassadenöffnung des gebäudehohen Atriums energetisch auf den neuesten Stand gebracht, wobei die bestehende Architektur weitgehend erhalten bleibt und eine „Low-Tech-Revitalisierung“ verfolgt wird. Ziel der Sanierung ist es, die Nebenkosten deutlich zu senken und den ökologischen Fußabdruck so gering wie möglich zu halten; die Fertigstellung ist für 2027 geplant.

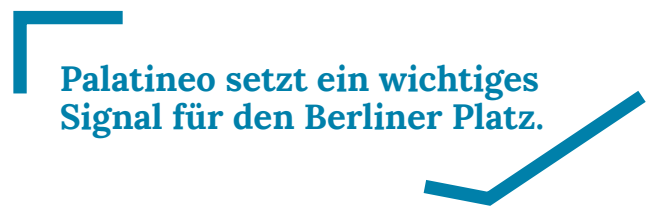
An der *Tiergartenstraße*, dem ehemaligen Springer-Verlagsstandort, entsteht gemeinsam mit der GGH Heidelberg ein gemischt genutztes Quartier. Auf dem rund 20.000 m² großen Grundstück sind etwa 300 Wohnungen sowie rund 18.500 m² Bruttogrundfläche für Labore und Büros vorgesehen. Das organisch gegliederte, terrassierte Bestandsgebäude aus dem Jahr 1982 soll erhalten bleiben; geplant ist die Sanierung der bestehenden Konferenz- und Besprechungsbereiche sowie ein Neubau für Labornutzungen.

Ludwigshafen: Kleinteiliger Markt mit stabilen Kennzahlen

In Ludwigshafen wurden 2025 rund 8.000 m² Bürofläche umgesetzt. Nach Sondereffekten im Vorjahr stellte sich das Marktgeschehen stabil, jedoch deutlich kleinteiliger dar. Die Durchschnittsmiete lag bei 11,50 €/m², die Spitzenmiete bei 14,00 €/m². Die Leerstandsquote blieb mit 2,2 % auf sehr niedrigem Niveau. Größere Fertigstellungen fanden 2025 nicht statt, in 2026 wird der Neubau der IHK fertiggestellt.

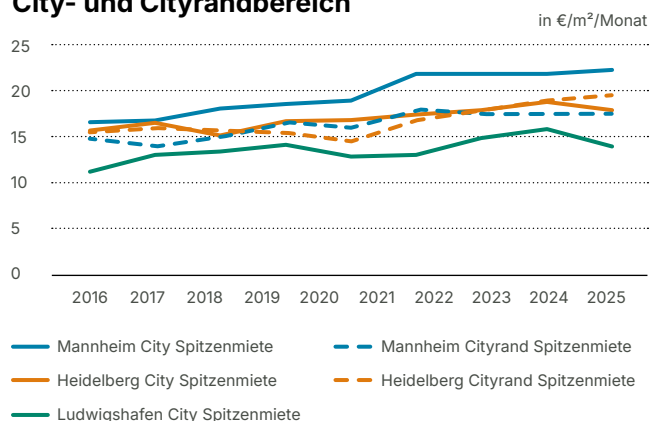
Auf dem Werksgelände der AbbVie Deutschland GmbH & Co. KG in Ludwigshafen-Süd entsteht mit *LUNa* („Ludwigshafens neue Arbeitswelt“) ein hochmodernes Forschungs- und Laborgebäude. Das sechsgeschossige Bauwerk bietet Platz für über 300 Forschende und umfasst rund 6.000 m² Laborfläche sowie 2.100 m² Büroflächen, ergänzt durch Team- und Kommunikationsbereiche. Die Fertigstellung ist für 2027 vorgesehen.

Am Berliner Platz plant die Unmüssig Bauträgergesellschaft Baden mit dem *Palatino* (siehe Titelseite) die Neubebauung des brachliegenden Areals in



zentraler Innenstadtlage. Für das Projekt liegt die Baugenehmigung vor; der Baubeginn soll erfolgen, sobald die vollständige Vermietung gesichert ist. Die Büroflächen sind als möglicher Standort für das Ludwigshafener Rathaus vorgesehen. Der Gebäudekomplex umfasst rund 13.000 m² Bruttogrundfläche, darunter 9.000 m² Büroflächen sowie 2.000 m² Einzelhandels- und Gastronomieflächen im Erdgeschoss. Für die Handelsflächen wurden bereits Verträge mit einem Supermarkt, einem Drogeristen sowie einer Bäckerei abgeschlossen. Das Investitionsvolumen liegt bei rund 40 Mio. €.

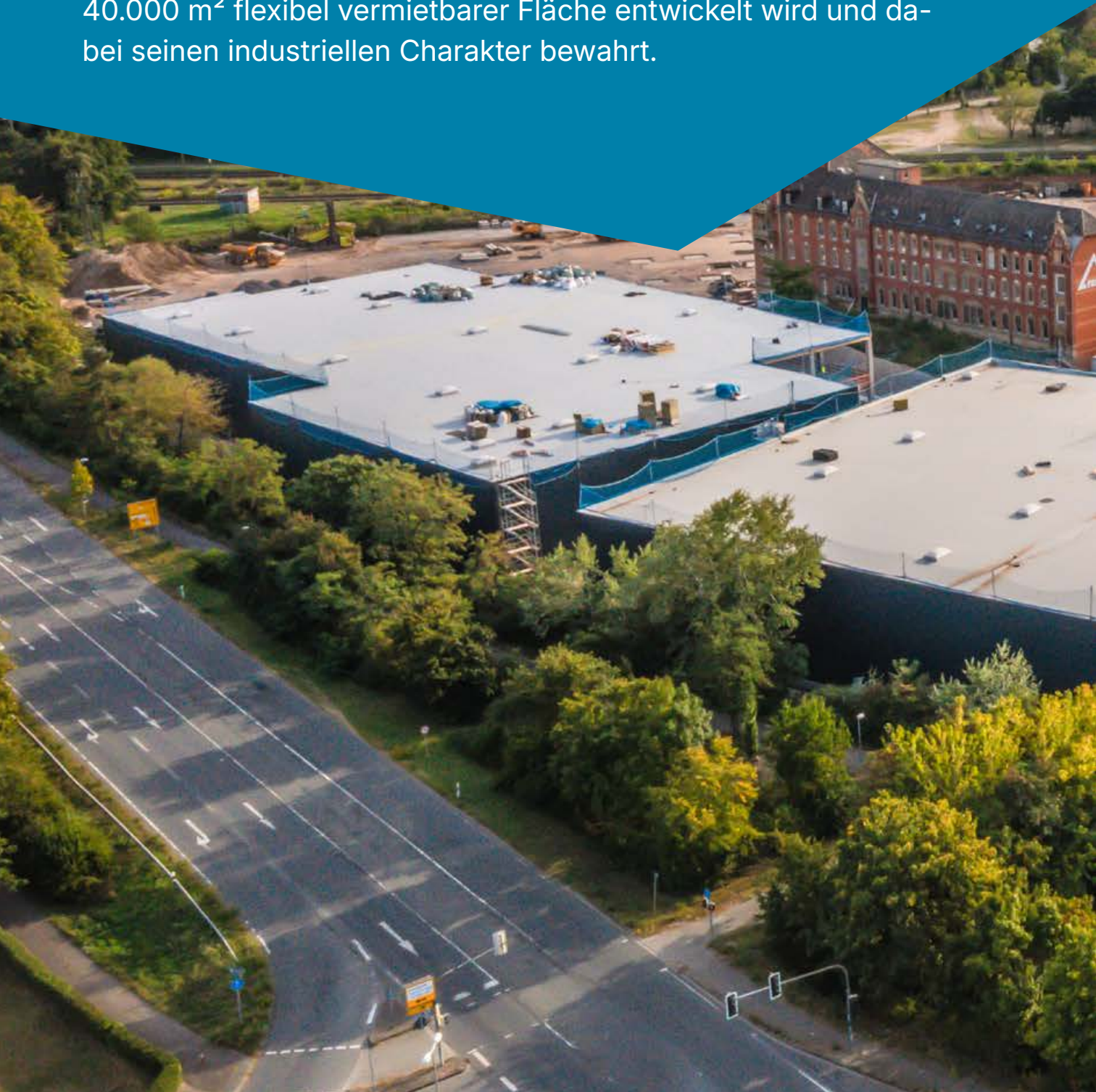
Entwicklung der Spitzenmieten im City- und Cityrandbereich



Quelle: gif/eigene Erhebung

Attraktive Gewerbestandorte für Investoren und Unternehmen

Die Metropolregion Rhein-Neckar bietet mit ihrer leistungsfähigen Infrastruktur und verlässlichen Rahmenbedingungen ideale Voraussetzungen für die Entwicklung moderner Gewerbeflächen. Beispielhaft steht dafür das VAREAL in Mannheim, das schrittweise zu einem zukunftsfähigen Gewerbepark mit rund 40.000 m² flexibel vermietbarer Fläche entwickelt wird und dabei seinen industriellen Charakter bewahrt.





