

## RIWIS Report Mietspiegel Heidelberg

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Veränderungen 2018-2023
<b>Mieten und Preise für Gewerbeflächen</b>												
<b>Logistik und Lagerflächen</b>	EUR/qm	EUR/qm	EUR/qm	EUR/qm	EUR/qm	EUR/qm	EUR/qm	EUR/qm	EUR/qm	EUR/qm	EUR/qm	EUR/qm
Spitzenmiete	5,2	5,2	5,3	5,4	5,5	5,5	5,5	5,5	5,7	6,0	6,3	<b>14,5%</b>
Durchschnittsmiete	4,0	4,0	4,1	4,3	4,5	4,5	4,5	4,5	4,8	5,0	5,3	<b>17,8%</b>
<b>Ausstellungs- und Serviceflächen</b>	EUR/qm	EUR/qm	EUR/qm	EUR/qm	EUR/qm	EUR/qm	EUR/qm	EUR/qm	EUR/qm	EUR/qm	EUR/qm	EUR/qm
Spitzenmiete	6,5	6,6	6,8	6,8	6,8	6,9	7,0	7,0	7,5	7,9	8,2	<b>18,8%</b>
Durchschnittsmiete	5,1	5,2	5,3	5,3	5,4	5,4	5,5	5,5	5,8	6,0	6,3	<b>16,7%</b>
<b>Gewerbegrundstücke</b>	EUR/qm	EUR/qm	EUR/qm	EUR/qm	EUR/qm	EUR/qm	EUR/qm	EUR/qm	EUR/qm	EUR/qm	EUR/qm	EUR/qm
Durchschnittspreis	255	255	265	270	270	280	290	300	330	350	330	<b>17,9%</b>
<b>Mieten Einzelhandel</b>												
<b>City (1a-Lage)</b>	EUR/qm	EUR/qm	EUR/qm	EUR/qm	EUR/qm	EUR/qm	EUR/qm	EUR/qm	EUR/qm	EUR/qm	EUR/qm	EUR/qm
Spitzenmiete	120,0	123,0	124,0	125,0	128,0	128,0	124,0	120,0	110,0	105,0	100,0	<b>-21,9%</b>
Durchschnittsmiete	64,0	65,0	68,0	70,0	72,0	72,0	72,0	71,0	69,0	67,0	65,0	<b>-9,7%</b>
<b>City Nebenlage (1b-Lage)</b>	EUR/qm	EUR/qm	EUR/qm	EUR/qm	EUR/qm	EUR/qm	EUR/qm	EUR/qm	EUR/qm	EUR/qm	EUR/qm	EUR/qm
Spitzenmiete	43,0	43,5	43,5	44,0	45,0	45,0	45,0	43,5	40,5	38,0	36,0	<b>-20,0%</b>
<b>Stadtteil</b>	EUR/qm	EUR/qm	EUR/qm	EUR/qm	EUR/qm	EUR/qm	EUR/qm	EUR/qm	EUR/qm	EUR/qm	EUR/qm	EUR/qm
Spitzenmiete	16,0	16,0	18,0	20,0	22,0	22,0	22,0	21,5	20,5	20,0	20,0	<b>-9,1%</b>
Durchschnittsmiete	9,5	9,5	10,0	10,5	11,0	11,0	11,0	11,0	10,5	10,5	10,5	<b>-4,5%</b>
<b>Büromieten</b>												
<b>City</b>	EUR/qm	EUR/qm	EUR/qm	EUR/qm	EUR/qm	EUR/qm	EUR/qm	EUR/qm	EUR/qm	EUR/qm	EUR/qm	EUR/qm
Spitzenmiete	14,4	14,4	15,0	15,5	15,8	16,0	16,5	16,6	16,7	17,0	17,3	<b>8,1%</b>
Durchschnittsmiete	12,4	12,2	12,2	12,4	12,7	13,0	13,5	13,5	13,6	13,7	13,8	<b>6,2%</b>
<b>Cityrand</b>	EUR/qm	EUR/qm	EUR/qm	EUR/qm	EUR/qm	EUR/qm	EUR/qm	EUR/qm	EUR/qm	EUR/qm	EUR/qm	EUR/qm
Spitzenmiete	13,5	14,5	14,7	15,0	15,5	16,0	16,0	16,0	16,2	16,5	17,0	<b>6,3%</b>
Durchschnittsmiete	11,2	12,2	12,4	12,7	13,0	13,0	13,5	13,5	13,6	13,8	14,0	<b>7,7%</b>
<b>Peripherie</b>	EUR/qm	EUR/qm	EUR/qm	EUR/qm	EUR/qm	EUR/qm	EUR/qm	EUR/qm	EUR/qm	EUR/qm	EUR/qm	EUR/qm
Spitzenmiete	10,5	10,8	11,0	11,2	11,4	11,8	12,0	12,0	12,1	12,6	13,2	<b>11,9%</b>
Durchschnittsmiete	9,5	9,8	10,0	10,0	10,3	10,5	10,5	10,5	10,5	10,7	11,0	<b>4,8%</b>

