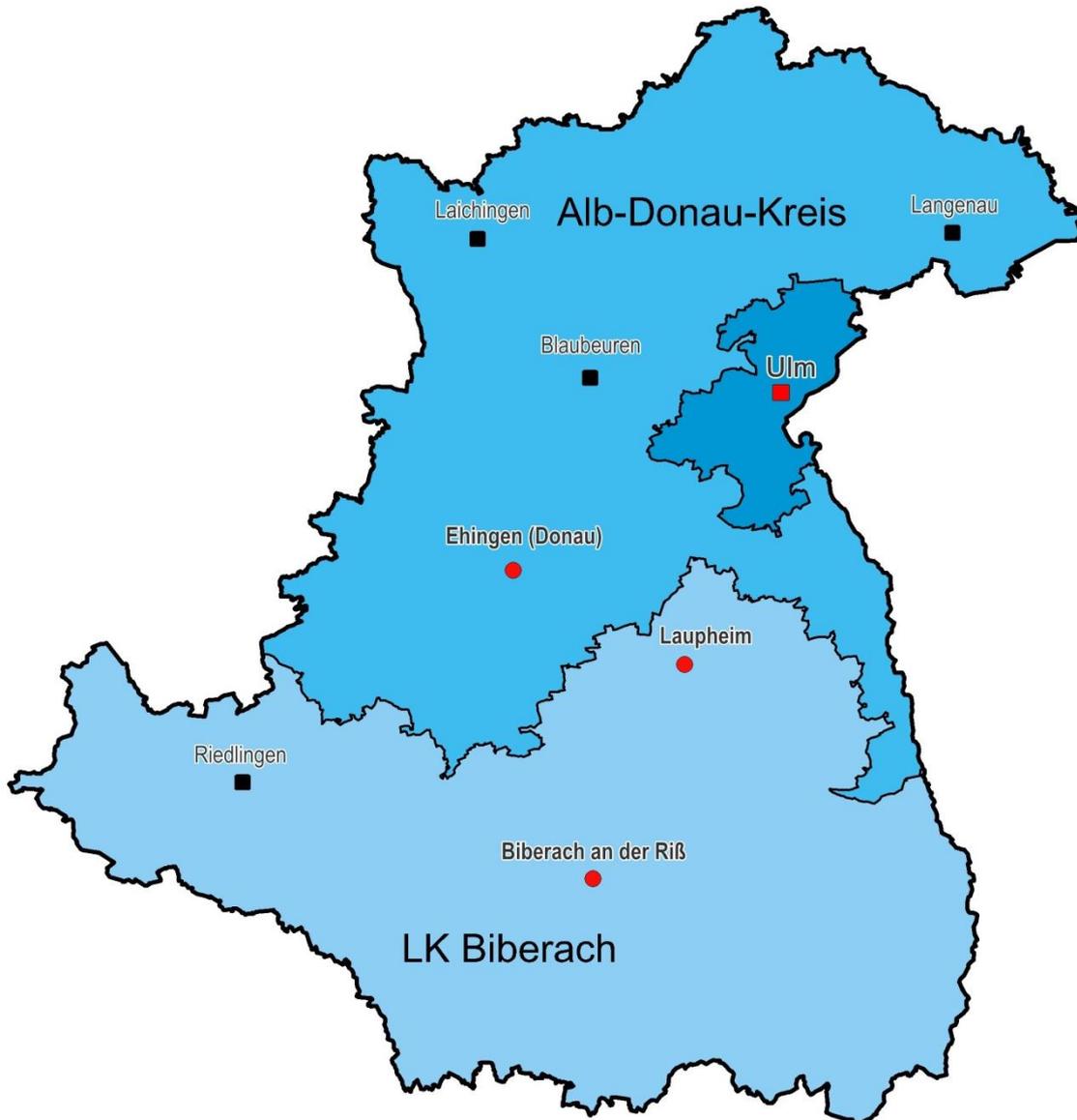


Mietspiegel 2017

Für Einzelhandel und Büros



Inhalt IHK Mietspiegel 2017:

1. Einleitung und Datenbasis	Seite
1.1. Gebrauchsanweisung für den IHK-Mietspiegel	3
1.2. Bewertungshilfe für die Ergebnisse	5
2. Einzelhandelsmieten	
2.1. Alb-Donau-Kreis	
2.1.1. Blaubeuren	6
2.1.2. Ehingen	6
2.1.3. Laichingen	7
2.1.4. Langenau	7
2.2. Landkreis Biberach	
2.2.1. Biberach	8
2.2.2. 1 A Lage	8
2.2.3. restliche Lagen	8
2.2.4. Lagekarte Biberach	9
2.2.5. Laupheim	10
2.2.6. Riedlingen	10
2.3. Stadt Ulm	
2.3.1. 1A Lage	11
2.3.2. 1B Lage	11
2.3.3. 1C Lage	12
2.3.4. 2er Lagen, restliche Lagen außerhalb der Innenstadt	12
2.3.5. Lagekarte Ulm	13
3. Büromieten	
3.1. Ulm	
3.1.1. nach Lagen	14
3.1.1.1. Innenstadt	14
3.1.1.2. Weststadt und Söflingen	14
3.1.1.3. Donautal	15
3.1.1.4. Restliche Lagen	15
3.1.2. nach Bürogrößen	16
3.1.2.1. < 100m ²	16
3.1.2.2. 101 bis 200m ²	16
3.1.2.3. 201 bis 500m ²	16
3.1.2.4. > 500m ²	17
3.2. Biberach	17
3.3. Ehingen	18
4. Ihre Ansprechpartner bei der IHK Ulm	19

Mietspiegel 2017 für Einzelhandel und Büros für die Region der IHK Ulm

1. Einleitung und Datenbasis

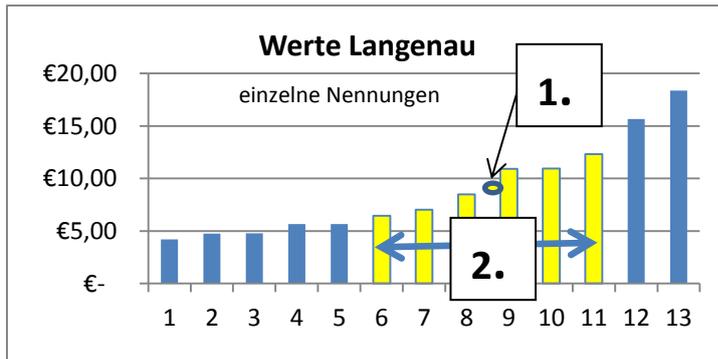
Der vorliegende IHK-Mietspiegel für Einzelhandelslokale und Büros ist für viele der untersuchten Orte der einzige Mietspiegel. Andere Mietspiegel für Einzelhandel und Büros beziehen sich meist nur auf Neuabschlüsse. Die Grundlage unseres Mietspiegels sind hingegen Bestandsmieten. Das heißt, es werden überwiegend schon lange gültige Mietverträge berücksichtigt. Insofern kann es zu Abweichungen zwischen unserem und anderen Mietspiegeln kommen.