Die wichtigsten Projektentwicklungen in der Rhein-Neckar-Region

Aktuelle Büroprojekte im Überblick

Nr. in Karte	Ort	Projektname	Investor/Nutzer	Büronutzfläche	Investitionsvolumen	Zeitplan
1	Walldorf	Konzernzentrale SAP	SAP SE	51.865	219 Mio. €	in Bau bis 2026
2	Heidelberg	Tiergartenstraße 15 und 17 (ehemals Springer-Verlag)	KRAUSGRUPPE	22.300	k. A.	in Planung
3	Heidelberg	SkyField	Max-Jarecki-Stiftung	17.000	k. A.	in Planung
4	Ludwigshafen	Ludwigstürme	Unmüssig Bauträgersgesellschaft Baden mbH	16.200	k. A.	in Bau bis 2027
5	Ludwigshafen	Polizeipräsidium Rheinpfalz	Land Rheinland-Pfalz	15.000	k. A.	in Bau bis 2027
6	Heidelberg	Visionary Hub – hip	Erhard & Stern	11.000	k. A.	in Planung
7	Heidelberg	SkyOne	Max-Jarecki-Stiftung	11.000	k. A.	in Bau bis 2026
8	Heidelberg	Print Media Academy	KRAUSGRUPPE	10.000	40 Mio €	in Bau bis 2027
9	Mannheim	Finanzamt	Land Baden-Württemberg	9.500	k. A.	in Bau bis 2026
10	Mannheim	Hitachi Columbus Campus	3iPro	9.000	k. A.	in Bau bis 2026
11	Ludwigshafen	Palatino	Unmüssig Bauträgersgesellschaft Baden mbH	9.000	k. A.	in Planung
12	Ludwigshafen	LUNa	AbbVie	8.700	150 Mio. €	in Bau bis 2027
13	Heidelberg	Campbell Barracks – Torhaus (BF 7)	KRAUSGRUPPE	8.600	k. A.	in Bau bis 2027
14	Heidelberg	SunYard	Strabag Real Estate GmbH	7.700	k. A.	in Planung
15	Ludwigshafen	IHK Pfalz	Industrie- und Handelskammer Pfalz	7.500	53 Mio. €	in Bau bis 2026
16	Mannheim	Maxx Heim	Dreßler Bau	7.200	k. A.	in Bau bis 2026
17	Heidelberg	Speicherschmid	Heinrich Schmid	7.000	k. A.	in Planung
18	Heidelberg	Betriebswerk, Bauabschnitt 3	Betriebswerk GmbH & Co KG	7.000	k. A.	in Bau bis 2026
19	Mannheim	Greensite	Hopp Family Office	6.500	k. A.	fertiggestellt 2025
20	Heidelberg	Montpellier Carré	Erhard & Stern	6.000	k. A.	in Planung
21	Mannheim	Seckenheimer Landstraße 210-220	ADLER Immobilien Investment Gruppe	5.900	k. A.	in Bau bis 2026
22	Heidelberg	Betriebswerk, Bauabschnitt 2	Betriebswerk GmbH & Co KG	5.000	k. A.	fertiggestellt 2025
23	Mannheim	Tower B	3iPro	4.800	k. A.	in Bau bis 2027
24	Heidelberg	DKFZ Neubau	DKFZ	4.600	150 Mio. €	in Bau bis 2027
25	Mannheim	Artem	ADLER Immobilien Investment Gruppe	3.870	k. A.	in Bau bis 2026
26	Mannheim	Mannheim Medical Technology Campus 3. BA	TPMA Technologiepark Mannheim GmbH	3.735	k. A.	in Bau bis 2026
27	Heidelberg	PROXY – hip	Kolb + Partner	3.500	k. A.	in Bau bis 2027
28	Mannheim	MARECUM	Land Baden-Württemberg	3.000	k. A.	in Bau bis 2027
29	Mannheim	VAREAL – Verwaltung	AVENTOS	2.500	k. A.	in Planung
30	Mannheim	Verwaltungszentrum Kyocera	Kyocera	2.300	k. A.	fertiggestellt 2025

● in Planung ● im Bau ● fertiggestellt

Flächenangaben nach MF / G-Flächendefinition

In Heidelberg, Ludwigshafen und Mannheim entstehen zahlreiche neue Bürogebäude, deren Standorte den beiden Karten auf Seite 18 zu entnehmen sind.






Ausgewählte Investitionen in Produktions- und Logistikimmobilien

Nr. in Karte	Ort	Standorttyp	Investor/ Nutzer	Grundstücks-/ Nutzfläche	Investitionsvolumen	Arbeitsplätze	Zeitplan
1	Heppenheim	Tiefkühlhochregallager	New Cold/ Magnum Ice Cream Company	N: 70.000 m ²	130 Mio. €	70	in Planung
2	Bürstadt	Logistikzentrum	Dietz AG	N: 35.000 m ²	35 Mio. €	k. A.	in Bau bis 2026
3	Walldürn	Niederlassung mit Sortieranlage	InterZero Holding GmbH	N: 30.000 m ²	170 Mio. €	60	fertiggestellt 2025
4	Großrohrheim	Logistikzentrum	Aurelis Real Estate GmbH/ Alnatura	N: 30.000 m ²	k. A.	k. A.	in Bau bis 2026
5	Walldorf-Wiesloch	Logistikzentrum – Kühllager	VGP Industriebau GmbH / Movianto	N: 30.000 m ²	k. A.	180	in Planung
6	Bensheim	Logistikzentrum MSK III	Panattoni/ MSK Pharma Group	N: 22.900 m ²	k. A.	120	in Bau bis 2027
7	Mannheim	VAREAL Gewerbepark	AVENTOS GROUP	N: 26.500 m ²	k. A.	ca. 200	in Bau bis 2026
8	Osterburken	Niederlassung mit Logistik und Autostoresystem	REISSER-Schraubentechnik GmbH	N: 20.000 m ²	45 Mio. €	70	fertiggestellt 2025
9	Nußloch	Logistikzentrum und Büro	Betty Barclay Group	N: 20.000 m ²	ca. 60 Mio. €	ca. 150	in Bau bis 2026
10	Heidelberg	Palmira Industrial Park – Light Industrial	Palmira Development	N: 20.000 m ²	k. A.	k. A.	in Bau bis 2027
11	Kandel	Distributionszentrum	DFI Real Estate/ Frischeplattform Südwest	N: 17.500 m ²	k. A.	k. A.	in Bau bis 2026
12	Lampertheim	Produktions- und Bürogebäude	Rosenxt	G: 14.800 m ²	k. A.	25	in Bau bis 2026
13	Weinheim	automatisiertes Lager	Freudenberg Real Estate GmbH/ Corteco GmbH	N: 14.000 m ²	10 Mio. €	100	fertiggestellt 2025
14	Mannheim	Betriebshof mit Büros, Werkstätten und Lagerflächen	GBG Sonderimmobilien	N: 12.300 m ²	68 Mio. €	k. A.	in Bau bis 2027
15	Lambsheim	Produktions- und Bürogebäude (Backwarenfabrik)	Panattoni/ EDEKA Südwest	N: 10.950 m ²	k. A.	k. A.	in Bau bis 2027
16	Mannheim	Kundenzentrum mit Mietpark für Baumaschinen	DEVELON	G: 10.650 m ²	k. A.	40	fertiggestellt 2025
17	Mannheim	VAREAL Gewerbepark – Neubau 4	AVENTOS GROUP/ Coca-Cola-Company	N: 9.100 m ²	k. A.	k. A.	fertiggestellt 2025
18	Ludwigshafen	Variopark	Variopark	N: 7.500 m ²	k. A.	k. A.	in Planung
19	Mannheim	Turbinenwerk – Unternehmerpark	Aurelis Real Estate GmbH	N: 6.200 m ²	k. A.	k. A.	in Bau bis 2026
20	Mannheim	Gewerbepark mit flexibel nutzbaren Einheiten	GreenPlaces	N: 4.700 m ²	10 Mio. €	k. A.	in Bau bis 2026

