

IN DER 10. AUFLAGE ERSCHIENEN

Gewerblicher Mietpreisspiegel Bodensee-Oberschwaben

Der gewerbliche Immobilienmarkt ist durch eine hohe Intransparenz der Preise gekennzeichnet. Regional gibt es erhebliche Preisunterschiede. Deshalb erhalten wir relativ häufig Anfragen zu den Gewerbemietpreisen und deren Entwicklung in unserer IHK-Region. Wir wollen deshalb die Transparenz über den regionalen Gewerbeimmobilienmarkt verbessern. Der IHK-Mietpreisspiegel, den wir 1994 erstmals veröffentlicht haben, wird von Immobilieneigentümern, Einzelhändlern und Dienstleistungsunternehmen, Projektentwicklern aber auch Sachverständigen bei der Planung von neuen gewerblichen Objekten, der Standortwahl, der Bewertung von Immobilien und vor allem auch bei anstehenden Mietverhandlungen herangezogen.

Die Mietpreisspannen für die drei genannten gewerblichen Immobilienkategorien finden Sie im Download-Bereich auf der rechten Seite. Insgesamt handelt es sich bei diesen Angaben um Anhaltswerte. Die genannten Spannen bieten eine erste gute Orientierung, um z.B. die Angemessenheit von Mieten beurteilen zu können. Mietpreise können im Einzelfall in Abhängigkeit von verschiedenen wertbeeinflussenden Faktoren mehr oder weniger deutliche Abweichungen aufweisen. Dieser Mietspiegel besitzt auch keine Rechtsverbindlichkeit. Auf Pachtverhältnisse kann der Mietpreisspiegel ebenfalls nicht angewendet werden.

Hinweise zu den Mietpreisspannen für Einzelhandelsimmobilien

Während sich die wenigen Großstädte in Baden-Württemberg über ein stabiles bzw. sogar zunehmendes Interesse nach zentral gelegenen Einzelhandelsflächen erfreuen, zählen die Kleinstädte im ländlichen Raum mit weniger als 20.000 Einwohner, aber auch schwächere Mittelzentren mit weniger als 30.000 Einwohner zu den Handelsplätzen, die sehr wahrscheinlich eine Ausdünnung des örtlichen Einzelhandelsangebotes in ihren Innenstädten werden hinnehmen müssen. Selbst mit einem engagierten Stadtmarketing und Flächenmanagement werden sich nicht alle entstehenden Lücken schließen lassen. Der nach wie vor wachsende Online-Handel fungiert als Katalysator und verstärkt die seit Jahren bestehenden Tendenzen im Einzelhandel. Während der Handel in Deutschland in den kommenden fünf Jahren nur um 6 Prozent auf rund 485 bis 490 Mrd. Euro wachsen wird, wird für den Online-Handel, trotz abnehmender Wachstumsdynamik in vielen Branchen, noch ein jährliches Wachstum von bis zu 12 Prozent auf 63 Mrd. Euro erwartet. Aber auch der demografische Wandel und der Trend, dass junge, gut ausgebildete Fachkräfte aus dem ländlichen Raum in die Metropolen ziehen, sorgen dafür, dass in der Folge der geschilderten Veränderungsprozesse die Einzelhandelsmieten in den Klein- und Mittelstädten sinken und die Leerstandsdaten vielerorts zunehmen. In der Folge dieses evolutionären Prozesses rücken die raren 1A-Lagen noch stärker in den Mittelpunkt bei der Standortwahl, während Nebenlagen immer mehr unter Druck geraten und häufig nicht mehr zur Handelsnutzung geeignet sind.

Der Aufbau des Mietspiegels für Einzelhandelsobjekte

Der gewerbliche Mietspiegel der IHK Bodensee-Oberschwaben bezieht überwiegend die Mittel- und Oberzentren im IHK-Bezirk ein. Als Zusatzinformation haben wir zu jeder Kommune einige wirtschaftliche Eckdaten aufbereitet die insbesondere für z.B. Immobilienbesitzer von besonderem Interesse sind.

Die Mietpreise werden als Spannen aufgeführt. Die Einordnung eines einzelnen Objekts innerhalb der jeweiligen Spanne hängt von der Lage, der Fläche- und dem Flächenzuschnitt, vom allgemeinen Zustand/Modernisierungsstand ab. Hinzu kommen weitere Besonderheiten wie z.B. die Breite der Straßenfront oder der Anzahl der Stellplätze ab.