Zur Erhebung der Bestandsmieten wurde eine Umfrage unter unseren Mitgliedern durchgeführt. Um die Datenbasis zu verbessern, haben wir die Werte zudem um Angebote aus dem Internet ergänzt (Immoscout und Immonet). Diese sind unverhandelte Angebotsmieten, also noch keine bestehenden Verträge. Um Transparenz zu schaffen, haben wir die Zahl der Umfrage- und Internetwerte bei jedem Standort explizit angegeben.

1.1. Gebrauchsanweisung für den IHK-Mietspiegel

Grundlage für den erhobenen Mietpreis pro m² ist die Nettokaltmiete ohne MwSt.. Nebenflächen wurden dabei mit 50% der Miete für Verkaufsflächen gewertet (Beispiel: Nettokaltmiete = 1.000,-€, dabei Verkaufsfläche 80m² und Nebenfläche 40m²; Rechnung: $1.000,- : (40\text{m}^2 : 2 + 80\text{m}^2) = 10,-\text{€}/\text{m}^2$).

Da Mittelwerte immer nur eine grobe Orientierung bieten, wurden auch die Einzelwerte unserer Recherche mitveröffentlicht und zudem weitere Analysen vorgenommen. Anbei ein kleiner Leitfaden zu den dargestellten Ergebnissen anhand der üblichen Darstellungen des IHK-Mietspiegels am Beispiel Langenau:



	1.	2.	3.		
	Mittelwert	Kernbereich		Gesamtnennung	
		von	bis	min.	max.
2016	8,86 €	6,45 €	12,31 €	4,20 €	18,35 €
2013	7,71 €	6,19 €	8,00 €	5,65 €	13,80 €
2010	7,26 €	4,60 €	7,70 €	3,50 €	11,00 €

4.	
Umfrage Ergebnisse	9
Internet Angebote	4

1. Mittelwert

Ist der Durchschnittswert aller vorliegenden Werte.

2. Kernbereich (gelbe Balken)

Der Kernbereich betrifft 50% der vorliegenden Werte. Dabei werden vom Mittelwert ausgehend 25% der Nennungen nach oben und 25% nach unten eingeschlossen. In diesem Bereich finden sich in der Regel keine Ausreißer. Je nach Lage oder Zustand der Räume, können Sie sich somit in der Regel am Kernbereich orientieren.

3. Gesamtnennungen

Zeigt jeweils den niedrigsten und den höchsten Wert aller erfassten Werte an.

4. Datenbasis

Die Daten wurden mittels eigener Umfrage und Internetrecherche ermittelt. Während sich unsere Umfragewerte auf bestehende Verträge beziehen, sind die Internetwerte Angebote, bei denen noch nicht klar ist, ob sie zu dem genannten Wert realisiert werden. Bei einem hohen Anteil von Internetwerten ist davon auszugehen, dass die errechneten Werte etwas zu hoch sind.

5. Sparklines

Schneller Überblick zur Entwicklung der Werte innerhalb der letzten drei Mietspiegel. Diese Zeitreihen sind bei Standorten mit geringen Rückmeldungen eher vorsichtig zu beurteilen.

1.2 Bewertungshilfe für die Ergebnisse

Der IHK-Mietspiegel bietet eine solide Datenbasis und ermöglicht eine erste Einschätzung zu gegenwärtigen Mietpreisen. Die statistischen Kennzahlen alleine greifen aber vielfach zu kurz. Denn der Mietpreis einer Handelsimmobilie wird von einer Reihe von Faktoren beeinflusst, die es zu beachten gilt und die man in fünf Blöcken zusammenfassen kann:

1. Übergeordnete Faktoren (Gesamtwirtschaftliche Faktoren)

- Branche
- Konjunkturelle Situation

2. Makro-Standort (Kommunale Faktoren)

- Gemeindegröße
- Zentralität
- Kaufkraftniveau

3. Mikro-Standort

- Lage
- Passantenfrequenz
- Parkmöglichkeiten
- Nahverkehrs-Verfügbarkeit

4. Ladenlokal

- Zuschnitt
- Schaufensterfront
- Baulicher Zustand
- Anlieferbedingungen

5. Weitere Faktoren

- Eigentümer der Immobilie
- Verhandlungsgeschick des Mieters

Folglich können sich durch die unterschiedlichen Kombinationen der einzelnen Faktoren große Spannbreiten bei der Miethöhe für zwei nebeneinander stehende Ladenlokale ergeben.

Nutzen Sie daher das Gespräch mit uns. Wir stellen Ihnen gerne ergänzende Informationen und Tipps zur Verfügung und stehen Ihnen bei der Bewertung beratend zur Seite.

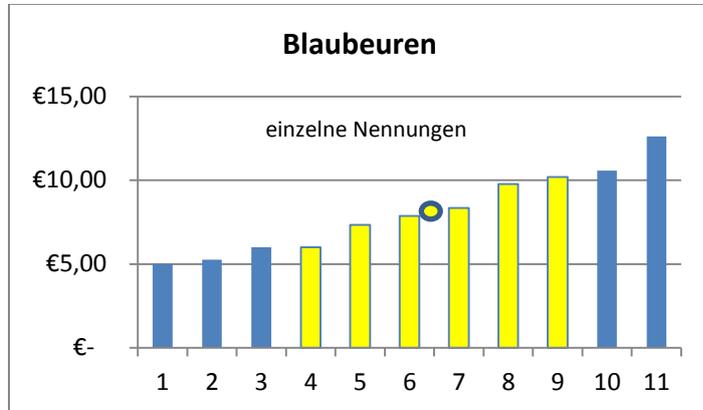
Ulm, April 2017

Josef Röll

2. Einzelhandelsmieten

2.1. Alb-Donau Kreis

2.1.1. Blaubeuren

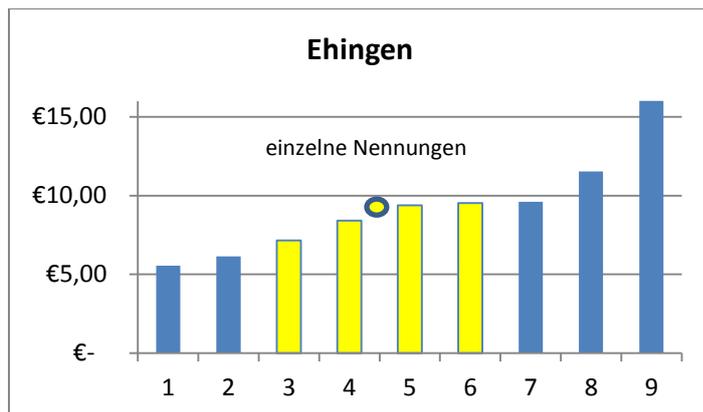


Die Blaubeurer Innenstadt hat Leerstandsprobleme. Nimmt man nur die Werte aus der Innenstadt, läge der Mittelwert bei 7,64€

