

Gewerblicher Mietspiegel 2022

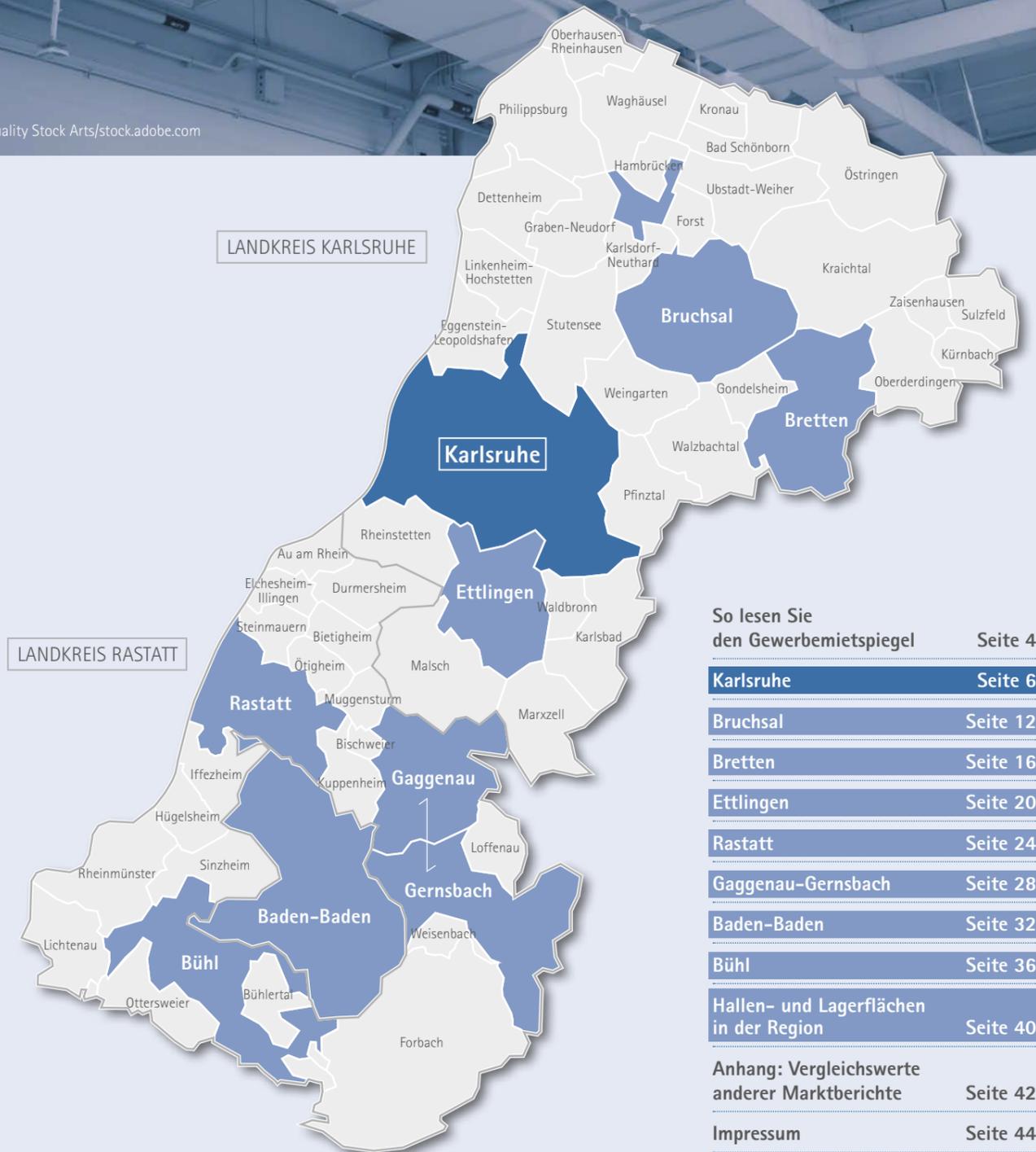
IHK Bezirk Karlsruhe



Industrie- und Handelskammer
Karlsruhe

GEWERBLICHE MIETPREISE IM OBERZENTRUM KARLSRUHE SOWIE IN DEN MITTELZENTREN DER IHK-REGION 2022

© Quality Stock Arts/stock.adobe.com



VORWORT

Liebe Leserinnen und Leser,

in einem schwierigen Marktumfeld müssen Investitionen wohl überlegt sein. Marktinformationen können dazu beitragen, Chancen und Risiken potenzieller Investments besser beurteilen zu können und die Sicherheit bei der Preisfindung für gewerbliche Mieten zu erhöhen. Mit der Veröffentlichung des IHK-Gewerbemietpiegels 2022 leistet die IHK Karlsruhe hierzu einen wichtigen Beitrag. Die Erhebung schafft Transparenz und hilft, Risiken zu minimieren und Chancen besser einzuschätzen.