All diese Faktoren inkl. der Nebenkosten müssen bei der konkreten Ermittlung des branchenüblichen

Mietwertes berücksichtigt werden. Die Angaben beziehen sich darüber hinaus auf die Nettokaltmiete. Diese umfasst lediglich den Mietpreis, der für die Räumlichkeiten ohne Neben- oder Betriebskosten zu bezahlen ist. Im Übrigen beziehen sich die angegebenen Mietpreisspannen jeweils auf Neuvermietungen. Mietpreisfortschreibungen können auch erheblich von den Werten bei Neuvermietungen abweichen. Die Preisangaben beziehen sich ausschließlich auf die Hauptnutzfläche, nicht auf Nebenflächen.

Hinweise und Erläuterungen zu den Mietpreisspannen für Büroimmobilien und Hallenflächen finden Sie im jeweiligen PDF im Download-Bereich auf der rechten Seite.

Konkrete Bewertung von Einzelobjekten

Hilfestellung für die Bewertung eines gewerblichen Immobilien-Objektes können sachkundige Makler und öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige bieten. Eine Liste der von der IHK vereidigten Sachverständigen finden Sie auf unserer Homepage unter der Dokumentennummer [72748](#).

Methodik

Zur Ermittlung der Gewerberaummieten für Ladengeschäfte sowie für Büro- und Hallenflächen in der IHK -Region Bodensee-Oberschwaben wurden in 2015 eine Reihe von Expertengesprächen geführt und primär- sowie sekundärstatistische Unterlagen herangezogen und ausgewertet.

[/?absolute=true](#)
DOKUMENT-NR. 2740970

MEHR ZU DIESEM THEMA

Downloads

- [Mietpreise für Hallenflächen \(produzierendes Gewerbe\)](#)
(PDF,42 KB) (Dokument-Nr.: 2747964)
- [Mietpreise für Büroflächen](#)
(PDF,57 KB) (Dokument-Nr.: 2747952)
- [Mietpreise für Einzelhandelsimmobilien](#)
(PDF,58 KB) (Dokument-Nr.: 2747944)

KONTAKT

Industrie- und Handelskammer
Bodensee-Oberschwaben
Lindenstraße 2
88250 Weingarten
Telefon 0049-(0)751 409-0
Telefax 0049-(0)751 409-159
E-Mail: info@weingarten.ihk.de
www.weingarten.ihk.de

© IHK Bodensee-Oberschwaben

Für die Richtigkeit der in dieser Website enthaltenen Angaben können wir trotz sorgfältiger Prüfung keine Gewähr übernehmen.

Mietpreise für Einzelhandelsimmobilien 2015

| Orte | Einwohnerzahl | Einzelhandelsrelevante Kaufkraft je Einwohner | Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer je Einwohner | Point-of-Sale-Umsatzindex für den Einzelhandel je Einwohner | Mietpreisspanne pro qm in 1a-Lage in Euro | Mietpreisspanne pro qm in 1b-Lage in Euro | Mietobjekte unter 100 qm Verkaufsfläche in 1a-Lage in Euro |
|-----------------|---------------|---|---|---|---|---|--|
| Bad Saulgau | 17.057 | 6.404 | 99,2 | 144,2 | 7,00 bis 12,00 | | |
| Bad Waldsee | 19.730 | 6.566 | 101,7 | 93,9 | 8,00 bis 13,00 | | |
| Bad Wurzach | 14.298 | 6.193 | 95,9 | 72,0 | 6,00 bis 11,00 | | |
| Friedrichshafen | 58.528 | 6.904 | 106,9 | 140,6 | 16,00 bis 24,00 | 9,00 bis 13,00 | 35,00 bis 45,00 |
| Isny | 13.372 | 6.338 | 98,1 | 117,8 | 7,00 bis 11,00 | | |
| Leutkirch | 21.997 | 6.424 | 99,5 | 96,2 | 6,00 bis 9,00 | | |
| Markdorf | 13.511 | 7.187 | 111,3 | 116,1 | 11,00 bis 16,00 (Hauptstraße) | 6,00 bis 9,00 | |
| Pfullendorf | 13.131 | 6.235 | 96,5 | 117,0 | 5,50 bis 7,50 | | |
| Ravensburg | 49.470 | 6.804 | 105,4 | 167,4 | 25,00 bis 38,00 | 10,00 bis 15,00 | 40,00 bis 55,00 |
| Sigmaringen | 15.695 | 6.455 | 99,9 | 168,0 | 6,00 bis 11,00 | | |