	Mittelwert	Kernbereich		Gesamtnennung	
		von	bis	min.	max.
2016	8,09 €	6,00 €	10,19 €	5,00 €	12,61 €
2013	7,51 €	4,76 €	8,24 €	3,44 €	17,86 €
2010	6,38 €	4,60 €	7,80 €	3,43 €	13,64 €

Umfrage Ergebnisse	9
Internet Angebote	2

2.1.2. Ehingen

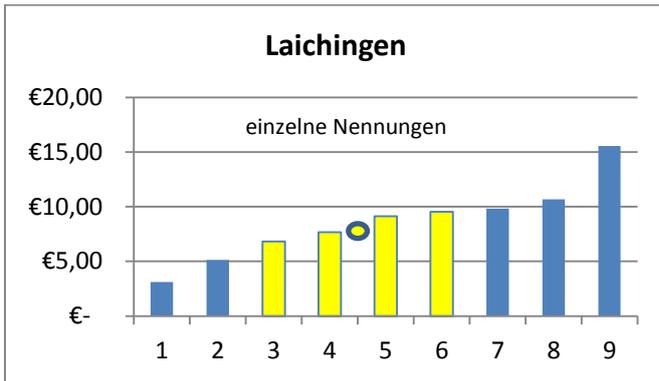


Der höchste Wert von 16,01€ ist ein Ausreißer. Ohne diesen Wert läge der Schnitt bei 8,41€.

	Mittelwert	Kernbereich		Gesamtnennung	
		von	bis	min.	max.
2016	9,25 €	7,14 €	9,52 €	5,56 €	16,01 €
2013	9,37 €	7,55 €	15,56 €	2,76 €	17,20 €
2010	9,19 €	7,50 €	11,26 €	3,00 €	17,46 €

Umfrage Ergebnisse	6
Internet Angebote	3

2.1.3. Laichingen

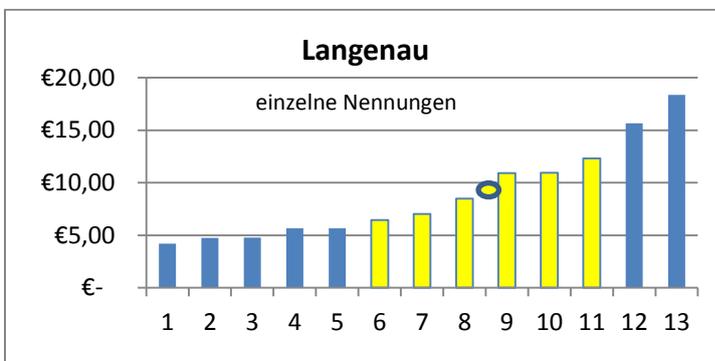


Die Laichinger Innenstadt verfügt über einen guten Branchenmix. Der höchste und der niedrigste Wert sind Ausreißer. Der Kernbereich liegt eng zusammen und spiegelt die Situation sehr gut.

	Mittelwert	Kernbereich		Gesamtnennung	
		von	bis	min.	max.
2016	8,60 €	6,81 €	9,52 €	3,11 €	15,55 €
2013	9,21 €	7,27 €	11,37 €	6,67 €	14,81 €
2010	8,63 €	7,00 €	9,67 €	4,20 €	16,98 €

Umfrage Ergebnisse	8
Internet Angebote	1

2.1.4. Langenau



Die beiden höchsten Werte in Langenau sind Ausreißer. Die drei untersten Werte sind sehr günstig. Der Kernbereich liegt weit auseinander. Bei Mieten über 10,-€ handelt es sich um neuere Objekte.

	Mittelwert	Kernbereich		Gesamtnennung	
		von	bis	min.	max.
2016	8,86 €	6,45 €	12,31 €	4,20 €	18,35 €
2013	7,71 €	6,19 €	8,00 €	5,65 €	13,80 €
2010	7,26 €	4,60 €	7,70 €	3,50 €	11,00 €

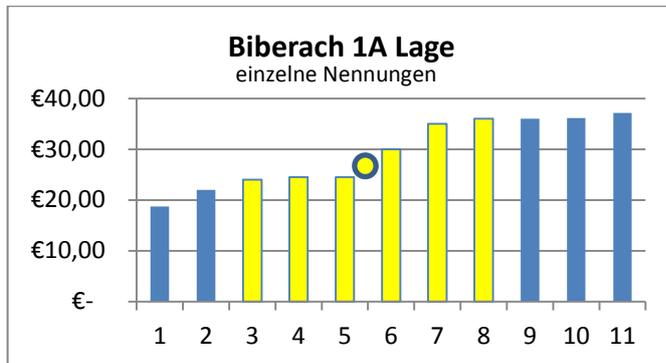
Umfrage Ergebnisse	9
Internet Angebote	4

2.2. Landkreis Biberach

2.2.1. Biberach

2.2.1.1. 1A Lage

1a Lage: Teile Hindenburgstraße, Marktplatz, Holzmarkt siehe nächste Seite

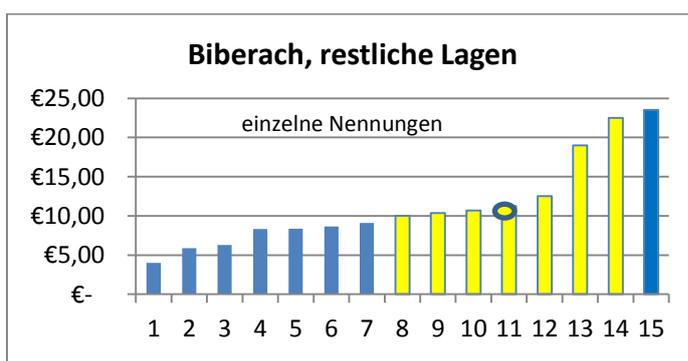


In der Biberacher 1a Lage fanden in den letzten Jahren enorme Mietsteigerungen statt. Obwohl der Einzelhandel sehr gut aufgestellt ist, bleibt es spannend, ob diese Mieten langfristig zu erzielen sind.