Der IHK-Gewerbemietpiegel enthält Richtwerte für Geschäftslagen des Einzelhandels, Büros sowie Lager- und Produktionsräume. Die Daten sind als Orientierungswerte zu verstehen, da Lage und Größe sowie individuelle Ausstattung des Objektes erhebliche Abweichungen begründen können. Entsprechend ist die Einzelfallbewertung eines jeden Mietraums unerlässlich. Bei den dargestellten Mietpreisen handelt es sich um Angebotsmieten, die auf Basis einer umfangreichen Recherche der relevanten Immobiliendatenbanken ermittelt worden sind.

Wir wünschen Ihnen viel Erfolg bei Ihren Entscheidungen und freuen uns, wenn der IHK-Gewerbemietpiegel hierzu einen Beitrag leistet.

Bernd Fleischer
Vorsitzender des Ausschusses Immobilien und Standortentwicklung



SO LESEN SIE DEN GEWERBEMIETSPIEGEL



Datenerhebung

Das IIB Institut greift bei seinen Analysen auf einen Datenpool von rund 80 Millionen Immobilien-Datensätzen zurück (davon rund 10 Mio Gewerbeimmobilien), die täglich um rund 20.000 neue und aktualisierte Inserate ergänzt werden. Zusätzlich werden für die Auswertung der Preise auch IIB-Richtwerte® und vereinzelt auch Gutachten, Abschlusspreise und händische Recherchen inkludiert. Zur Behebung von vorhandenen Datenlücken wurden in speziellen Fällen auch lokale Vertriebsakteure direkt kontaktiert und um Ergänzung gebeten.

Datenanalyse

Alle hier genannten Preisauswertungen beziehen sich auf einen gesammelten Datenstand mit Stichtag 1. September 2022. Es handelt sich bei allen angegebenen Preisen um Auswertungen auf Basis von Angebotsmieten. Die letztlichen Abschlussmieten können von den Angebotsmieten zum Teil deutlich abweichen. So bleiben bspw. preisändernde Faktoren wie mietfreie Zeit, bauliche Anpassungsmaßnahmen etc. unberücksichtigt.

Preisspannen werden nur bei aussagekräftigen Fallzahlen ausgegeben. Da diese im Gewerbeimmobilienmarkt typischerweise deutlich geringer ausfallen als z.B. im Wohnimmobilienmarkt, sollten in den meisten Betrachtungen nach Bereinigung der Datensätze zumindest 10 bis 15 Datenpunkte vorhanden sein. Markante Ausreißer wurden aus den Datensätzen eliminiert und auf ein Vertrauensintervall reduziert. Wenngleich die daraus resultierenden Preisspannen einen gewissen Rahmen für gewerbliche Immobilienmieten setzen können, sind auf dem realen Mietmarkt immer auch sowohl niedrigere als auch höhere Mieten zu beobachten.

Büro- und Praxisflächen

Berücksichtigt wurden Angebotsdaten der letzten 24 Monate und Flächenangebote, die mehr als 50 m² Mietfläche aufweisen.

Sofern möglich, wurden neben der allgemeinen Ausweisung auf Ebene der Gemeinde auch die Trennung nach zentralen und peripheren Lagen innerhalb dieser angestrebt, um die vorhandenen Preisgefälle besser abzubilden. Die zusätzliche Angabe des Orientierungswertes im Bürovermietungsmarkt bietet Mietenden und Vermietenden eine gute Vergleichsmöglichkeit der Märkte: Geht man von einer typischen Lebensdauer einer Büroimmobilie von 60 Jahren aus (zum Vergleich: Wohngebäude werden mit 80 Jahren beziffert), so gibt der Orientierungswert das jeweilige Marktpreisniveau einer Immobilie mittleren Alters (also 30 Jahre Restnutzungsdauer bei mittlerem Zustand) mit einer mittleren Flächengröße von 150 m² und einer mittleren Lage aus.