Ansprechpartner:

Mario Klein

Tel. 0621 1709-230, E-Mail: mario.klein@rhein-neckar.ihk24.de

Quelle: bulwiengesa AG, 80335 München

## RIWIS Report Mietspiegel Mannheim

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Veränderungen 2018-2023
<b>Mieten und Preise für Gewerbeflächen</b>												
<b>Logistik und Lagerflächen</b>	EUR/qm	EUR/qm	EUR/qm	EUR/qm	EUR/qm	EUR/qm	EUR/qm	EUR/qm	EUR/qm	EUR/qm	EUR/qm	EUR/qm
Spitzenmiete	4,7	4,8	5,0	5,1	5,2	5,3	5,4	5,4	5,6	6,1	6,6	<b>24,5%</b>
Durchschnittsmiete	3,6	3,7	3,9	4,0	4,1	4,1	4,1	4,1	4,3	4,5	4,8	<b>17,1%</b>
<b>Ausstellungs- und Serviceflächen</b>	EUR/qm	EUR/qm	EUR/qm	EUR/qm	EUR/qm	EUR/qm	EUR/qm	EUR/qm	EUR/qm	EUR/qm	EUR/qm	EUR/qm
Spitzenmiete	6,1	6,2	6,3	6,4	6,5	6,7	6,9	7,1	7,3	7,5	8,0	<b>19,4%</b>
Durchschnittsmiete	4,5	4,6	4,8	4,9	5,0	5,2	5,3	5,5	5,6	5,7	6,0	<b>15,4%</b>
<b>Gewerbegrundstücke</b>	EUR/qm	EUR/qm	EUR/qm	EUR/qm	EUR/qm	EUR/qm	EUR/qm	EUR/qm	EUR/qm	EUR/qm	EUR/qm	EUR/qm
Durchschnittspreis	155	160	160	170	180	190	200	230	240	250	240	<b>26,3%</b>
<b>Mieten Einzelhandel</b>	EUR/qm	EUR/qm	EUR/qm	EUR/qm	EUR/qm	EUR/qm	EUR/qm	EUR/qm	EUR/qm	EUR/qm	EUR/qm	EUR/qm
<b>City (1a-Lage)</b>												
Spitzenmiete	140,0	145,0	150,0	153,0	153,0	150,0	143,0	140,0	130,0	125,0	120,0	<b>-20,0%</b>
Durchschnittsmiete	85,0	85,0	90,0	92,0	90,0	90,0	88,0	86,0	85,0	84,0	82,0	<b>-8,9%</b>
<b>City Nebenlage (1b-Lage)</b>	EUR/qm	EUR/qm	EUR/qm	EUR/qm	EUR/qm	EUR/qm	EUR/qm	EUR/qm	EUR/qm	EUR/qm	EUR/qm	EUR/qm
Spitzenmiete	42,0	42,0	44,0	44,0	40,0	40,0	39,0	38,0	37,0	35,0	33,0	<b>-17,5%</b>
<b>Stadtteillage</b>	EUR/qm	EUR/qm	EUR/qm	EUR/qm	EUR/qm	EUR/qm	EUR/qm	EUR/qm	EUR/qm	EUR/qm	EUR/qm	EUR/qm
Spitzenmiete	18,0	18,0	19,0	20,0	20,0	20,0	20,0	19,5	19,5	19,5	19,5	<b>-2,5%</b>
Durchschnittsmiete	12,0	12,0	12,5	12,5	12,5	12,5	12,5	12,5	12,5	12,5	12,5	<b>0,0%</b>
<b>Büromieten</b>												
<b>City</b>	EUR/qm	EUR/qm	EUR/qm	EUR/qm	EUR/qm	EUR/qm	EUR/qm	EUR/qm	EUR/qm	EUR/qm	EUR/qm	EUR/qm
Spitzenmiete	14,2	14,7	15,0	15,2	15,4	16,2	16,8	16,8	17,0	18,0	18,5	<b>14,2%</b>
Durchschnittsmiete	10,7	11,0	11,3	11,4	11,5	12,1	12,5	12,5	12,6	12,8	13,0	<b>7,4%</b>
<b>Cityrand</b>	EUR/qm	EUR/qm	EUR/qm	EUR/qm	EUR/qm	EUR/qm	EUR/qm	EUR/qm	EUR/qm	EUR/qm	EUR/qm	EUR/qm
Spitzenmiete	13,0	13,6	13,9	14,1	14,2	14,4	14,7	14,5	14,7	14,7	15,0	<b>4,2%</b>
Durchschnittsmiete	9,7	10,2	10,4	10,5	10,6	11,0	11,3	11,3	11,5	11,5	11,7	<b>6,4%</b>
<b>Peripherie</b>	EUR/qm	EUR/qm	EUR/qm	EUR/qm	EUR/qm	EUR/qm	EUR/qm	EUR/qm	EUR/qm	EUR/qm	EUR/qm	EUR/qm
Spitzenmiete	10,0	10,6	10,8	10,9	10,9	11,1	11,3	11,3	11,5	11,7	12,0	<b>8,1%</b>
Durchschnittsmiete	7,4	7,8	8,0	8,1	8,1	8,2	8,4	8,3	8,5	8,7	8,9	<b>8,5%</b>
<b>Bürozentren</b>	EUR/qm	EUR/qm	EUR/qm	EUR/qm	EUR/qm	EUR/qm	EUR/qm	EUR/qm	EUR/qm	EUR/qm	EUR/qm	EUR/qm
Spitzenmiete	10,4	10,4	10,5	10,8	11,3	11,6	11,8	11,8	12,0	12,2	12,5	<b>7,8%</b>
Durchschnittsmiete	8,6	8,6	8,6	8,8	9,2	9,3	9,4	9,4	9,5	9,7	10,0	<b>7,5%</b>