	Mittelwert	Kernbereich		Gesamtnennung	
		von	bis	min.	max.
1-a-Lage					
2016	29,46 €	24,00 €	35,00 €	18,75 €	37,14 €
2013	24,26 €	16,20 €	24,56 €	12,86 €	45,66 €
2010	24,36 €	16,20 €	29,41 €	13,29 €	56,02 €

Umfrage Ergebnisse	8
Internet Angebote	3

2.2.1.2. Restliche Lagen

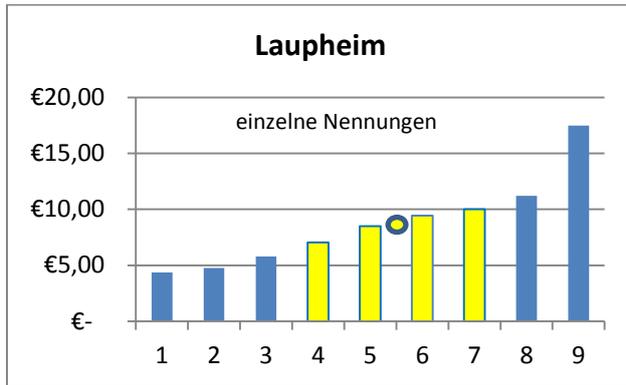


Die Mieten der restlichen Lagen sind stabil. Ausreißer gab es auch bei den letzten Erhebungen. Die sehr gute Einzelhandelssituation in Verbindung mit angemessenen Mieten bietet dem Handel Zukunftsperspektiven.

	Mittelwert	Kernbereich		Gesamtnennung	
		von	bis	min.	max.
restliche Lagen					
2016	11,36 €	10,00 €	22,50 €	4,00 €	23,53 €
2013	11,71 €	10,00 €	19,00 €	4,20 €	26,96 €
2010	11,25 €	9,92 €	18,25 €	3,95 €	22,50 €

Umfrage Ergebnisse	10
Internet Angebote	5

2.2.2. Laupheim

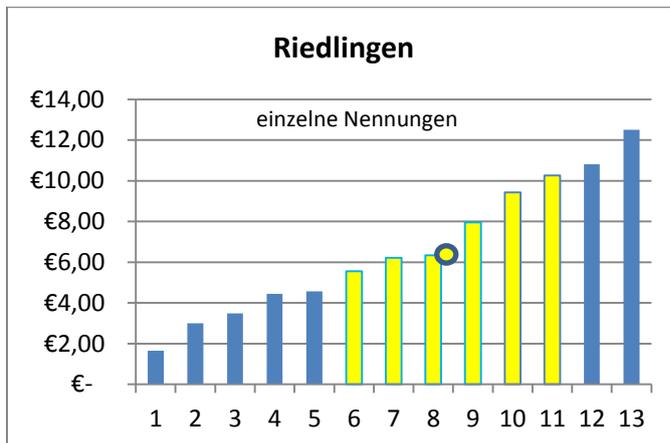


Mit einer Spannweite von 3,-€ liegt der Kernbereich in Laupheim dicht zusammen. Wegen der geringen Rückmeldungen ist der Vorjahresvergleich nur eingeschränkt möglich

	Mittelwert	Kernbereich		Gesamtnennung	
		von	bis	min.	max.
2016	8,73 €	7,04 €	10,00 €	4,37 €	17,48 €
2013	9,71 €	8,22 €	14,63 €	5,36 €	16,15 €
2010	9,21 €	8,18 €	14,00 €	2,56 €	17,24 €

Umfrage Ergebnisse	7
Internet Angebote	2

2.2.3. Riedlingen



Die Differenz zwischen niedrigstem und höchstem Wert ist in Riedlingen sehr hoch. Dies spiegelt die sehr unterschiedliche Qualität der Flächen, von klein verwinkelt und einfachster Ausstattung bis zum modernen Ladenlokal.

	Mittelwert	Kernbereich		Gesamtnennung	
		von	bis	min.	max.
2016	6,63 €	5,56 €	10,26 €	1,65 €	12,50 €
2013	5,66 €	4,35 €	6,13 €	4,00 €	9,24 €
2010	6,06 €	3,82 €	7,53 €	2,00 €	9,24 €

Umfrage Ergebnisse	13
Internet Angebote	0

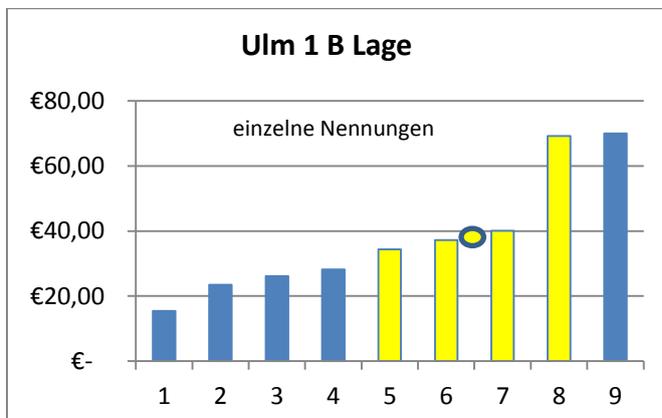
2.3. Stadt Ulm

2.3.1. 1 A Lage – Bahnhofstraße, Hirschstraße

Wegen des recht geringen Rücklaufs für Mieten in dieser Lage, haben wir auf eine Auswertung verzichtet. Hierzu gibt es aber auch Werte überregionaler Makler. So gibt der COMFORT Städtereport Ulm die Miete für ein theoretisches rechteckiges Ladenlokal im Erdgeschoss von 80-100m² mit 135,-€/m² an. Für ein Geschäft mit den gleichen Kriterien mit 300-500m² Verkaufsfläche werden 80,-€/m² ausgewiesen. Da es nur sehr selten diese Musterflächen mit den entsprechenden Schaufensterflächen gibt, werden bei den tatsächlichen Läden Abschläge für Zuschnitt, Treppenstufen, zusätzliche Etagen usw. eingerechnet. Dies hat gegenüber dem Vergleich von tatsächlichen Mieten den Vorteil, daß die Mietunterschiede von mehrgeschossigen Läden zu eingeschossigen nicht die Vergleichbarkeit erschweren.

Abschließend ist anzumerken, dass die Grundlage der Berechnungen von COMFORT oder anderen Anbietern Neuabschlüsse sind. Unser Mietspiegel bezieht sich im Wesentlichen auf bestehende Mietverträge.

