

Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkungen	6
2. Angaben zum erfassten Datenbestand	8
3. Begriffsbestimmungen und Erläuterungen	10
4. Einflussfaktoren auf die Miethöhe	12
5. Miettabellen	19
Angelburg	18
Aßlar	19
Bad Endbach	20
Biebertal	21
Biedenkopf	22
Bischoffen	23
Braunfels	24
Breidenbach	25
Breitscheid	26
Dautphetal	27
Dietzhöhlztal	28
Dillenburg	29
Driedorf	30
Ehringshausen	31
Eschenburg	32
Gladenbach	33
Greifenstein	34
Haiger	35
Herborn	36
Hohenahr	37
Hüttenberg	38
Lahnau	39
Leun	40
Mittenaar	41
Schöffengrund	42
Siegbach	43
Sinn	44
Solms	45
Steffenberg	46
Waldsolms	47
Wettenberg	48
Wetzlar	49
Anlage 1 Mietspannen für besondere Nutzungen: Einkaufs- und Fachmärkte, Backshops, Gastronomie, Service-Filialen, Ausstellungs-/Verkaufslager, Freiflächen/Hoflager, Stellplätze	50

1 Vorbemerkungen

Der stationäre Einzelhandel, die Gastronomie und die Dienstleistungsbetriebe sind unsere wichtigsten Innenstadtgestalter und aus unseren Innenstädten und Ortskernen nicht wegzudenken. Unsere Innenstädte und Ortskerne sind Treffpunkt und Erlebnisraum. Sie sind ein wichtiger Standortfaktor bei der Gewinnung von Fach- und Führungskräften.

Besonders der stationäre Einzelhandel unterliegt seit vielen Jahren einem massiven Strukturwandel. Fortschreitende Digitalisierung, verändertes Konsumentenverhalten, fehlende Nachfolgeregelungen und Erreichbarkeit sind die herausfordernden Themen. Die Corona-Krise hat die Entwicklung, die sich durch Leerstände und Frequenzverluste abzeichnet, beschleunigt. Die Energiekrise sorgt darüber hinaus für anhaltende Kaufzurückhaltung.

Der stationäre Handel braucht gute Rahmenbedingungen vor Ort. Neben vielen unterschiedlichen Faktoren gehören hierzu angepasste und transparente Mieten. Mit der Gewerberaum-Mietwertübersicht wollen wir gemeinsam dazu einen Baustein liefern.

Sie soll eine Orientierung geben und den Eintritt in schnelle Verhandlungen ermöglichen, um Leerständen vorzubeugen oder Nachfolgenutzungen zu ermöglichen.

Bisher steht der Einzelhandel im Mietpreisgefüge an erster Stelle, vor Dienstleistungsunternehmen und Büro- und Praxisflächen. Der Einzelhandel wird sich in unseren Innenstädten und Ortszentren nur halten können, wenn sich diese Mietpreishierarchie nach unten korrigiert. Dass sich diese Entwicklung in der aktuellen Übersicht nicht noch deutlicher abzeichnet, liegt vor allem daran, dass wir in bestehende Mietverträge mit durchaus langen Laufzeiten fragen.

Sichtbar sind die Veränderungen bereits dadurch, dass wir einen geringeren Datenbestand erhalten haben als in den Jahren zuvor.

Die Gewerberaum-Mietwertübersicht wird in Kooperation der IHK Lahn-Dill mit dem Amt für Bodenmanagement erstellt. Die beteiligten Kommunen senden die Fragebögen zur Erhebung an die Gewerbetreibenden und Freien Berufe. Die regionalen Banken unterstützen das Projekt finanziell. Die Auswertung der Daten ist Aufgabe der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses.

Die in vorliegender Arbeit dargestellten Mietpreisspannen bilden einen Orientierungsrahmen. Sie repräsentieren die Mehrzahl der üblichen Marktmieten. Im Einzelfall können wertmindernde oder auch wertsteigernde Umstände verstärkte Auswirkungen haben. Auch kann ein Mietobjekt in hohem Maß den Bedürfnissen eines speziellen Nutzers entsprechen. Somit kann nicht ausgeschlossen werden, dass in besonderen Fällen auch Mietpreise außerhalb der angegebenen Spannen vorkommen.

Die tatsächlichen Mietpreise werden letztlich immer vom Marktgeschehen und von der jeweiligen individuellen Verhandlungsposition bestimmt.

Die Spannen gelten grundsätzlich nicht für Erstbezugsmieten in Neubauten, die speziell für einen besonderen Nutzer errichtet wurden.