Ausgewählte Gewerbegebiete

Nr. in Karte	Ort	Name des Gewerbegebiets	Baurecht/ Gebietsart	Gesamtfläche	davon noch verfügbar	verfügbare Parzellengrößen	Bodenrichtwert	Kaufpreis
1	Heidelberg + Leimen	Economy Park Heidelberg-Leimen	GE / GI	990.000 m ²	370.000 m ²	500 – 30.000 m ²	auf Anfrage	auf Anfrage
2	Hardheim-Walldürn	Birkenbüschlein / VIP III	GI	250.000 m ²	107.000 m ²	27.000 – 80.000 m ²	85 €/m ²	85 €/m ²
3	Ludwigshafen	Mittelstandspark	GE	85.000 m ²	85.000 m ²	ab 1.500 m ²	30 €/m ²	k. A.
4	Heidelberg	Patrick-Henry-Village	B-Plan in Aufstellung	80.000 m ²	80.000 m ²	1.000 – 20.000 m ²	k. A.	k. A.
5	Haßmersheim	Am unteren Auweg II	GE / GI	77.000 m ²	73.800 m ²	1.800 – 20.000 m ²	auf Anfrage	auf Anfrage
6	Buchen	Interkommunaler Gewerbepark Odenwald – IGO	GI	360.000 m ²	60.000 m ²	1.000 – 20.000 m ²	43 €/m ²	43 – 100 €/m ²
7	Wiesloch	Gewerbecampus Wiesloch	GE	70.000 m ²	50.000 m ²	auf Anfrage	k. A.	200 – 300 €/m ²
8	Worms	N101 (Worms Nord I)	GE / GI	250.000 m ²	47.000 m ²	bis 47.000 m ²	110 – 140 €/m ²	auf Anfrage
9	Heidelberg	Bahnstadt	B-Plan in Aufstellung	272.000 m ²	46.000 m ²	4.000 – 10.000 m ²	480 – 550 €/m ²	k. A.







Orte

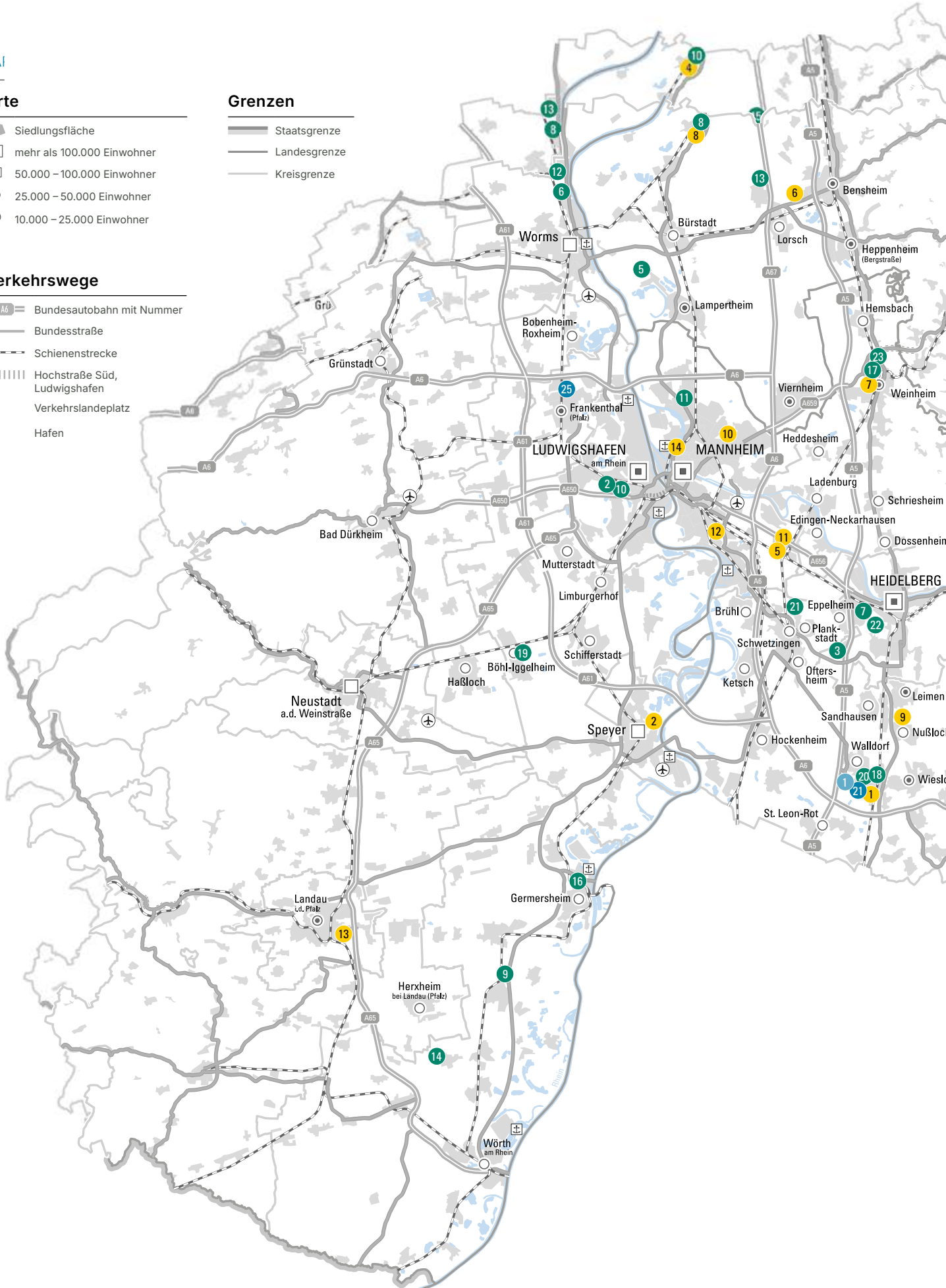
-  Siedlungsfläche
-  mehr als 100.000 Einwohner
-  50.000 – 100.000 Einwohner
-  25.000 – 50.000 Einwohner
-  10.000 – 25.000 Einwohner

Grenzen

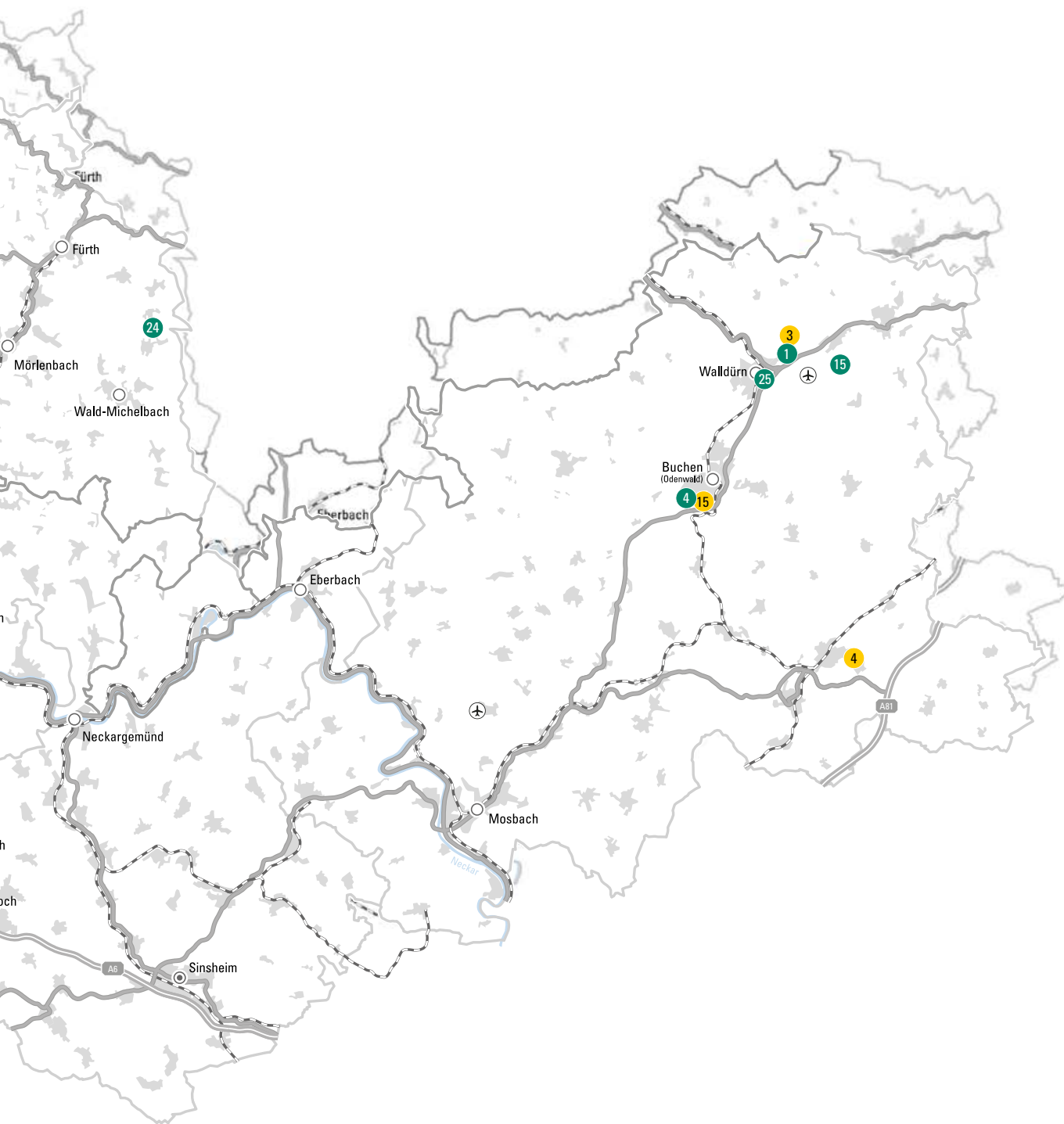
-  Staatsgrenze
-  Landesgrenze
-  Kreisgrenze