2.3.2. 1 B Lage – Teile Platzgasse, Münsterplatz, neue Straße Fußgängerbereich

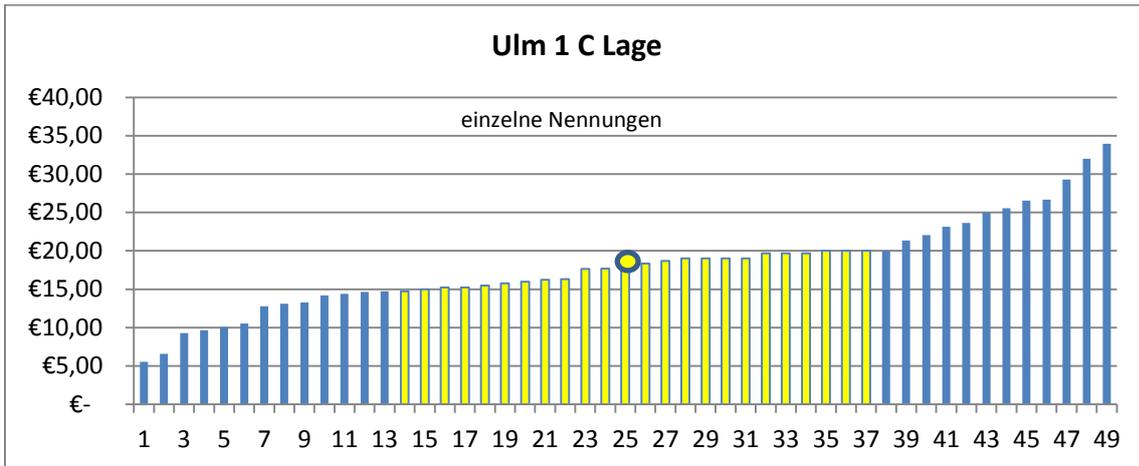


Die ausgewiesenen Höchstmieten der Ulmer 1B Lagen sind, trotz guter Nachfrage, nur an wenigen Stellen zu erzielen.

	Mittelwert	Kernbereich		Gesamtnennung	
		von	bis	min.	max.
2016	38,21 €	34,39 €	69,15 €	15,47 €	70,00 €
2013	36,33 €	26,12 €	50,00 €	8,39 €	95,56 €
2010	31,50 €	17,74 €	42,00 €	7,40 €	66,04 €

Umfrage Ergebnisse	9
Internet Angebote	0

2.3.3. C Lage – alle anderen Lagen in der Innenstadt

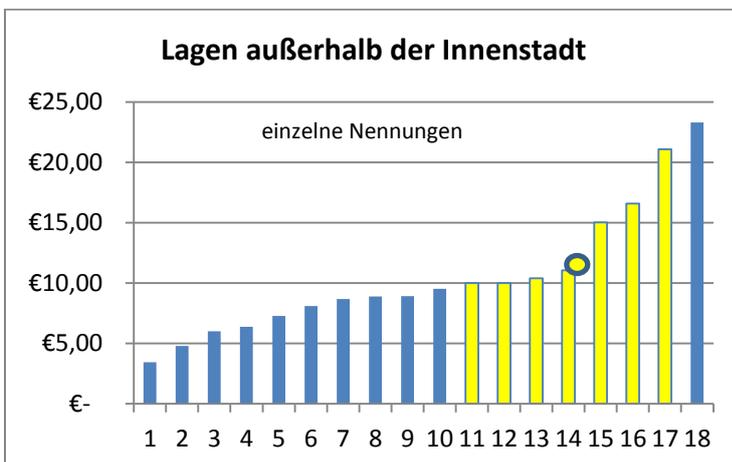


Die Ulmer 1C Lage hat wieder die höchste Anzahl an Rückmeldungen. Daher kann man den Rückgang des Mittelwerts, als beginnenden Trend sehen. In der nächsten Zeit kann es zusätzliche Leerstände geben.

	Mittelwert	Kernbereich		Gesamtnennung	
		von	bis	min.	max.
2016	18,03 €	14,74 €	20,00 €	5,56 €	33,97 €
2013	19,15 €	16,27 €	25,00 €	4,97 €	51,97 €
2010	17,09 €	14,89 €	25,42 €	5,67 €	48,57 €