Die Daten der Mietwertübersicht haben rechtlich keine bindende Wirkung. Sie stellen auch keine Mietpreisempfehlung des Gutachterausschusses oder der Industrie- und Handelskammer dar.

Ein Muster zu Inhalt und Gestaltung eines geschäftlichen Mietvertrags ist auch im Internet unter www.ihk-lahndill.de (Recht und Fair Play, Musterverträge) abrufbar.

Einen Überblick über freie Gewerbegebiete, Gewerbeimmobilien und Gewerbeflächen gibt das Immobilienportal Mittelhessen <https://www.kip.net/> sowie auch das hessische Standortinformationssystem <https://www.standorte-in-hessen.de/de-DE/>. Hier besteht auch die Möglichkeit, eigene Grundstücks- und Immobilienangebote einzustellen.

Bodenrichtwertinformationen für Hessen ermöglicht BORIS Hessen über eine gebührenfreie Online-Recherche: <https://hvbg.hessen.de/immobilienwerte/boris-hessen>

Anregungen und Verbesserungsvorschläge nehmen wir gerne entgegen.

Wetzlar, 02. November 2022

Amt für Bodenmanagement
Marburg

Industrie- und Handelskammer
Lahn-Dill



Stefanie Flecke
(Amtsleiterin)



Burghard Loewe
(Hauptgeschäftsführer)

2 Angaben zum erfassten Datenbestand

Bei der Datenerhebung wurden per Fragebogen bzw. Online-Befragung u.a. folgende Positionen abgefragt:

- Adresse (Ort, Straße, Hausnummer)
- Liegen besondere Verhältnisse zwischen Mieter und Vermieter vor? (Verwandtschaft, abhängige Firmen, Investor)
- Abschlussdatum, Mietzeit
- Bruttomiete, Mehrwertsteuer, Nebenkosten
- Mietpreisbeeinflussung durch Stellplätze
- Art der Mietzinsanpassung (Festmiete, Indexmiete, Staffelmiete, Umsatz)
- Mietpreisbeeinflussung durch Sondereinrichtungen (Möblierung, Ladeneinrichtung, Kranbahn, Lackierraum ...)
- Art der Nutzung(en), zugehörige Fläche(n), Geschosslage(n)
- Ausstattungs- und Zustandsnote
- Einfluss von Corona auf den Mietwert

Über Standortkriterien (regionale Lage, Gebietscharakter, Verkehrslage, Niveau der Bodenrichtwerte) liegen dem Gutachterausschuss eigene Informationen vor.

Erfasste Datensätze:	bis Ende 2011	Anzahl gesamt *)	2025
	bis Ende 2015		3125
	bis Oktober 2018		4035
	bis Juli 2022		4995

*) aus Fragebogenaktion und eigene Erhebung

Abschlusszeitpunkt: Bei den zwischen 2019-2022 erfassten Mietverträgen ergaben sich folgende Häufigkeiten:

Abschluss	vor 2000	5%
	2000-2005	4%
	2006-2010	8%
	2011-2015	14%
	2016-2020	48%
	nach 2020	21%
		100 %

Mietzeit:	Verträge unbefristet abgeschlossen	70%
	Verträge über 2-5 Jahre	18%
	Verträge über 5 Jahre und länger	12%
		100 %

Art der Mietzinsanpassung: Aus den in 2019-2022 erfassten Mieten ergaben sich folgende Häufigkeiten:

Festmiete über die gesamte Laufzeit	32 %
Indexmiete	4 %
Staffelmiete	2 %
Umsatzmiete	1 %
Sonstige bzw. ohne Angabe	61 %
	100 %

Nutzungsgruppen:

Abgefragt wurden die Mieten für die unten aufgeführten Nutzungsgruppen 1 bis 12. Aus den Fragebogenrückläufen 2006-2022 ergeben sich folgende relative Häufigkeiten:

1 Einzelhandel: Läden einschließlich Einkaufsmärkten, auch Apotheken	26 %
2 Büro, Praxis	32 %
3 Gastronomie	5 %
4 Beherbergung	1 %
5 Ausstellungsflächen, Verkaufslager	2 %
6 Werkstatt, Produktion	13 %
7 Lager, beheizt	5 %
8 Kaltlager	5 %
9 Hoflager, Freiflächen	1 %
10 Sonstige Nutzungen	8 %
11 Nebenräume	1 %
12 Gesundheit, Pflege	1 %
	100 %

3 Begriffsbestimmungen und Erläuterungen

Mietwertangabe:

Die in den Tabellen unter Nr. 5 angegebenen Mietwerte sind Monatswerte bezogen auf 1 m² Nutzfläche (€/m²). Diese Art der Angabe wird auch als relativer Mietwert oder Quadratmeterpreis bezeichnet.