Dem zugrunde liegt eine aufwendige Interpolationssystematik, die zusammen mit der Hochschule Ludwigshafen entwickelt wurde. Konkretes Ziel ist es dabei, alle betrachteten Angebotspreise anhand ihres Baujahres, möglicher erfolgter Sanierungen, vorhandener Ausstattungsmerkmale und besonderer Spezifika entlang der typischen 60-jährigen Lebensdauer einer Büroimmobilie möglichst korrekt einzuordnen. Vorhandene Datenlücken können mithilfe von Machine Learning und Geostatistik behoben werden.

Großer Vorteil dieser Methode: Insbesondere, wenn eine ausgeprägte Marktschiefe besteht, können Gemeinden wesentlich besser mit anderen Märkten verglichen werden. Eine Marktschiefe liegt dann z.B. vor, wenn hohe Fallzahlen an niedrigpreisigen Angeboten durch Immobilien mit einfacher Ausstattung und/oder alten Baujahren auftreten. Aber auch der umgekehrte Fall ist möglich: Ein Markt, der sehr stark durch Luxusimmobilien oder durch typischerweise hochpreisige Neubauten charakterisiert ist, neigt dazu, bei klassischen Zentralitätswerten (z.B. Median, arithmetisches Mittel) deutlich unverhältnismäßig auszuscheren.

Einzelhandel

Berücksichtigt wurden Angebotsdaten der letzten 48 Monate, die sich in den typischen Größenkategorien zwischen 60 bis 100 m² sowie 160 bis 300 m² Verkaufsfläche wiederfinden. Diese Größenklassen wurden gewählt, um ein differenzierteres Bild des Preisniveaus vor Ort darzustellen, das insbesondere in innerstädtischen Lagen zum Teil sehr stark von den Flächengrößen beeinflusst wird. So sind sehr kleine Flächen in der Regel pro m² Fläche weitaus teurer als größere.

Alle Preisangaben im Gewerbemietpiegel beziehen sich auf die Verkaufsfläche, da diese für die Generierung des Geschäftsumsatzes des Mieterkonzeptes maßgeblich relevant ist. Konnte im Datensatz keine Verkaufsfläche ermittelt werden, so wurde diese standardmäßig mit einem Nebenflächenanteil von 15% von der Gesamtmietfläche interpoliert.

Für den Gewerbemietpiegel wurde eine Beschränkung auf die zentralen Lagen der Gemeinden bzw. Stadtteile vorgenommen. Im Falle der Mittelzentren wurde der jeweilige innerstädtische Bereich berücksichtigt, der sich zumeist sehr stark an den Zentralen Versorgungsbereichen der kommunalen Einzelhandelskonzepte orientiert. Sofern die Fallzahlen es ermöglichten, erfolgte auch eine Ausweisung der Preisspannen für die jeweiligen Toplagen.