Verkehrswege

-  Bundesautobahn mit Nummer
-  Bundesstraße
-  Schienenstrecke
-  Hochstraße Süd, Ludwigshafen
-  Verkehrslandeplatz
-  Hafen



Bevölkerungsstand am 31.12.2024
 Karte: VRRN, Geobasisdaten: ©GeoBasis-DE/BKG 2021 (Daten verändert)



Nr. in Karte	Ort	Name des Gewerbegebiets	Baurecht/ Gebietsart	Gesamtfläche	davon noch verfügbar	verfügbare Parzellengrößen	Bodenrichtwert	Kaufpreis
10	Groß-Rohrheim	Am Entenweg II	GE / GI	200.000 m ²	41.000 m ²	10.000 – 35.000 m ²	k. A.	k. A.
11	Ludwigshafen	Südlich Frankenthaler Straße	GE	50.000 m ²	36.000 m ²	2.000 – 21.100 m ²	25 €/m ²	k. A.
12	Mannheim	Steinweg	GEx	110.000 m ²	30.300 m ²	1.271 – 7.500 m ²	200 – 230 €/m ²	200 – 230 €/m ²
13	Worms	Worms Nord II	GE / GI	1.000.000 m ²	30.000 m ²	6.000 – 22.000 m ²	120 €/m ²	auf Anfrage
14	Lorsch	Nördlich des Starkenburgrings	GE	25.000 m ²	25.000 m ²	auf Anfrage	k. A.	k. A.
15	Einhausen	Gewerbegebiet Nord II	GE	24.080 m ²	24.080 m ²	520 – 4.920 m ²	110 €/m ²	150 – 250 €/m ²
16	Hatzenbühl	Gereutäcker Hatzenbühl	GE	21.000 m ²	21.000 m ²	auf Anfrage	auf Anfrage	150 €/m ²
17	Höpfingen	Rübenäcker	GE	43.000 m ²	21.000 m ²	1.500 – 15.800 m ²	32 €/m ²	auf Anfrage
18	Germersheim	Wörth-West	GE	20.700 m ²	20.700 m ²	auf Anfrage	110 €/m ²	150 €/m ²
19	Wiesloch	Metropolpark	GE	20.000 m ²	20.000 m ²	auf Anfrage	auf Anfrage	auf Anfrage
20	Böhl-Iggelheim	südl. der Bahnlinie und westl. der Iggelheimer Str.	GE / GI	15.300 m ²	15.300 m ²	auf Anfrage	100 €/m ²	k. A.

Umsatzrückgang bei den regionalen Handelsimmobilien

Die Bewertung von Einzelhandelsimmobilien basiert auf verschiedenen Faktoren, darunter die Lage, die Größe der Verkaufsfläche, die Mietverträge und die allgemeinen Marktbedingungen. Waren die Einzelhandelsimmobilien im Jahr 2024 mit 38,5 % und 230 Millionen Euro erstmals das stärkste Segment am Investmentmarkt der Metropolregion Rhein-Neckar, wurden sie im vergangenen Jahr vom Bereich Lager und Logistik auf den zweiten Platz verdrängt.

Mit einem Volumen von 83,6 Millionen Euro, was 16,5 % der regionalen Investments entspricht, fiel der Rückgang der Handelsimmobilien recht deutlich aus.

Leicht gesunkene Passantenfrequenzen in den Oberzentren der Region, gesunkene Spitzenmieten im Fünf-Jahresschnitt

Die entscheidenden Einflussfaktoren des stationären Einzelhandelsmarkts haben auch im Gesamtjahr 2025 bundesweit für ein gemischtes Stimmungsbild gesorgt: Auf der einen Seite stehen die um vier Prozent gesunkenen Modeumsätze im Offline-Geschäft stellvertretend für eine ge-

hemmte Konsumstimmung im Zuge des nach wie vor unsicheren geopolitischen und konjunkturellen Umfelds. Auf der anderen Seite unterstreichen die Passantenfrequenzen, dass diese Entwicklung nicht auf ein signifikant gesunkenes Niveau beim Besucheraufkommen in den Innenstädten zurückzuführen ist. Allerdings mussten die zwei Oberzentren der Metropolregion Rhein-Neckar, Heidelberg und Mannheim, leichte Rückgänge der Passantenzahlen, gemessen an Samstagen im April und Mai 2025, hinnehmen. Wobei Heidelberg mit durchschnittlich 67.000 Passanten wie auch in 2024 vor Mannheim mit 52.700 Besuchern lag.

Die Entwicklung der Spitzenmieten im Einzelhandel blieb im Jahreswechsel weitgehend stabil und liegt sowohl bei den Mannheimer Planken als auch in der Heidelberger Hauptstraße mit 100 Euro pro Quadratmeter leicht über dem Bundesdurchschnitt, der bei rund 90 Euro pro Quadratmeter liegt. Für die renommierte Mannheimer Einkaufsstraße bedeutet



In P4 auf den Mannheimer Planken eröffnen mit Abacco's Steakhouse und Planken Lichtspiele neue Angebote, die die Attraktivität der Innenstadt stärken.



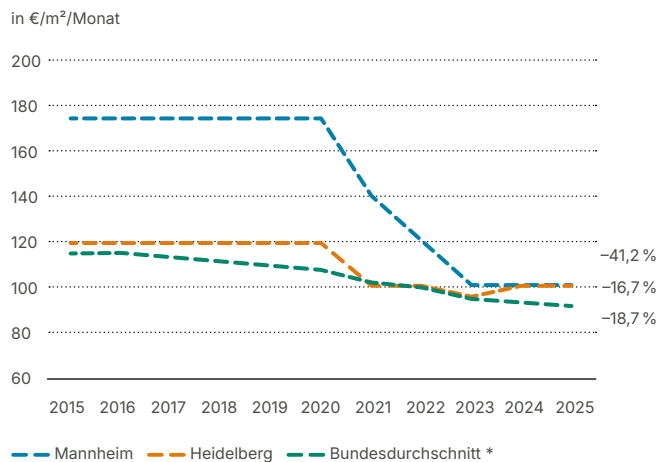
dies allerdings ein Rückgang der Mieten in der 1A-Lage innerhalb der letzten fünf Jahre um immerhin fast 43 Prozent, in Heidelberg um rund 17 Prozent.

Heidelberger Handel im Wandel

Der Handel in Heidelberg ist geprägt von einer Mischung aus historischem Flair und moderner Vielfalt und findet in einer der attraktivsten Innenstädte Deutschlands statt. Die 1,4 Kilometer lange, autofreie Hauptstraße in der Altstadt ist eine der längsten Fußgängerzonen Europas. Besonders geschätzt werden, laut Ergebnis der bundesweiten Studie „Vitale Innenstädte“ des Instituts für Handelsforschung (IFH), die Aufenthaltsqualität, das Stadtbild, das Dienstleistungs- und Gastronomieangebot und der Einzelhandel. Über 450 Geschäfte, davon rund zwei Drittel inhabergeführt, beleben Heidelbergs Stadtzentrum.