Die angegebenen Preisspannen (€/m²) stellen die Nettokaltmiete dar. Sie beziehen sich also auf die Raummiete ohne Mehrwertsteuer und ohne Nebenkosten.

Im Fragebogen wurde neben den Positionen „Nebenkosten“ und „Mehrwertsteuer“ auch abgefragt, ob die Miethöhe durch die Bereitstellung von Stellplätzen, Möblierung oder anderen Sondereinrichtungen beeinflusst worden ist. Wenn dies der Fall war, wurde die Miete noch um den Wertanteil der Stellplätze oder Sondereinrichtungen bereinigt.

Eine Orientierung über die Bemessung von Stellplatzmieten bietet die Anlage 1 zu diesem Bericht.

Nebenkosten:

Zu den Nebenkosten gehören insbesondere folgende Betriebskosten:

- Grundsteuer,
- Wasserversorgung, Entwässerung (Abwasser),
- Energiekosten (Strom, Heizung),
- Personen-, Lastenaufzüge, Rolltreppe,
- Straßenreinigung, Müllbeseitigung,
- Gebäudereinigung, Schornsteinreinigung,
- Hausmeister, Gartenpflege,
- Versicherungen,
- ...

In der Gewerberaumvermietung können auch noch weitere Kosten auf den Mieter umgelegt werden:

- Sicherheitsdienste,
- Kosten der Verwaltung,
- Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten,
- Kosten für Werbung,
- ...

Die Höhe der an den Vermieter zu zahlenden Nebenkosten kann von Fall zu Fall sehr unterschiedlich sein – je nachdem, welche Leistung vermierterseits erbracht wird, bzw. welche Last vom Mieter selbst getragen wird.

Strukturdaten:

Ergänzend zur Datenerhebung per Fragebogen wurden auch noch Strukturdaten der jeweiligen Gemeinden erfasst. Sie sind im Kopf der einzelnen Mieltabellen dargestellt. Bei den Angaben zur Gewerbesteuer handelt es sich um die Nettozahlen.

Datenquellen:

Hessisches Statistisches Landesamt,
MB Research GmbH, Nürnberg

Der Begriff „Einzelhandelszentralität“ ist erläuterungsbedürftig. Diese Zahl (EHZ) gibt das Verhältnis der tatsächlichen Umsätze des Einzelhandels zur einzelhandelsrelevanten Kaufkraft eines Ortes an. Liegt die EHZ unter 100, so sind die tatsächlichen Umsätze des Einzelhandels kleiner als die einzelhandelsrelevante Kaufkraft des Ortes, d.h. es wird außerhalb des Ortes mehr eingekauft. Umgekehrt: Ist die Zahl größer als 100, so strömt Kaufkraft von außen in den Ort. Beträgt die Zahl genau 100, so sind Einzelhandelsumsätze und einzelhandelsrelevante Kaufkraft eines Ortes gleich.

4 Einflussfaktoren auf die Miethöhe

Nachfolgend werden Faktoren beschrieben, die die Höhe des relativen Mietwerts (€/m²) in den jeweiligen Nutzungsgruppen beeinflussen:

a) im Einzelhandel: **Lage / Standort:**

Die Miethöhe ist im Wesentlichen davon abhängig, welcher Umsatz am Standort möglich ist. Für den Umsatz in den verschiedenen Branchen wiederum ist die Zahl der Kundenkontakte entscheidend. Diese wiederum hängt ab vom Einzugsbereich des Standorts.

In sogenannten Lauflagen kommt es auf die Fußgängerfrequenz an (Laufkundschaft). Bei Einkaufs- und Fachmärkten in Ortsrandlagen ist die Verkehrsanbindung und die Stellplatzsituation ein wichtiges Kriterium (Zielkundschaft). Auch die Lage innerhalb eines Geschäftshauses bzw. innerhalb eines Einkaufszentrums ist von Bedeutung: Lage im EG, OG, vorne in Eingangsnähe oder weiter hinten am Ende der Zeile.

Die Tabellen unter Nr. 5 bilden die Ladenmieten im Erdgeschoss (EG) ab.