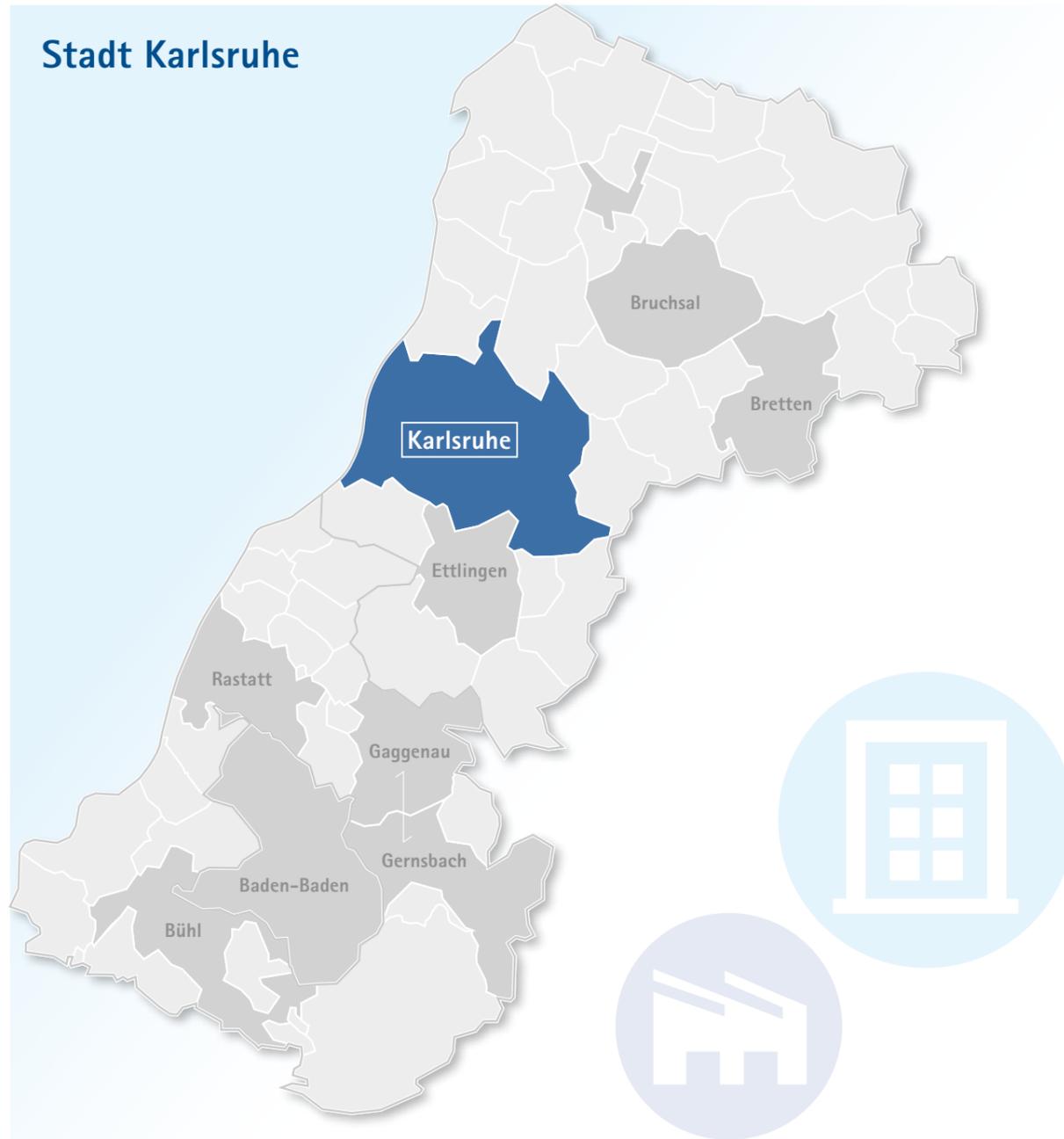
Lager- und Hallenflächen

Berücksichtigt wurden Angebotsdaten der letzten 24 Monate und Flächenangebote, die mehr als 100 m² Mietfläche aufweisen. Ignoriert wurden Werkstattflächen, Ausstellungsflächen und ähnliche Sondernutzungen.

Da bei Hallen- und Lagerflächen in der Bewertung der Standortattraktivität nur sehr bedingt kommunale Grenzziehungen eine Rolle spielen (indirekt vielleicht noch über Gewerbesteuersätze), ist die räumliche Lage innerhalb der Region mit einer gewissen Nähe zu wichtigen Beschaffungs- und Absatzmärkten entscheidender. In diesem Kontext sind Lagen mit guter Anbindung an überregionale Straßenachsen (vor allem Autobahnen und Bundesstraßen) besonders bevorzugt und für eine große Bandbreite an Unternehmungen interessant. Darum wurde für die Analyse mit Blick auf diese beiden Standortfaktoren und zugunsten einer größeren Datenmenge Clusterregionen rund um die hier zu betrachteten Ober- und Mittelzentren gebildet.



Stadt Karlsruhe



Faktencheck

306.773 Einwohner
182.077 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte
56.630 Pendlersaldo
430 Gewerbesteuerhebesatz in Prozent