Aktuell punktet die Heidelberger Hauptstraße mit einem recht geringen Leerstand; lediglich fünf

Entwicklung der Spitzenmieten für Einzelhandelsimmobilien

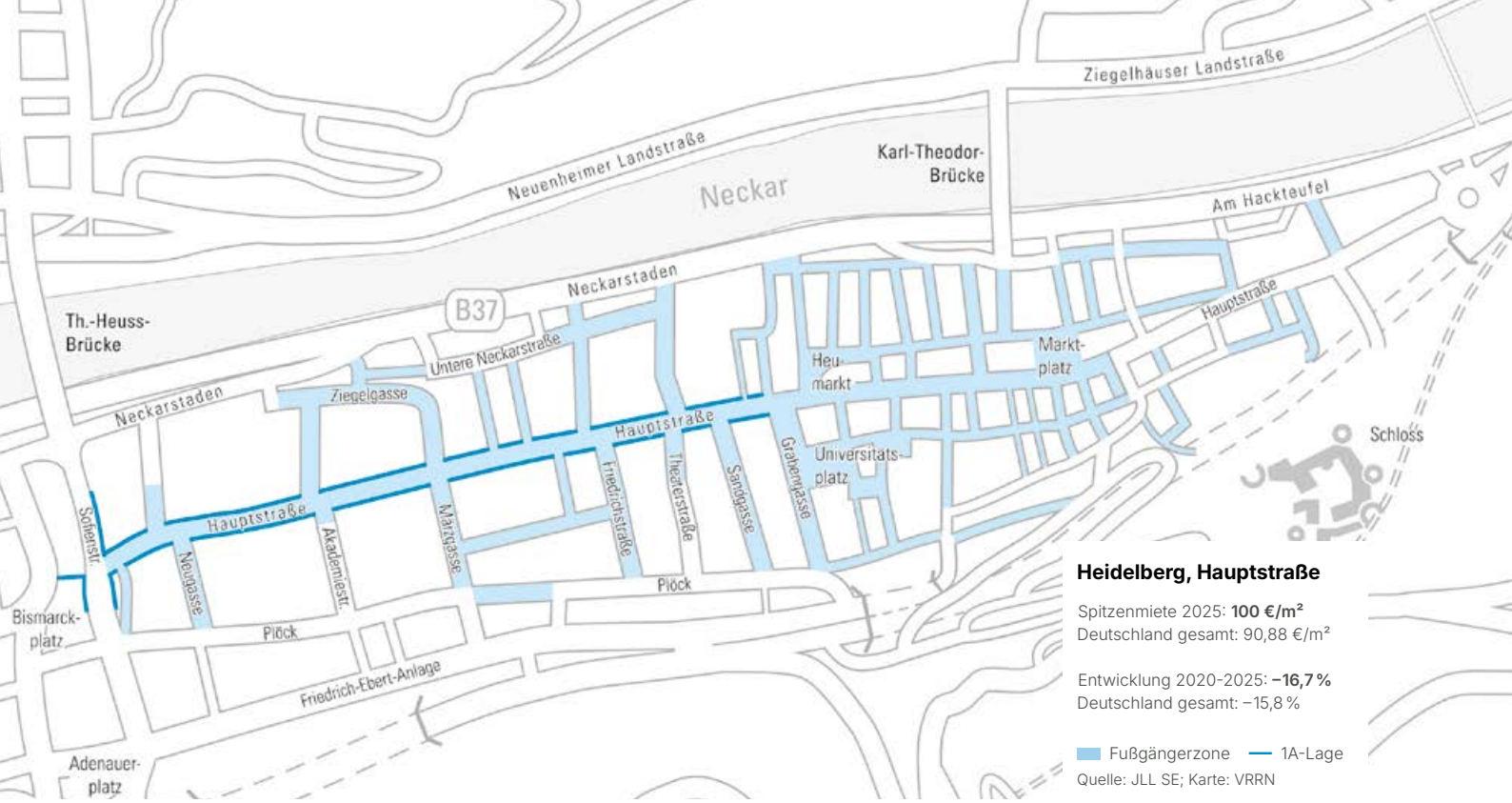


Quelle: eigene Darstellung MRN auf Datenbasis JLL SE

Handelsflächen suchen derzeit neue Mieter. Bei allen Objekten gibt es Interessenten. Die Nachfrage übersteigt in der Heidelberger Innenstadt nach wie vor das Angebot, insbesondere mittlere und größere Flächen sind gefragt. 2025 gab es in der Hauptstraße rund 20 Neueröffnungen, vor allem durch Einzelhandels-, vereinzelt durch Gastronomiekonzepte. So kommen derzeit verstärkt inhabergeführte Einzelhandelsobjekte zurück in die 1A-Lage Heidelbergs, dazu internationale Konzepte wie demnächst *name it* mit knapp 300 Quadratmetern. Das Fachgeschäft für trendige Mode für Kinder und Babys will im März 2026 neu eröffnen. So bietet Heidelberg einen stabilen Branchenmix zwischen Gastro und Handel sowie ausgewogene Anteile von inhabergeführten Einzelhandelsobjekten und Filialisten, wobei in den Seitengassen der Hauptstraße der inhabergeführte Handel überwiegt. Wie beispielsweise der *Heidelberger Zuckerladen*, der 2025 zu „Baden-Württembergs Lieblingsladen“ gekürt wurde.

Innerstädtische Quartiere für Wohnen, Gastro und Handel

TIEGEL – Ein neues Quartier im Herzen von Heidelberg-Bergheim, das der Heidelberger Projektentwickler Epple plant und realisiert: Auf dem früheren Gelände der Heidelberger Druckmaschinen und der Stadtwerke entsteht das Quartier *Tiegel Bergheim*. Der Name erinnert an die berühmte Heidelberger Druckmaschine, an ein Symbol für



Präzision und Innovation. Gleichzeitig steht „Tiegel“ als „Schmelztiegel“ für Vielfalt und Offenheit. Es soll ein neuer, lebendiger Stadtteil mit starkem Bezug zur industriellen Geschichte des Ortes werden. Architektonische Details und Gestaltungselemente greifen diese Herkunft bewusst auf und sollen dem Quartier eine unverwechselbare Identität verleihen. *Tiegel Bergheim* wird nach Fertigstellung direkt gegenüber dem Heidelberger Hauptbahnhof liegen und ein breites Spektrum an Wohnangeboten bie-

ten: freies Wohnen, Servicewohnen, gefördertes Wohnen sowie junges Wohnen.

Die innerstädtische Quartiersentwicklung, das *Goethe-Quartier Heidelberg* der DIRINGER & SCHEIDEL Unternehmensgruppe (D&S), befindet sich in einer der Toplagen der Heidelberger Weststadt. Das einstige Bauhaus-Areal zwischen Kurfürsten-Anlage und Bahnhofstraße ist die Heimat des neuen Goethe-Quartiers, das aus einem

Mit dem Goethe-Quartier entwickelt DIRINGER & SCHEIDEL ein gemischt genutztes Ensemble – ein neuer innerstädtischer Baustein in der Heidelberger Weststadt.



West- und einem Ostteil besteht. Die Planung stammt vom Architekturbüro blocher partners. Die Entwicklung des Goethe-Quartiers ist Kern eines städtebaulichen Leitgedankens der Stadt Heidelberg – der Öffnung der Weststadt hin zu Bergheim, Innenstadt und Neckar. Das Quartier selbst weist einen vielfältigen Nutzungsmix auf: Es vereint klassisches Wohnen und Serviced Apartments mit Nahversorgerflächen und Gastronomie sowie Praxen und Büros im Gebäudeensemble.

Das Quartier Poststraße: In der Nähe des Bismarckplatzes am östlichen Ende der Kurfürsten-Anlage gelegen bildet das Areal mit dem Einkaufszentrum Carré, den Bankgebäuden sowie dem großen Parkplatz einen sehr zentralen Bereich der Heidelberger Innenstadt. Als zentrales Quartier an der Schnittstelle zwischen Alt- und Weststadt sowie Bergheim soll ein lebendiges und durch-

mischtes Quartier mit Gewerbe und Dienstleistungen sowie Wohnraum in unterschiedlichen Größen entstehen..

Wieder Leben ins ehemalige Kaufhof-Gebäude

Der größte Kaufhauskonzern Deutschlands, Galeria Karstadt Kaufhof GmbH (GKK), musste im Januar 2024 erneut Insolvenz anmelden. Neun weitere Häuser wurden daraufhin in Deutschland geschlossen, darunter die Filiale am Bismarckplatz in Heidelberg. Inzwischen gehört die Handelskette der US-Investmentgesellschaft NRDC und einer Beteiligungsfirma des Mannheimer Unternehmers Bernd Beetz.

Seit September 2025 ist Sabri Cetrez, ein Unternehmer aus Leimen, der neue Eigentümer des ehemaligen Kaufhofgebäudes am Heidelberger Bismarckplatz. Mit künftigen Mietern wurden und werden viele Gespräche geführt, der Standort gilt als äußerst attraktive Lage. So ist geplant, dass in das Untergeschoss ein Supermarkt einziehen soll. Die Hälfte des Erdgeschosses sowie den ersten und zweiten Stock soll ein Einzelhändler übernehmen. Die dritte und vierte Etage könnte ein Fitness-Center belegen, eine Fläche im fünften Obergeschoss ein Gastrokonzept.

Mannheim, Planken

Spitzenmiete 2025: 100 €/m²
Deutschland gesamt: 90,88 €/m²

Entwicklung 2020-2025: -42,9 %
Deutschland gesamt: -15,8 %

— Fußgängerzone — 1A-Lage
Quelle: JLL SE; Karte: VRRN



Heidelberg punktet bei der Passantenfrequenz, Mannheim bei der Zentralität

Hat Heidelberg eine leicht stärkere Passantenfrequenz als Mannheim, kann die Quadratestadt mit einer höheren Zentralitätskennziffer punkten: 129,4 zu 115,2 lautet der mit 14,2 Punkten knappe Vorsprung des Einzelhandelsstandorts beim lokal getätigten Umsatz im Verhältnis zur Kaufkraft der ansässigen Bevölkerung.