Nutzwert:

Die Länge der Schaufensterfront und auch das Verhältnis der Schaufensterfront zur Ladentiefe sind wichtige Kriterien für den Nutzwert. Ein ebenerdiger Zugang (ohne Stufe) wird in der Regel vorausgesetzt.

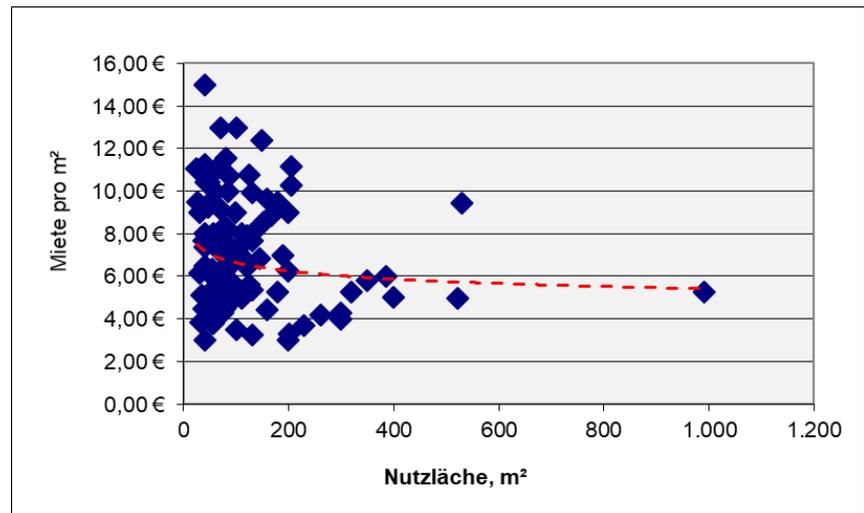
Im Normalfall wird der Mietwert am stärksten durch Lage und Flächengröße beeinflusst. Deshalb sind in den Miettabellen unter Nr. 5 für Einzelhandelsflächen keine besonderen Nutzwertklassen abgebildet.

Abstufungen im Nutzwert können innerhalb der Mietspanne vorgenommen werden.

Ladengröße:

Der Mietpreis pro m² steht in enger Beziehung zum „Umsatz pro m²“.

Insgesamt besteht die Tendenz, dass bei gleichartiger Nutzung am gleichen Standort der relative Mietpreis (€/m²) mit zunehmender Flächengröße zurückgeht.



Das Diagramm zeigt, dass trotz erheblicher Streuungen tendenziell eine Abhängigkeit der Miethöhe von der Ladengröße besteht.

Bei sehr kleinen Flächen (z.B. 10 m² Kiosk) oder kleinerem Backshop kann es durchaus vorkommen, dass der Mietpreis pro m² deutlich außerhalb der angegebenen Spanne liegt.

Dies gilt besonders bei „Shop in Shop“-Filialen innerhalb von Einkaufsmärkten. Siehe hierzu auch das Diagramm zu „Backshops“ in Anlage 1.

b) bei Büro- und Praxisräumen:

Lage / Standort:

Bei Büro- und Praxisräumen ist die Verkehrs- und Stellplatzsituation bedeutsam. Daneben spielen auch die Synergieeffekte am Standort eine wichtige Rolle (z.B. Ärztehaus mit Apotheke und sonstigen medizinischen Dienstleistungen, auch Bürogemeinschaften o.ä.).

Nutzwert:

Der Nutzwert einer Büroeinheit wird im Wesentlichen bestimmt durch Ausstattung (einfach, mittel, gehoben),

Zustand (neu, noch zeitgemäß, veraltet, Mängel), Zuschnitt (Grundrissgestaltung).

Aufgrund der Folgende Abstufungen werden vorgenommen:

- einfach einfache und ältere Ausstattung, teils nicht mehr zeitgemäß;
- mittel mittlere Ausstattung, im Wesentlichen noch zeitgemäß;
- gut zeitgemäße Fenster mitsamt Sonnenschutz, gute Lichtverhältnisse einschließlich Beleuchtungskörper, Fußböden und Wandflächen im Büro-, Flur- und Treppenbereich in gehobener Ausführung, Raumklima gut regelbar, gute Kommunikationsverkabelung, Stellplätze in der Nähe des Objektes werden vorausgesetzt;

Flächengröße:

Im Bürobereich ist der Einfluss der Flächengröße nach bisherigem Auswertungsstand am geringsten ausgeprägt. Daneben kommt es auch auf die Wirtschaftlichkeit der Flächen an:

- Bürofläche pro Raum bzw. pro Mitarbeiter,
- Verhältnis der Büroflächen zu den Verkehrsflächen (Flure), Anteil Nebenflächen (Kopiererraum, Archiv, Abstellraum ...).