Umfrage Ergebnisse	33
Internet Angebote	16

2.3.4. Restliche Lagen Ulms (nicht Innenstadt, also außerhalb)

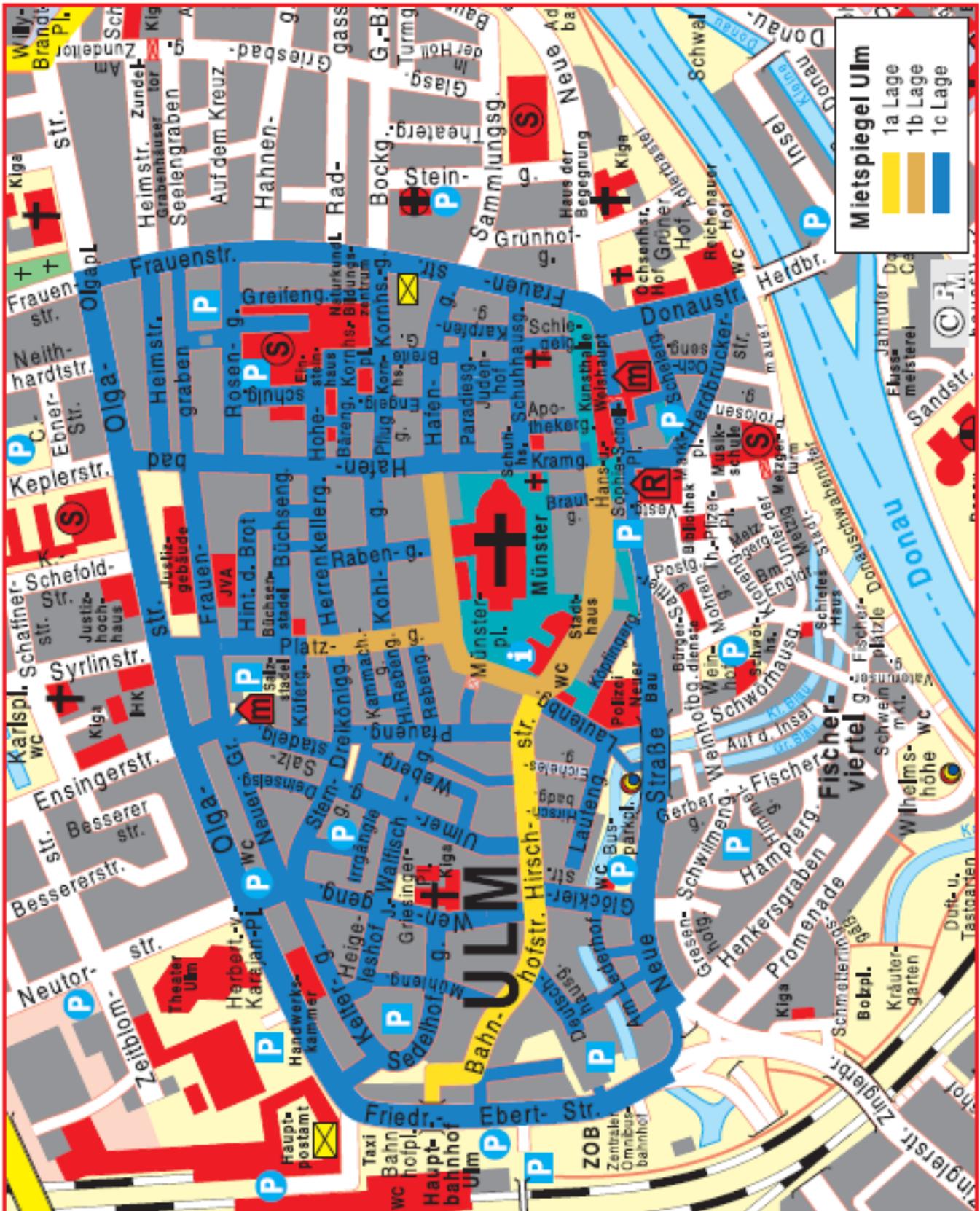


Bei den beiden höchsten Mieten handelt es sich um Kleinflächen in Branchen, die meist höhere Mieten zahlen. Nimmt man diese heraus liegt der Schnitt bei 9,07€

	Mittelwert	Kernbereich		Gesamtnennung	
		von	bis	min.	max.
2016	10,53 €	8,93 €	21,08 €	3,44 €	23,31 €
2013	8,21 €	6,85 €	9,32 €	4,50 €	14,75 €

Umfrage Ergebnisse	20
Internet Angebote	6

2.3.5 Lagekarte Ulm

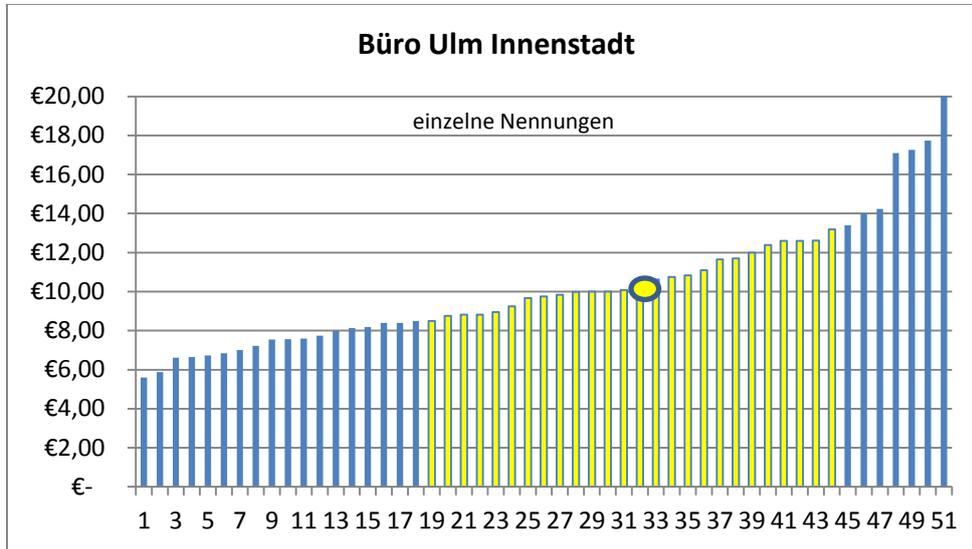


3 Büromieten

3.1 Ulm

3.1.1 Nach Lagen

3.1.1.1 Innenstadt (siehe Lagekarte bei den Ladenmieten)

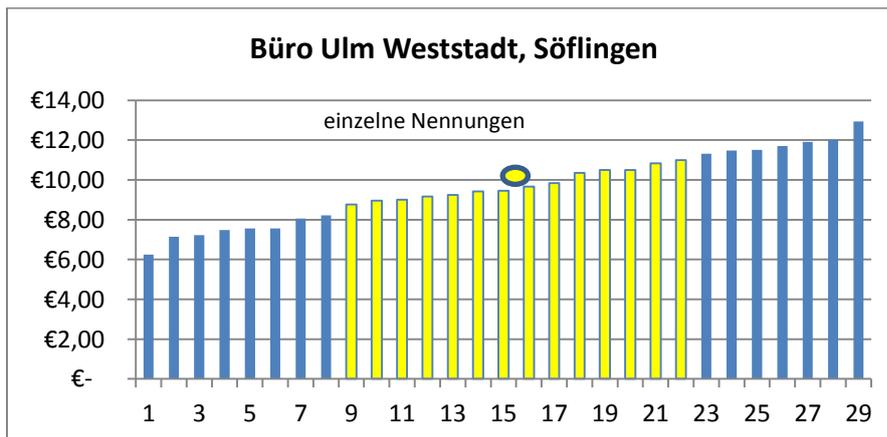


Trotz des hohen Anteils an Internetwerten ist der Mittelwert seit dem letzten Mietspiegel gesunken. Das läßt auf einen hohen Wettbewerb schließen.

	Mittelwert	Kernbereich		Gesamtnennung	
		von	bis	min.	max.
2016	10,22 €	8,50 €	13,09 €	5,60 €	20,04 €
2013	11,05 €	9,39 €	13,00 €	6,45 €	21,67 €

Umfrage Ergebnisse	24
Internet Angebote	27

3.1.1.2 Weststadt und Söflingen

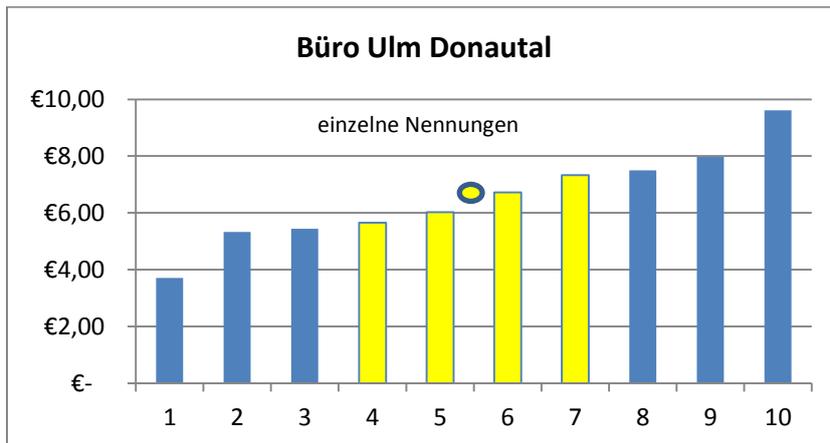


Die Mieten im Kernbereich liegen eng beieinander. Die Werte sind gleichmäßig verteilt. Ein großer Anbieter von Büroflächen verschiedener Größe scheint für andere Anbieter ein Orientierungspunkt zu sein.