Im Quadrat T1 realisiert die Peter Gross Bau Holding am ehemaligen Standort einer Woolworth-Filiale ein neues Premier Inn Hotel mit geplanten 195 Zimmern. Das Gebäude umfasst sechs Obergeschosse, wobei die beiden obersten als Staffelgeschosse ausgeführt werden. Im Untergeschoss entsteht eine Tiefgarage mit 26 Stellplätzen.

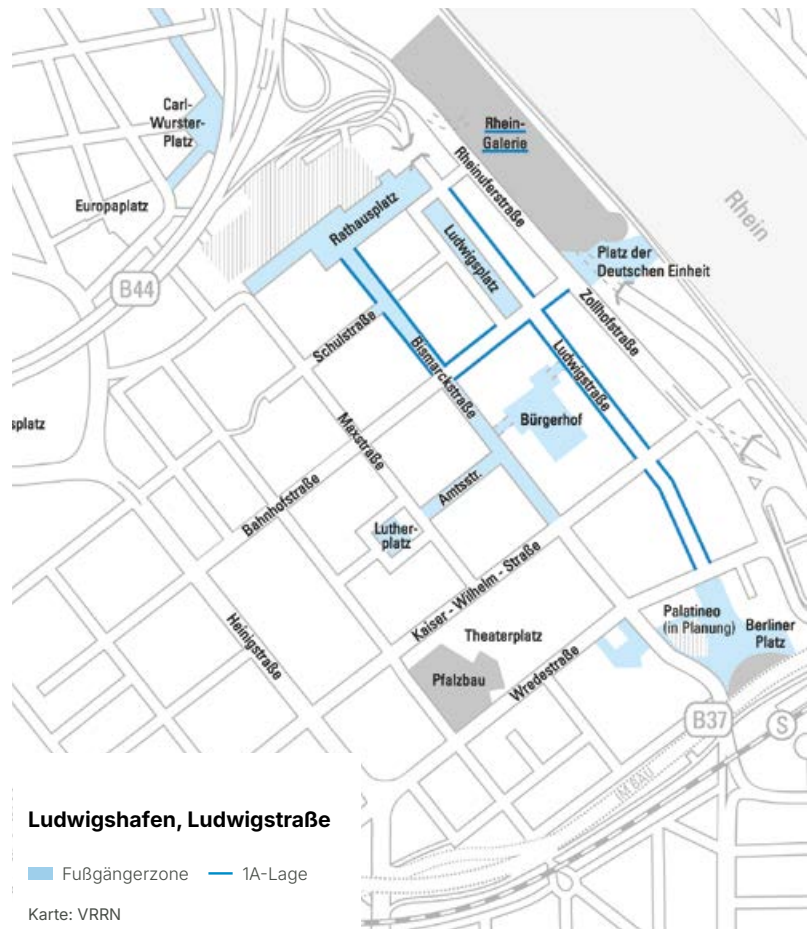
Woolworth ist natürlich nicht aus Mannheim verschwunden, sondern hat lediglich seinen Standort gewechselt und sich dabei massiv vergrößert. Der Discounter für günstige Fashion, Lifestyle und Home-Artikel sowie Haushaltswaren und Deko hat im Frühjahr 2025 in N7 mit 840 Quadratmetern Verkaufsfläche eine weitere Innenstadtfiliale eröffnet, wo zuvor ein Markt für Elektronik und Technik anzutreffen war.

Das aber war – oder besser ist – nicht alles, was das Quadrat N7 beziehungsweise die Mannheimer Kunststraße aufwertet. Noch in diesem Jahr wird *New7* eröffnen, eine nachhaltige Multi-Use-Immobilie, entworfen vom Architekturbüro *blocher partners* und realisiert von der *DIRINGER & SCHEIDEL* Unternehmensgruppe. Die beiden Untergeschosse, das Erdgeschoss sowie Teile des 1. Obergeschosses von *New7* wurden von der Bestandsimmobilie, dem ehemaligen Kaufhaus *Galeria Kaufhof*, übernommen, um so die Bauzeit zu verkürzen und die für den Bau benötigte Energie zu optimieren. Im Erdgeschoss sind attraktive Einzelhandels- und Gastronomieflächen mit bekannten regionalen und überregionalen Namen vorgesehen. Dazu bietet *Limehome* insgesamt 105 funktionale Design Serviced Apartments zur Kurzzeitmiete an; im Herbst vergangenen Jahres wurde parallel mit der Vermietung der 76 Wohneinheiten begonnen.

Ebenfalls im Herbst 2025 öffnete in der Mannheimer Innenstadt – an alter Stelle – ein neues Kino. Im Mai 2023 hatte das *Cineplex* in dem Gebäude in P4 geschlossen, um das *Lichtspieltheater* komplett umzubauen. Statt früher acht gibt es nun sieben Säle in den *Planken Lichtspielen*, und jeder Saal hat sein eigenes Gesicht, sein individuelles Ambiente

Trotz Online-Handel und Konsumzurückhaltung verzeichnet die Rhein-Galerie positive Ergebnisse

Nach dem Abriss des Ludwigshafener Rathaus-Centers und dem Wegfall des dort ansässigen Einzelhandels konzentriert sich dieser derzeit hauptsächlich auf die Achsen Ludwig- und Bis-



marckstraße sowie auf die Rhein-Galerie. Das Einkaufszentrum mit über 120 Shops und Gastronomiebetrieben, direkt am Rhein gelegen, kann eine stabile Entwicklung aufweisen, 90 Prozent der Verkaufsflächen sind derzeit vermietet. Auch wenn die allgemeine Lage des Einzelhandels durch den Online-Handel und Konsumzurückhaltung erschwert ist, verzeichnet das Einkaufszentrum nach wie vor positive Ergebnisse.

Mit dem *Palatino* plant die Unmüßig Bauträgergesellschaft am Berliner Platz einen Gebäudekomplex mit 9.000 Quadratmetern Büroflächen sowie 2.000 Quadratmetern Einzelhandels- und Gastronomieflächen. Der Baubeginn ist nach der vollständigen Vermietung der Einheiten vorgesehen.

Neue Pläne für vergangene Konzepte
Am Heidelberger Bismarckplatz und im Mannheimer Quadrat N7 werden aus den ehemaligen Kaufhof-Standorten Mixed-Use-Immobilien. Und auch



Das neue Dienstleistungszentrum der Sparkasse Südpfalz setzt einen wichtigen Entwicklungsimpuls am Stadttor in Landau.

auf der linken Rheinseite, in den rheinland-pfälzischen Gemeinden Worms, Neustadt und Landau, beschäftigt man sich intensiv mit der Umnutzung der einstigen Signa-Häuser.

In Worms, wo nach über 100 Jahren die Galeria Kaufhof-Geschichte endete, wird ein neues Kapitel Stadtgeschichte aufgeschlagen. Mit dem K32 entsteht in der Kämmerer Straße ein Projekt, das Einzelhandel, Büro und Gastronomie verbindet.

Im Oktober 2025 hat die Stadt Neustadt den Kaufvertrag für das Gelände des ehemaligen Kaufhauses Karstadt/Hertie am Rande der Innenstadt unterzeichnet. Der Kaufpreis betrug rund vier Millionen Euro und entspricht dem offiziellen Bodenrichtwert. Die Ruine soll abgerissen werden, allerdings mehrern sich die Stimmen, die für einen Erhalt plädieren. Alternative Ideen sehen noch Potential in der Immobilie und eine vielversprechende Bausubstanz.

Das Unternehmen Ehret + Klein aus Starnberg bei München wollte gegenüber des Landauer Hauptbahnhofs mit dem *Stadttor Landau 70* neue Wohnungen, Gastronomie und Läden realisieren. Doch die ambitionierten Pläne wurden zur Makulatur, stattdessen schlägt die Sparkasse Südpfalz ein neues Kapitel ihrer Unternehmensgeschichte auf und plant an dieser Stelle den Bau eines modernen Dienstleistungszentrums. Durch die Zusammenlegung zweier Sparkassen-Standorte und die Ansiedlung neuer Arbeitsplätze gewinnt die gesamte Landauer Innenstadt, besonders das Bahnhofsumfeld.