| | | | | | | | |
|-------------------|--------|-------|-------|-------|------------------------|----------------------|--|
| Tettngang | 18.545 | 7.048 | 109,1 | 102,1 | 6,50 bis 11,00 | 5,00 bis 7,00 | |
| Überlingen | 22.203 | 7.083 | 109,7 | 153,7 | 12,00 bis 20,00 | 6,00 bis 9,00 | |
| Wangen | 26.733 | 6.599 | 102,2 | 113,8 | 10,00 bis 18,00 | | |
| Weingarten | 23.976 | 6.330 | 98,0 | 113,7 | 9,00 bis 15,00 | 6,00 bis 8,00 | |

| | | | | | | | |
|--|--|--|--|--|----------------------|--|--|
| Ladengeschäfte (Nahversorger) in ländlichen Gemeinden | | | | | 5,00 bis 7,50 | | |
|--|--|--|--|--|----------------------|--|--|

Was versteht man unter einzelhandelsrelevanter Kaufkraft?

Teil des verfügbaren Einkommens der privaten Haushalte, von dem die Einkäufe im Einzelhandel getätigt werden – Einkäufe sind am Wohnort der Konsumenten erfasst.

Definition der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffer:

Die einzelhandelsrelevante prozentuale Abweichung der Pro-Kopf-relevanten Einzelhandelskennziffer zum Durchschnitt der Bundesrepublik Deutschland (Index=100) an.

Der Point-of-Sale Umsatzindex je Einwohner spiegelt die im örtlichen Einzelhandel getätigten Umsätze wider d.h. die Basis bildet die Summe aller Umsätze im Verkaufsgebiet. Dieser Wert steht nur für Orte ab 10.000 Einwohnern zur Verfügung. Der Index beschreibt die Abweichung eines Ortes vom Durchschnittswert in Deutschland, der mit 100 fixiert ist.



Mietpreise im produzierenden Gewerbe 2015

Die nachfolgend vorgestellten Mietpreisspannen beziehen sich auf **Standorte mit guter Anbindung an das örtliche Verkehrsnetz**.

| Regionen | Mietpreisspanne pro qm Hallenfläche*) in Euro | Mietpreisspanne pro qm für Lagerhallen, unbeheizt, in Euro |
|------------------------------|---|--|
| Region Friedrichshafen | 4,00 bis 5,80 | 2,50 bis 3,50 |
| Region Mittleres Schussental | 3,50 bis 5,50 | 2,50 bis 3,00 |
| Region Westliches Allgäu | 3,00 bis 4,50 | 2,00 bis 3,00 |
| Landkreis Sigmaringen | 2,00 bis 3,50 | 1,50 bis 2,50 |
| Freifläche | Je nach Größe und Lage: 0,50 bis 1,00 Euro | |

*) Die Preisspannen beziehen sich auf Hallenflächen ab 500 qm bis 1.500 qm und einer Raumhöhe von mindestens 4 Metern bis 6 Metern. Sonder- bzw. Spezialeinbauten sind nicht berücksichtigt. Diese führen i.d.R. zu einer Erhöhung des Preises. Der individuelle Mietpreis innerhalb der jeweils genannten Spanne hängt darüber hinaus von den Andienungsmöglichkeiten, der Hallenhöhe, Rangiermöglichkeiten, Heizung, der baulichen und energetischen Qualität des Gebäudes und den allgemeinen Standortfaktoren ab.

Allgemeine Feststellung: Durch das sehr geringe Zinsniveau und die überwiegend gute Ertragslage der produzierenden Unternehmen seit der letzten Mietpreiserhebung im Jahre 2011, wurde der große Teil der Neubauten von den Firmen selbst erstellt. D.h. der Anteil der anmietbaren Hallenflächen ist gesunken.