Ansprechpartner:

Mario Klein

Tel. 0621 1709-230, E-Mail: mario.klein@rhein-neckar.ihk24.de

Quelle: bulwiengesa AG, 80335 München

## RIWIS-Daten: Definitionen

### Einzelhandelsmarkt

Mieten zum Teilmarkt Einzelhandel beziehen sich auf idealtypisch kleine Flächen mit 100 qm Verkaufsfläche, gleichbleibendem Flächenniveau, ebenerdigen, stufenfreiem Zugang, 6 m Schaufensterlänge, gehobenem Bauzustand, für die City (1a-Lagen, Neben- oder 1b-Lagen) und für Stadtteillagen.

Fachmarkttagglomerationen bleiben unberücksichtigt. Die angegebenen Mieten sind Nominal-Werte. Erfasst werden die Mieten ohne Nebenkosten und ohne Berücksichtigung anderer Vergünstigungen. Die Mieten werden sowohl für die 1a-Lage als auch für die Nebelage in Spitzen- und Durchschnittsmieten differenziert. Die Spitzenmieten umfassen die obersten 3-5 % der Vermietungen des Marktes, aus denen ein Mittelwert gebildet wird. Sie entspricht nicht der absoluten Top-Miete (als Ausreißer definiert). Durchschnittsmieten stellen einen mittleren Vermietungswert über den definierten Gesamtmarkt dar.

Die angegebenen Mietwerte sind mittlere Werte, die einen typischen bzw. üblichen Niveauwert abbilden sollen, sie sind kein strenges arithmetisches Mittel, Modus (häufigster Wert) oder Median (zentraler Wert) im mathematischen Sinne.

### Büromarkt

Die Büromieten werden in Euro/qm Nutzfläche (MFG nach gif) ausgewiesen und gelten für Büroflächen im marktfähigen Zustand (technisch/räumlich) mit guter Ausstattung und kleinteiliger bis mittlerer Vermietungsgröße. Erfasst werden die Mieten ohne Nebenkosten und ohne Berücksichtigung anderer Vergünstigungen. Die angegebenen Mieten sind Nominal-Werte. Die Ausweisung erfolgt in Spitzenmiete und Durchschnittsmiete jeweils für die drei Lagen (Teilmärkte) City, Cityrand und Peripherie sowie bei einigen Städten für die Lage Bürozentrum.

Die Spitzenmiete bezieht sich auf die obersten 3-5 % der Vermietungen der jeweiligen Lage, aus denen ein Mittelwert gebildet wird. Sie entspricht nicht der absoluten Top-Miete (als Ausreißer definiert). Die Durchschnittsmiete gibt den nach Bürofläche der Einzelvermietung gewichteten Mietwert über die definierte Lage an. Die angegebenen Mietwerte sind mittlere Werte, die einen typischen bzw. üblichen Niveauwert abbilden sollen, sie sind kein strenges arithmetisches Mittel, Modus (häufigster Wert) oder Median (zentraler Wert). Die angegebenen Mieten beziehen sich auf Neuabschlüsse, sowohl in Neubauten als auch in marktfähigen Bestandsgebäuden.

### Lagedefinitionen:

City: klassischer innerstädtischer Bereich, zentrale Innenstadtbürolage, häufig begrenzt durch Verkehrsring; üblicherweise der Bereich eines Standortes, an dem die höchsten Durchschnitts- und Spitzenmieten erzielt werden.

Cityrand: meist direkt an die City angrenzende Bürolage, verläuft häufig entlang des Verkehrsringes; üblicherweise der Bereich eines Standortes, an dem die zweithöchsten Durchschnitts- und Spitzenmieten erzielt werden.