Die Einzelhandelskennzahlen der wichtigsten Zentren der Metropolregion Rhein-Neckar

Gemeinde	Einwohner	Kaufkraft	Umsatz	Zentralität
Mannheim	316.877	97,1	121,7	129,4
Ludwigshafen	176.110	89,5	94,9	105,8
Heidelberg	162.960	96,2	104,3	115,2
Worms	85.609	93,1	138,8	150,5
Neustadt	53.920	108,9	116,6	108,0
Speyer	51.203	105,2	134,8	134,6
Frankenthal	49.122	96,4	112,8	118,0
Landau	48.341	99,9	136,3	140,8
Weinheim	45.381	115,8	128,6	118,3
Bensheim	41.758	118,2	122,2	109,2
Sinsheim	36.978	100,6	119,1	128,3
Viernheim	34.348	98,7	175,1	176,7
Lampertheim	33.053	103,1	85,9	84,1
Heppenheim	27.610	110,3	121,3	114,0
Leimen	27.286	97,8	57,9	60,7
Wiesloch	27.120	107,5	92,3	90,5
Mosbach	23.647	98,1	152,7	158,0
Hockenheim	21.631	101,3	165,7	169,8
Schwetzingen	21.609	113,8	192,4	178,7
Germersheim	21.295	79,8	119,1	144,7
Schifferstadt	20.682	108,1	64,6	59,8
Haßloch	20.450	103,6	88,2	86,2
Bad Dürkheim	18.821	114,2	125,3	117,0
Wörth	18.405	101,0	108,8	112,8
Buchen	18.203	99,9	131,8	139,2

Quelle: NIQ Geomarketing Stand 2025

Logistik und modulare Einheiten stark gefragt

Produktionsnahe Logistik für die Branchen Pharmazie und Lebensmittel dominieren die gewerblichen Investitionen. Ebenfalls stark sind modulare Gewerbeeinheiten.

Drei bundesweite Trends gelten auch für die Metropolregion Rhein-Neckar: Logistik ist die Stütze des Investmentmarktes, Gewerbeparks bzw. modulare Gewerbeeinheiten sind stark nachgefragt und bei Logistikneubauten übersteigt der Anteil der Brownfield-Projekte erstmals das Greenfield. In der MRN stehen im Jahr 2025 in 20 ausgewählten Gewerbegebieten mit einer Gesamtfläche von 3,9 Millionen Quadratmetern über 1,2 Mio. m² kurz- oder mittelfristig zur Verfügung.

Neu aufgeführt ist der interkommunale *Economy Park Heidelberg-Leimen* mit einem mittelfristig verfügbaren Flächenpotenzial von 370.000 m². Davon sind ca. 5 Hektar freie Flächen im bestehenden Gewerbe- und Industriegebiet, die kurzfristig zur Verfügung stehen. Das Brownfield umfasst 17 Hektar und ist Teil eines ausgewiesenen Sanierungsgebietes. Die nächsten Schritte sind hier ein Teilbebauungsplan für das Etex-Gelände, ein Gestaltungshandbuch sowie die Planungen für die verkehrliche Infrastruktur und die innere Erschließung. Auf den weiteren 15 Hektar Greenfield finden Vermessungen statt, Baurecht wird vorbereitet und ein kommunaler Flächenmanager nimmt mit Fokus auf die Flächen außerhalb des Sanierungsgebietes die Arbeit auf. Ziel ist die Aktivierung untergenutzter Grundstücke, die Nachverdichtung sowie die Umnutzung von Bestandsimmobilien. Dabei werden auch klimaangepasste und multifunktionale Nutzungen berücksichtigt.

Produktion und Logistik: Zahlreiche neue Projekte mit hoher funktionaler Spezialisierung

Ein wesentlicher Teil der aktuellen Investitionstätigkeit entfällt auf Produktions- und Logistikimmobilien. In der Metropolregion Rhein-Neckar werden

dabei überdurchschnittlich viele Projekte realisiert, die sowohl auf industrielle Wertschöpfung als auch auf spezialisierte Logistik ausgerichtet sind. Auffällig ist dabei der hohe Anteil an temperaturgeführten Objekten, welche von produktionsnahen Nutzungen bis hin zu hochautomatisierten Distributionszentren reichen.

Die *The Magnum Ice Cream Company*, eine Gesellschaft des Konsumgüterkonzerns Unilever, investiert in Heppenheim rund 130 Mio. € in ein automatisiertes Tiefkühl-Hochregallager. Vorgesehen ist ein 40 m hohes Lagergebäude, das nördlich an das bestehende Werk anschließt. Das Projekt wird gemeinsam mit dem niederländischen Kühllogistiker New Cold umgesetzt, der Bau und späteren Betrieb übernimmt. Geplant sind rund 81.000 Palettenstellplätze, die zur Bündelung von Logistikprozessen und zur Effizienzsteigerung dienen sollen.

Panattoni realisiert im pfälzischen Lamsheim eine Backwarenfabrik für die *EDEKA Südwest* und setzt damit erstmals ein gemeinsames Produktionsprojekt um. Mit dem Neubau verlagert EDEKA seine Großbäckerei aus Mannheim und bündelt die Versorgung von rund 250 Märkten in Rheinland-Pfalz,





Aurelis entwickelt in Groß-Rohrheim ein Logistikzentrum für alnatura mit 30.000 m² Nutzfläche. Fertigstellung ist bereits im Sommer 2026.

dem Saarland und dem nördlichen Baden-Württemberg am neuen Standort. Vorgesehen sind rund 10.000 m² Produktionsfläche sowie ca. 950 m² Büro- und Sozialflächen. Der Betrieb ist auf eine tägliche Kapazität von bis zu 40.000 Broten und 48.000 Brötchen ausgelegt. Der Standort wird als Build-to-suit-Immobilie umgesetzt und Panattoni übernimmt die schlüsselfertige Realisierung. Vorgesehen sind Photovoltaik und Wärmerückgewinnung zur ressourcenschonenden Energieversorgung. Der Produktionsstandort liegt verkehrsgünstig mit Anbindung an die Autobahnen A61, A650 und A6 und soll künftig rund 150 Arbeitsplätze bieten. Die Inbetriebnahme ist für Q4/2027 vorgesehen.

DFI Real Estate hat in Kandel den Bau eines rund 17.500 m² großen Distributionszentrums begonnen. Als Mieterin steht die Frischeplattform Südwest, ein Unternehmen der Gemüsering-Gruppe, fest, die von Kandel aus künftig frisches Obst und Gemüse distribuiert. Die Immobilie entsteht auf einem knapp 3 ha großen Grundstück an der Industriestraße nahe der Anschlussstelle Kandel Nord an der A65.

Vorgesehen sind rund 15.500 m² Hallenfläche, 1.000 m² Lagermezzanin sowie 1.000 m² Bürofläche, ausgelegt insbesondere auf temperaturgeführte Logistik. Das Nachhaltigkeitskonzept umfasst Photovoltaik mit Mieterstrommodell, energieeffiziente Gebäudetechnik sowie begrünte Dach- und Fassadenflächen; eine DGNB-Gold-Zertifizierung wird angestrebt. Die Fertigstellung ist für das erste Quartal 2026 vorgesehen.

Panattoni setzt die Zusammenarbeit mit der MSK Pharma Group am Standort Bensheim fort und realisiert mit MSK Bensheim III bereits die dritte maßgeschneiderte Logistikimmobilie für den Pharma-Full-Service-Dienstleister. Zuvor wurde MSK Bensheim II im September 2025 fertiggestellt und übergeben. Dieses Objekt umfasst rund 11.300 m² Hallenfläche, 1.350 m² Bürofläche sowie 380 m² Mezzanin und dient als GDP- und GMP-konformer Betriebsstandort für Pharmalogistik und -distribution. Mit MSK Bensheim III entsteht auf einem Brownfield-Areal mit guter Anbindung an A5, A67 und die B47 eine weitere Build-to-suit-Immobilie mit rund 22.900 m² Gesamtfläche, davon ca. 19.000 m² Hallenfläche sowie jeweils knapp 1.900 m² Büro- und Mezzaninflächen. Das Logistikzentrum ist auf die spezifischen Anforderungen der Pharmalogistik ausgelegt und umfasst temperaturgeführte Lagerbereiche sowie GMP- und ISO-konforme Funktionsflächen. Für das Projekt wird eine DGNB-Gold-Zertifizierung angestrebt; der Baubeginn ist für Anfang 2026, die Fertigstellung für 2027 vorgesehen.

Für den auf Pharma- und Healthcaredienstleistungen spezialisierten Movianto entsteht im VGP-Park Wiesloch-Walldorf ein weiterer Standort für temperaturgeführte Arzneimittel in Deutschland. Das Flächenkonzept umfasst rund 30.000 m² Lagerfläche und ca. 1.500 m² Bürofläche, wodurch sich die Kühlkapazitäten in Deutschland verdoppeln. Das Lager ist in mehrere Temperaturzonen gegliedert und umfasst Kapazitäten für Ambient-, Kühl- und Tiefkühllogistik bis hin zur Ultra-Tiefkühlung. Der Logistikstandort ist für einen Zwei-Schicht-Betrieb ausgelegt und soll bis zu 180 Arbeitsplätze bieten; für das Gebäude werden hohe Nachhaltigkeitsstandards einschließlich einer DGNB-Gold-Zertifizierung angestrebt.