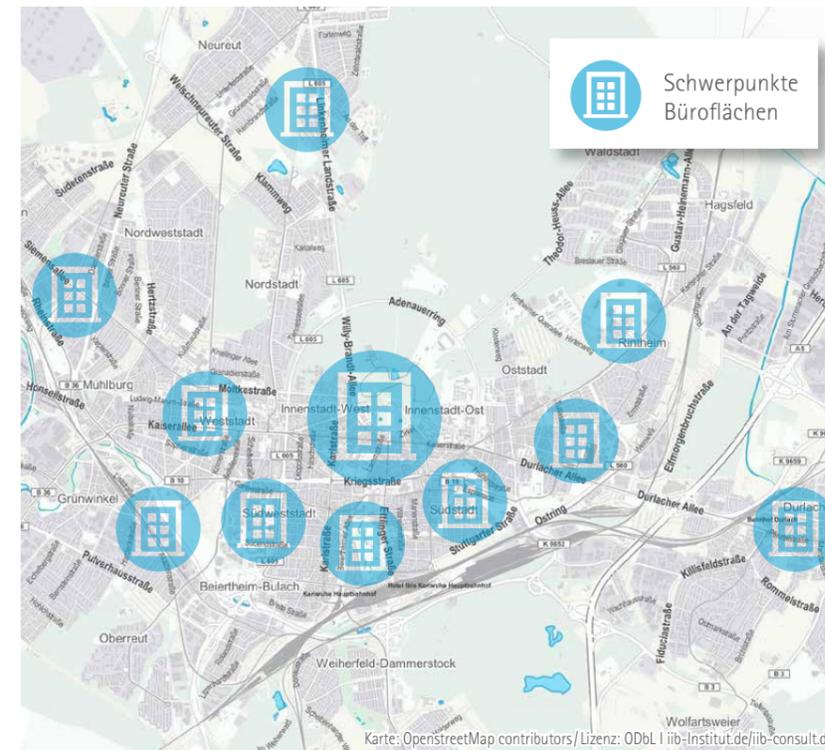
Quellen:
 Nexiga GmbH Stand: 31.12.2021, Statistische Ämter des Bundes und der Länder Stand: 31.12.2021, Bundesagentur für Arbeit Stand: 31.12.2021

BÜROMARKT

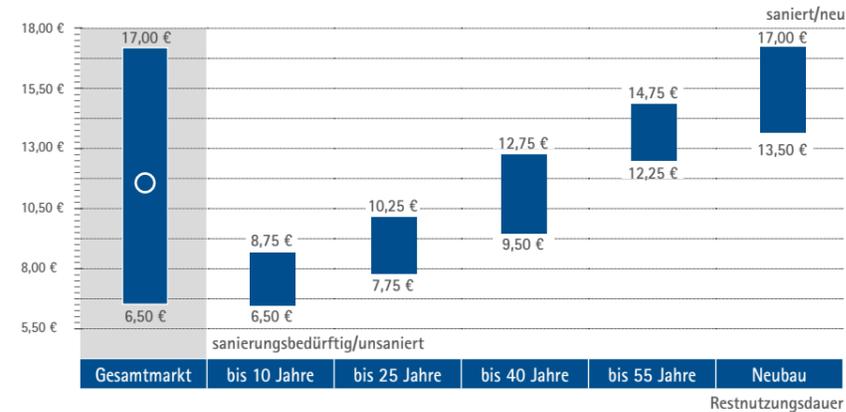
Büromietpreise nach Lage



Legende: Marktspanne mit ○ Orientierungswert



Büromietpreise nach Restnutzungsdauer



Karlsruhe

11,50 €



Orientierungswert

Veränderung zum Vorjahr

Orientierungswert:
 Ist der Wert einer Büroimmobilie mittleren Alters und Zustands in einer durchschnittlichen Lage (30 Jahre Restnutzungsdauer und ca. 150 m² Bürofläche).

Siehe auch ergänzende Erläuterungen auf Seite 4.

- ↑ stark steigend > +5%
- ↗ steigend +2% bis +5%
- gleichbleibend -2% bis +2%
- ↘ fallend -2% bis -5%
- ↓ stark fallend > -5%

Es handelt sich bei allen angegebenen Preisen um Auswertungen auf Basis von Angebotsmieten. Die Abschlussmieten können von den Angebotsmieten zum Teil deutlich abweichen.