Mietpreise für Büroflächen 2015

Die nachfolgend vorgestellten Mietpreisspannen beziehen sich auf **Büroflächen mit mittlerem Standard**. D.h. es handelt sich um Bestandsimmobilien mit durchschnittlicher Haustechnik und Ausstattung mit zweckmäßiger Raumaufteilung und ausreichend PKW-Stellplätzen im Umfeld. Ein Aufzug ist in diesen Büroimmobilien nicht immer vorhanden.

| Orte | Einwohnerzahl Jahresmittelprognose 2015 | Sozialversicherungs- pflichtige Beschäftigte Stand: 30.06.2013 | Gewerbesteuerhebesatz | Grundsteuer-B- Hebesatz | Mietpreisspanne pro qm Bürofläche in Euro |
|---|--|--|------------------------------|------------------------------|---|
| Bad Saulgau | 17.057 | 6.220 | 340% | 340% | 5,50 bis 8,00 |
| Bad Waldsee | 19.730 | 7.041 | 340% | 350% | 6,00 bis 8,00 |
| Bad Wurzach | 14.298 | 3.361 | 330% | 380% | 5,00 bis 7,00 |
| Friedrichshafen Stadtnahe Lage City-Lage | 58.528 | 34.329 | 350% | 340% | 7,00 bis 10,00 9,00 bis 11,50 7,50 bis 9,00 |
| Immenstaad, Langenargen, Meersburg, Uhdingen- Mühlhofen | 6.375 7.787 5.717 8.013 | 4.462 1.606 1.672 1.119 | 350% 355% 340% 350% | 330% 360% 300% 340% | 6,20 bis 8,50 |
| Isny | 13.372 | 6.507 | 340% | 380% | 5,50 bis 7,50 |

| | | | | | |
|--|--------|--------|------|------|---|
| Leutkirch | 21.997 | 7.348 | 340% | 370% | 5,50 bis 7,50 |
| Markdorf | 13.511 | 5.269 | 350% | 350% | 7,00 bis 9,00 |
| Pfullendorf | 13.131 | 6.115 | 340% | 360% | 5,50 bis 7,50 |
| Meßkirch | 8.178 | 2.153 | 340% | 320% | 4,50 bis 6,50 |
| Ravensburg Stadtnahe Lage City-Lage | 49.470 | 32.391 | 363% | 370% | 7,50 bis 9,50 8,00 bis 11,00 7,00 bis 9,00 |
| Sigmaringen | 15.695 | 7.882 | 340% | 320% | 4,00 bis 6,50 |
| Tettngang | 18.545 | 8.324 | 350% | 350% | 6,50 bis 8,50 |
| Überlingen | 22.203 | 9.496 | 370% | 370% | 7,50 bis 9,50 |
| Wangen | 26.733 | 10.178 | 340% | 385% | 6,50 bis 8,50 |
| Weingarten | 23.976 | 11.233 | 380% | 400% | 7,00 bis 8,50 |

Die Mietpreisspanne für **Büroflächen mit hohem Standard** d.h. neuwertiges oder komplett saniertes Gebäude mit guter Haustechnik und Ausstattung (Heizung-, Sanitär-, Klima-, Lüftungs-, Büro-, Kommunikations- und Informationstechnik und mit Aufzug) sowie ausreichend PKW-Stellplätzen im Umfeld beginnt bei **10,00 Euro und kann in der Spitze bis zu 15,00 Euro** betragen. Diese Preisspanne gilt für alle Städte in der IHK-Region Bodensee-Oberschwaben.

Büro-Nebenkosten nach einer Studie der Firma Jones Lang Lasalle, Frankfurt:

In den Nebenkosten sind i.d.R. Strom, Wasser, Heizung, öffentliche Abgaben, Versicherungen, Wartung, Verwaltung, Bewachung und Hausmeister-Service enthalten. Pro Quadratmeter fallen zwischen 2,50 bis 3,50 Euro in Deutschland an.

Definition Gewerbesteuer- und Grundsteuer-Hebesatz: Der Hebesatz ist die Bezeichnung für einen Faktor, der zur Ermittlung der Steuerschuld dient. Die Steuerschuld wird ermittelt, indem der jeweilige Faktor mit dem Steuermessbetrag multipliziert wird. Hebesätze werden bei der Ermittlung der Gewerbesteuer (Gewerbesteuerhebesatz) und Grundsteuer (Grundsteuer-B-Hebesatz) angewendet.