Flexible Gewerbeeinheiten: Breites Angebot in einem dynamischen Marktumfeld

Unternehmensimmobilien mit modularen und flexibel teilbaren Flächen rücken in den Fokus des Gewerbeimmobilienmarktes. Nationale Marktanalysen ver-



Nach Bensheim (im Bild) und Frankenthal realisiert VarioPark in Ludwigshafen bereits den dritten Standort in der Metropolregion Rhein-Neckar.

weisen auf eine hohe Nachfrage nach wirtschaftlich nutzbaren Einheiten für Produktion, Handwerk, Lager, Büro und Forschung, insbesondere durch kleine und mittlere Unternehmen. Auch in der MRN zeigt sich dieser Trend deutlich: Ein breites Spektrum an Konzepten und Größen trifft auf einen strukturellen Flächenbedarf, der sich in vielfältigen Projektentwicklungen widerspiegelt, wie ausgewählte Beispiele aus der Region zeigen.

Die *Streetbox* in der Fabrikstraße in Bensheim umfasst 46 modulare Gewerbeeinheiten, die im Rohbau zur Miete oder zum Kauf angeboten werden. Zur Auswahl stehen Standardboxen mit ca. 106 m² sowie Eckboxen mit zusätzlicher Fensterfläche, die sich insbesondere für Büro- oder Showroomnutzungen eignen. Die Einheiten sind kombinierbar, individuell ausbaubar und verfügen über eine gute Verkehrsanbindung sowie Stellplatzmöglichkeiten.

Das *GreenPlaces Mannheim* im Gewerbegebiet Taylor umfasst 30 modulare Gewerbeeinheiten, die zur Miete und zum Kauf angeboten werden. Jede Einheit verfügt über ca. 148 m² Nettogrundfläche auf zwei Etagen und eignet sich für Handwerk, Dienstleistung, Produktion, Lager und Büro. Die Module sind kombinierbar, im Rohbau oder ausgebaut nutzbar und nachhaltig konzipiert (Holzbauweise, Photovoltaik, energetische Dämmung). Der Standort bietet eine direkte Anbindung an die B38 und die A6 sowie Außenstellplätze. Weitere Standorte im pfälzischen Rülzheim und Nähe Heidelberg sind bereits in Planung.

Die *BENTO Boxen* im VAREAL in Mannheim-Friedrichsfeld werden vom Betreiber und Eigentümer AVENTOS realisiert und angeboten. Insgesamt stehen 8 Mieteinheiten im Neubau mit Flächengrößen von 194 m² oder 410 m², jeweils auf zwei Etagen, zur Verfügung. Die Flächen eignen sich für Produktion, Flex-Space, Showroom, Büroloft, Lager und F&E. Der Standort ist verkehrlich sehr gut angebunden mit direktem Anschluss an die Autobahnen A6 und A656 sowie S-Bahn-Anbindung; die Verfügbarkeit ist ab Q3/2026 vorgesehen.

Die *VarioPark GmbH* plant in Ludwigshafen-West die Entwicklung und den Betrieb eines modernen Gewerbeparkprojekts mit rund 6.300 m² Hallenfläche sowie etwa 1.200 m² Bürofläche. Die Einheiten sind modular konzipiert und ab ca. 450 m² – bestehend aus rund 360 m² Hallen- und 90 m² Bürofläche – flexibel teil- und kombinierbar. Der Baubeginn ist noch für das laufende Jahr vorgesehen, die Fertigstellung des Projekts wird für 2027 angestrebt. Die Realisierung erfolgt nach dem KfW-Energieeffizienzstandard 40; zudem wird eine DGNB-Gold-Zertifizierung angestrebt. Das Flächenangebot richtet sich insbesondere an kleine und mittlere Unternehmen, produzierendes Gewerbe, regionale Betriebe sowie Start-ups. Auch Nutzungen als Service-, Showroom- oder Abhollagerflächen sind vorgesehen.

Der *Industrial Park Heidelberg* ist ein Gewerbepark-Neubau im Mittelgewannweg in Heidelberg-Wieblingen und wird von Palmira Development realisiert. Geplant sind rund 20.000 m² Gesamtmietfläche, davon ca. 15.400 m² Hallenfläche sowie etwa 4.600 m² Büro- und Sozialflächen, teilbar ab ca. 1.500 m². Die Flächen eignen sich für Light-Industrial, Produktion, Verarbeitung, F&E, Labor und Werkstatt. Es wird eine DGNB-Gold-Zertifizierung angestrebt und die Fertigstellung ist für Q1/2027 vorgesehen.

Die Aurelis Real Estate realisiert im *Turbinenwerk* in Mannheim einen Unternehmerpark als DGNB-Gold-Neubau mit ca. 6.200 m² Mietfläche. Das Projekt umfasst drei Nutzungseinheiten mit jeweils ca. 1.700 m² Lager- und Produktionsfläche sowie zugehörigen Büroflächen von ca. 330 m² (Einzel- oder Open-Space-Büros). Jede Einheit verfügt über eine Lkw-Rampe und ein ebenerdiges Tor, ist gabelstaplergeeignet und weist hohe Bodenlasten auf. Der Unternehmerpark verfügt über eine Photovoltaikanlage, Dachbegrünung, E-Ladesäulen für Pkw sowie einen Glasfaseranschluss. Die Fertigstellung ist für Q4/2026 vorgesehen.

Sponsoren



AVENTOS

GOLDBECK



Rechtliche Hinweise und Haftungsausschluss

Jegliche Veröffentlichung, Vervielfältigung und jegliche Weitergabe des vorliegenden Berichts, auch einzelner Teile daraus, bedürfen vorab der schriftlichen Genehmigung durch die Metropolregion Rhein-Neckar GmbH. Die Einschätzungen dieses Berichts stehen unter folgenden Vorbehalten: Wir übernehmen keine Haftung für Verluste, Kosten oder sonstige Schäden, die aus der Verwendung der veröffentlichten Informationen resultieren. Die Informationen beruhen auf Quellen, die wir als verlässlich einstufen. Dennoch können wir nicht garantieren, dass diese Informationen korrekt und vollständig sind. Die gegebenen Einschätzungen beruhen auf dem Stand zum Zeitpunkt des Redaktionsschlusses (16. März 2025). Die tatsächlichen Entwicklungen können von den Prognosen und Erwartungen dieses Berichts wesentlich abweichen. Die Herausgeber übernehmen keine Verpflichtung, die gemachten Aussagen zu aktualisieren. Die enthaltenen Informationen die-

Impressum

Herausgeber

Metropolregion Rhein-Neckar GmbH,
M 1, 4–5, 68161 Mannheim,
Tel. 0621 10708–0, gmbh@m-r-n.com,
m-r-n.com

Kartografie

Verband Region Rhein-Neckar,
M 1, 4–5, 68161 Mannheim,
Tel. 0621 10708–0, info@vrrn.de,
m-r-n.com/verband

Layout und Satz

Publik. Agentur für Kommunikation
GmbH, Mannheim,
agentur-publik.de

Druck

ABT Print und Medien GmbH,
Bruchsaler Straße 5, 69469 Weinheim

Bildnachweise

UNMÜSSIG Bauträgergesellschaft
Baden mbH (S. 1), Palmira Develop-
ment GmbH (S. 2 unten), GmbH (S. 2
beide oben, S. 3 beide, S. 7, 26), DB
InfraGO AG (S. 4), HEBERGER GmbH
(S. 6), Stadt Heidelberg / Rothe
(S. 8), MSK Pharma Group (S. 10),
RQI Denkmalboutique GmbH (S. 13),
Adler Immobilien Invest Gruppe (S. 14),
KRAUSGRUPPE (S. 16), AVENTOS /
Heller (Altarfalz S. 20+25), DIRINGER
& SCHEIDEL / blocher partners
(S. 28), Sparkasse Südpfalz (S. 31),
Aurelis Real Estate Service GmbH
(S. 32), VarioPark GmbH / Vogt (S. 34)

Auflage

1.500 Stück

Redaktionsschluss

16. März 2026

Kostenloser PDF-Download unter
m-r-n.com/immobilienmarktbericht

Bestellung analoger Exemplare unter
immobiliennetzwerk@m-r-n.com





Kontakt



Erfahren Sie mehr

Das Immobiliennetzwerk Rhein-Neckar – regionale Plattform für den Dialog sowie für gemeinsame Projekte und Veranstaltungen.

m-r-n.com/immobiliennetzwerk-rhein-neckar

Metropolregion Rhein-Neckar GmbH
M1, 4-5
68161 Mannheim
Tel. +49 (0) 621 10708-0
info@m-r-n.com
m-r-n.com