Peripherie: Unter Berücksichtigung von City und Cityrand alle "übrigen" Lagen einer Stadt, bei denen vereinzelte Büroobjekte (keine Mischnutzungen) vorhanden sind. Davon wiederum zu unterscheiden sind Bürozentren. Die Peripherie ist in der Regel der Bereich eines Standortes, an dem die niedrigsten Spitzen- und Durchschnittsmieten erzielt werden.

Bürozentrum: Außerhalb der City- und des Cityrandbereiches liegende Agglomeration von Büroobjekten, die hohe Flächenvolumen und hohe Mieten (ähnlich hoch oder sogar höher als im Citybereich) aufweisen. Zu unterscheiden sind davon z. B. Gewerbegebiete mit Büroanteil, der aber wenig standortprägend ist und ein geringes Mietniveau hat.

Für alle Bürozentren einer Stadt wird übergreifend eine Mietpreisspanne ausgewiesen.

### Gewerbe- und Logistikmarkt

#### Lagerhallen und Logistikflächen

Die Miete für Lager- und Logistikflächen wird in Euro/qm Hallennutzfläche ausgewiesen und gilt für eine beheizbare Halle mit Standardausstattung, und ohne Hochregallager o. ä., die im klassischen Gewerbegebiet, gut erschlossen liegt. Die angegebenen Mieten sind Nominal-Werte.

Erfasst werden die Mieten ohne Nebenkosten und ohne Berücksichtigung anderer Vergünstigungen. Es werden Maximal- und Durchschnittswerte ausgewiesen. Die Maximalmieten umfassen die obersten 3-5 % des Marktes, aus denen ein Mittelwert gebildet wird. Sie entsprechen nicht der absoluten Top-Miete (als Ausreißer definiert). Durchschnittsmieten stellen den mittleren Wert über den definierten Gesamtmarkt dar.

Die angegebenen Mieten sind mittlere Werte, die einen typischen bzw. üblichen Niveauwert abbilden sollen, sie sind kein strenges arithmetisches Mittel, Modus (häufigster Wert) oder Median (zentraler Wert) im mathematischen Sinne.

#### Serviceflächen

Mieten für Serviceflächen in Gewerbegebieten werden in Euro/qm Nutzfläche ausgewiesen und gelten für eine Ausstellungs-Werkstattfläche mit Echtlicht (Fenster) und rückwärtigen Servicräumen (Toiletten, Wasseranschluss) im klassischen Gewerbegebiet, gut erschlossen.

Erfasst werden die Mieten ohne Nebenkosten und ohne Berücksichtigung anderer Vergünstigungen. Es werden Maximal- und Durchschnittswerte ausgewiesen. Maximalmieten umfassen die obersten 3-5 % des Marktes, aus denen ein Mittelwert gebildet wird. Sie entsprechen nicht der absoluten Top-Miete (als Ausreißer definiert). Durchschnittsmieten stellen den mittleren Wert über den definierten Gesamtmarkt dar.

Die angegebenen Mieten sind mittlere Werte, die einen typischen bzw. üblichen Niveauwert abbilden sollen, sie sind kein strenges arithmetisches Mittel, Modus (häufigster Wert) oder Median (zentraler Wert) im mathematischen Sinne. Erfasst werden die Mieten ohne Nebenkosten und ohne Berücksichtigung anderer Vergünstigungen. Es werden Minimal-, Maximal- und Durchschnittswerte jeweils für Erstbezug und Wiederbezug gebildet wird. Sie entsprechen nicht der absoluten Top-Miete (als Ausreißer definiert). Durchschnittsmieten stellen den häufigsten Wert über den definierten Gesamtmarkt dar (Modalwert).

### Quelle

Die Angaben zum **Einzelhandelsmarkt, Büromarkt sowie Gewerbe- und Logistikmarkt** werden von der bulwienges AG durch empirische Erhebungen ermittelt. Hierzu werden Makler, Gutachterausschüsse, Banken und Wirtschaftsförderungsämter befragt, Zeitungsartikel ausgewertet sowie die gesamten, öffentlich zugänglichen Informationen, die den Immobilienmarkt beschreiben, dazu zählen Preisspiegel der Maklerverbände, Bausparkassen und einzelner regional und überregional arbeitender Maklerunternehmen, einbezogen. Diese Werte werden in einem Schema zusammengeführt, auf Plausibilität überprüft und schließlich zu den angegebenen Werten verdichtet. Dabei werden keine starren mathematischen Formeln verwendet, sondern es wird auf den gesamten Markt geachtet und daraus der Wert gebildet. Bewertet und ergänzt werden die Werte durch die hohe Anzahl von objektbezogenen Daten sowie die Vielfalt der angefertigten Markt- und Standortanalysen.