	Mittelwert	Kernbereich		Gesamtnennung	
		von	bis	min.	max.
2016	9,62 €	8,76 €	11,00 €	6,25 €	12,93 €

Umfrage Ergebnisse	9
Internet Angebote	20

3.1.1.3 Donautal

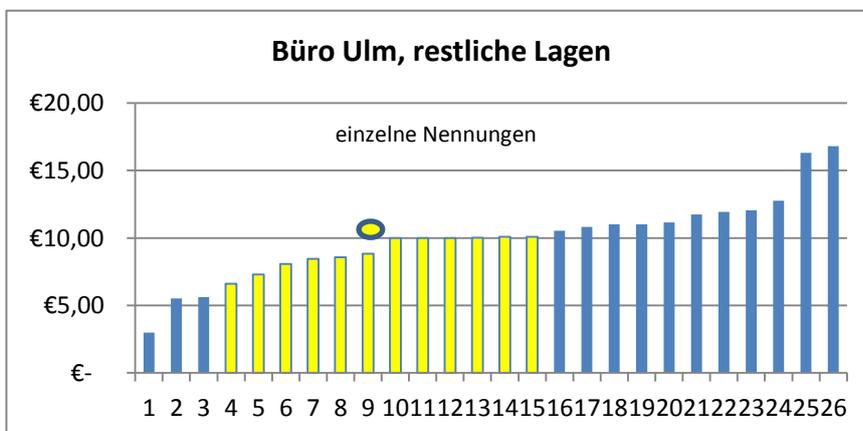


Die Büromieten im Donautal sind die günstigsten in Ulm. Firmen mit reinem Bürobedarf sind eher die Ausnahme.

	Mittelwert	Kernbereich		Gesamtnennung	
		von	bis	min.	max.
2016	6,53 €	5,66 €	7,33 €	3,71 €	9,62 €
2013	6,24 €	5,22 €	6,93 €	4,15 €	9,50 €

Umfrage Ergebnisse	7
Internet Angebote	3

3.1.1.4 Restliche Lagen



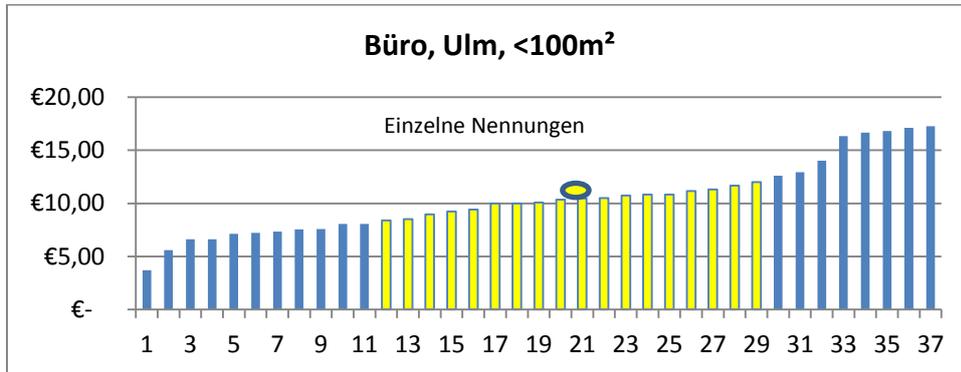
Die Mieten in den restlichen Lagen (Eselsberg, Böfingen, Oststadt) sind mit der Weststadt vergleichbar.

	Mittelwert	Kernbereich		Gesamtnennung	
		von	bis	min.	max.
2016	9,93 €	8,57 €	11,73 €	3,00 €	16,81 €
2013	7,53 €	7,00 €	8,96 €	3,00 €	11,00 €

Umfrage Ergebnisse	20
Internet Angebote	6

3.1.2 Nach Bürogrößen:

3.1.2.1 Ulm, < 100m²

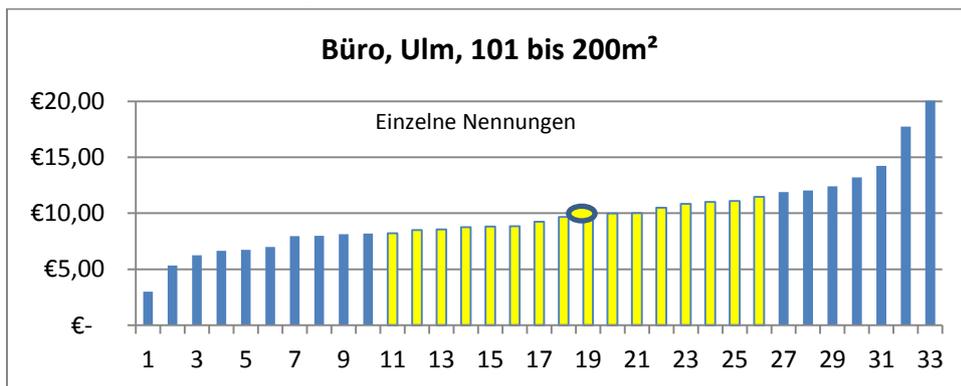


Kleinere Büros sind teurer als Große, dies kehrt sich erst bei Flächen über 500m² um.