In den Miettabellen wurden keine Gruppen nach Flächengrößen gebildet. Flächenbedingte Abstufungen des Mietwerts können innerhalb der Spanne vorgenommen werden.

Besonderheiten bei Praxismieten:

Die Ausstattung von Praxisräumen für medizinische Dienstleistungen ist häufig aufwändiger als bei einer Büronutzung in den gleichen Räumlichkeiten (z.B. auch wegen erhöhter Installationsdichte).

Zudem ist der Vermieter gehindert, die Umsatzsteuer an den Praxismietler weitergeben zu können.

Diese Besonderheiten führen i.d.R. dazu, dass die Nettomieten für Praxen tendenziell etwas höher liegen als bei umsatzsteuerpflichtigen gewerblichen Nutzungen.

Die Praxismieten sind somit eher am oberen Rand der in den Tabellen ausgewiesenen Mietspannen einzuordnen.

c) bei Hallenflächen: Lage / Standort:

Im Bereich der Produktions- und Lagerflächen stehen Verkehrslage und Erreichbarkeit des Standorts im Vordergrund.

Nutzwert:

Die verschiedenen Hallenbereiche werden wie folgt abgestuft:

Werkstatt / Produktion

- einfach einfache und ältere Gebäudehülle mitsamt einfach verglasten Fenstern, Tore und Hallenboden in einfacher Ausführung, teils nicht mehr zeitgemäß;
- mittel mittlere Gebäudehülle und Innenausstattung, Sektionaltore, im Wesentlichen noch zeitgemäß;
- gut Gebäudehülle mit zeitgemäßer Wärmedämmung und Verglasung auch in optisch guter Ausführung, Sektionaltore gut andienbar, belastbare Hallenböden, gute Arbeitsbedingungen, Kranbahn möglich;

Warmlager

- einfach älteres Gebäude, beheizt, einfache Gebäudehülle, leichte Wärmedämmung, einfache Flügel- oder Falttore;
- mittel mittlere Gebäudehülle, gedämmt, beheizt, Andienung ohne Beeinträchtigungen;
- gut bessere Gebäudehülle, zeitgemäße Dämmung, gut regelbare Heizung, Sektionaltore mit Durchfahrtshöhen ab 4,5 m, sowie Rampen, gute Befahrbarkeit der Halle für Stapler bzw. LKW oder Kranbahn, insgesamt gute Andienungsverhältnisse;

Kaltlager

- einfach älteres Gebäude,
einfache Gebäudehülle ohne Wärme-
dämmung mit einfachen Flügel- oder
Falttoren;
- mittel mittlere Gebäudehülle,
dicht geschlossen für trockene
Lagerhaltung,
mittlere Andienbarkeit;
- gut bessere Gebäudehülle,
Sektionaltore mit Durchfahrtshöhen ab
4,5 m, sowie Rampen,
gut befahrbarer Hallenboden,
insgesamt gute Andienbarkeit;

Flächengröße bei Hallen:

In den Miettabellen wurden für Hallen keine Gruppen nach Flächengrößen gebildet. Es kann auch hier davon ausgegangen werden, dass der relative Mietwert bei kleineren Werkstattflächen eher nach oben tendiert – bei sehr großen Hallenflächen eher nach unten. Abstufungen des Mietwerts können dabei innerhalb der angegebenen Spannen vorgenommen werden.

Einfluss von Corona auf Gewerbemieten

In der Aktualisierung der Mietwertübersicht in diesem Jahr wurde der Einfluss der Corona Pandemie auf den Mietwert der Immobilie abgefragt, neben der allgemeinen Zurückhaltung und Unsicherheit der Befragten auf Grund der allgemeinen Situation konnte aus den Rückantworten kein allgemeiner Einfluss ableitet werden.

5 Miettabellen

- Angelburg
- Aßlar
- Bad Endbach
- Biebental
- Biedenkopf
- Bischoffen
- Braunfels
- Breidenbach
- Breitscheid
- Dautphetal
- Dietzhölztal
- Dillenburg
- Driedorf
- Ehringshausen
- Eschenburg
- Gladenbach
- Greifenstein
- Haiger
- Herborn
- Hohenahr
- Hüttenberg
- Lahnau
- Leun
- Mittenaar
- Schöffengrund
- Siegbach
- Sinn
- Solms
- Steffenberg
- Waldsolms
- Wettenberg
- Wetzlar