	Mittelwert	Kernbereich		Gesamtnennung	
		von	bis	min.	max.
2016	10,37 €	8,40 €	12,00 €	3,71 €	17,27 €

Umfrage Ergebnisse	22
Internet Angebote	15

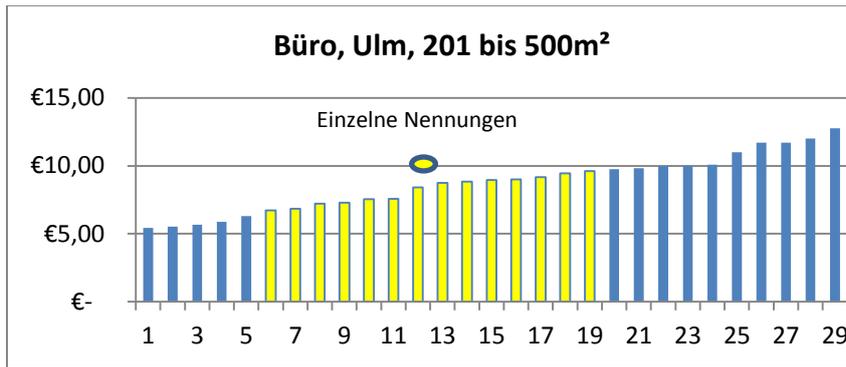
3.1.2.2 Ulm, 101 bis 200m²



	Mittelwert	Kernbereich		Gesamtnennung	
		von	bis	min.	max.
2016	9,82 €	8,22 €	11,42 €	3,00 €	20,04 €

Umfrage Ergebnisse	24
Internet Angebote	9

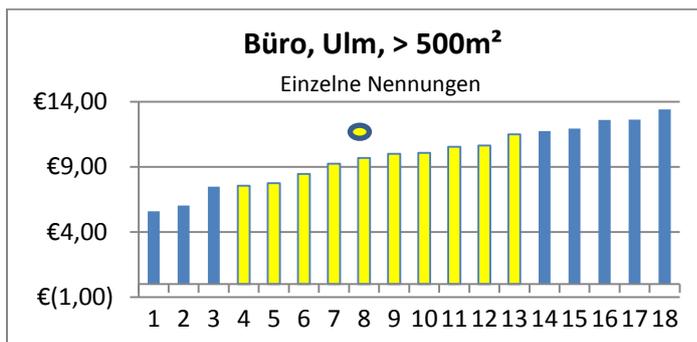
3.1.2.3 Ulm. 201 bis 500 m²



	Mittelwert	Kernbereich		Gesamtnennung	
		von	bis	min.	max.
2016	8,72 €	6,72 €	9,62 €	5,44 €	12,77 €

Umfrage Ergebnisse	16
Internet Angebote	13

3.1.2.4 Ulm, > 500m²

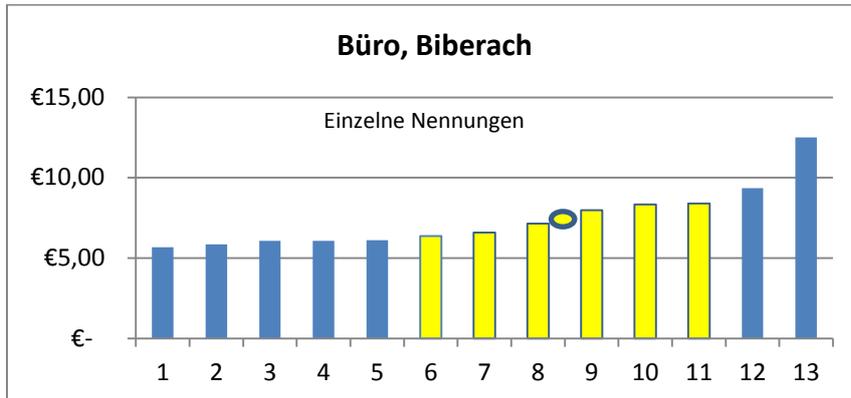


	Mittelwert	Kernbereich		Gesamtnennung	
		von	bis	min.	max.
2016	9,82 €	7,56 €	11,50 €	5,60 €	13,41 €

Umfrage Ergebnisse	12
Internet Angebote	6

3.2 Landkreis Biberach

3.2.1 Biberach



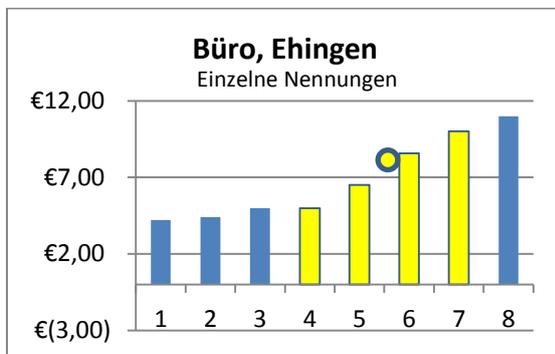
Trotz einer Steigerung bietet Biberach immer noch günstige Büroräume.

	Mittelwert	Kernbereich		Gesamtnennung	
		von	bis	min.	max.
2016	7,42 €	6,37 €	9,35 €	5,68 €	12,50 €
2013	6,12 €	5,04 €	7,00 €	4,00 €	10,08 €
2010	6,88 €	4,80 €	8,00 €	3,61 €	9,50 €

Umfrage Ergebnisse	7
Internet Angebote	6

3.3 Alb-Donau-Kreis

3.1.1 Ehingen



Auch Ehingen hat günstige Büroräume zu bieten. Der Businesspark in der ehemaligen Schleckerzentrale bietet gerade für Gründer viele Möglichkeiten.

	Mittelwert	Kernbereich		Gesamtnennung	
		von	bis	min.	max.
2016	6,83 €	4,99 €	10,00 €	4,20 €	11,00 €

Umfrage Ergebnisse	8
Internet Angebote	0

4 Ihre Ansprechpartner bei der IHK Ulm

Branchenbetreuung Handel

Josef Röll
0731 /173-117
roell@ulm.ihk.de

Rechtsfragen / Wettbewerbsrecht

Annika Brenner
0731 /173-159
brenner@ulm.ihk.de

Ausbildung im Handel

Holger Balkheimer
0731 / 173-193
Balkheimer@ulm.ihk.de

Existenzgründung im Handel

StarterCenter der IHK Ulm
0731 / 173-250
startercenter@ulm.ihk.de

Unternehmensnachfolge

Joachim Rupp
0731/173-152
rupp@ulm.ihk.de

Finanzierung, Unternehmenssicherung

Stefan Jakob
0731 / 173-127
jakob@ulm.ihk.de

Impressum

Industrie- und Handelskammer Ulm
Olgastraße 95 – 101
89073 Ulm

Josef Röhl
Handelsreferent
Geschäftsfeld Existenzgründung und Unternehmensförderung
Tel. 0731 / 173-117
Fax 0731 / 173-5117
roell@ulm.ihk.de
www.ulm.ihk24.de

Copyright Kartenmaterial:
Mosebach Fachverlag
www.mosebach-fachverlag.de

Karte Titel

© GFK GeoMarketing | www.gfk-geomarketing.de | Karte erstellt mit RegioGraph