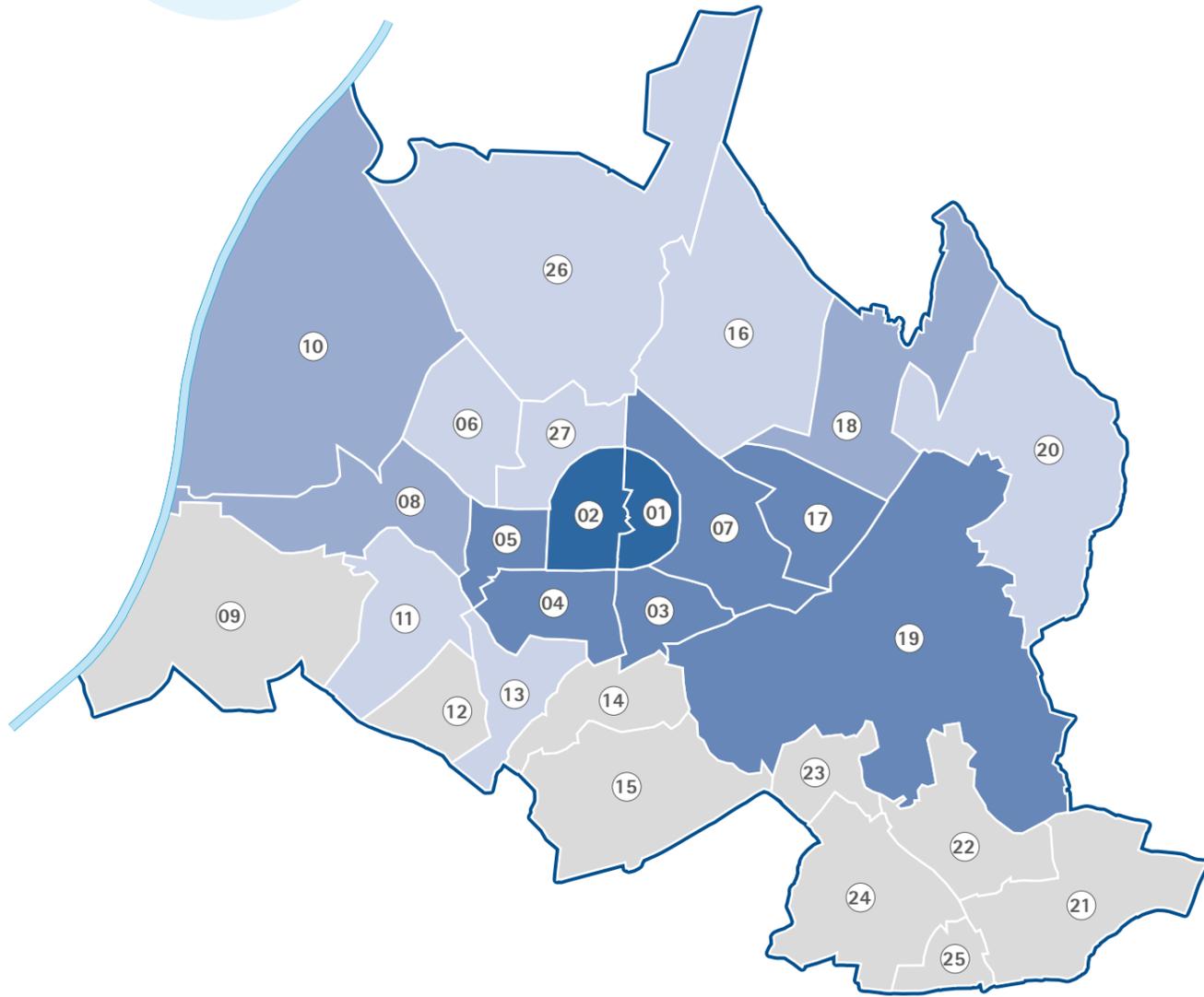
Grafiken: iib-institut.de/iib-consult.de, Datenstand: 1.9.2022

Hinweis



Wir gehen bei einem Bürogebäude von einer Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren bei einem Neubau aus. Sanierungen erhöhen die Restnutzungsdauer älterer Immobilien. Um den Sanierungen gerecht zu werden, stellen wir die Werte als Sanierungsklassen mit der jeweiligen Restnutzungsdauer dar. Sofern Neubaumieten im Datensatz fehlen, wurden diese aufwendig interpoliert.

Mietpreisspanne der jeweiligen Sanierungsklasse



Orientierungswert in €/m²

- keine Angabe
- bis 9,00 €/m²
- bis 10,50 €/m²
- bis 12,00 €/m²
- über 12,00 €/m²

Karte: Auszug Stadtteilauswertung, Datenstand: 01.09.2022 | Quelle: iib-Institut.de/iib-consult.de

BÜROMARKT IN DEN STADTTETILEN



Stadt/Stadtteile	Preispannen von bis		Veränderung 2021 zu 2022
	5,00 €	7,50 € 10,00 € 12,50 € 15,00 € 17,50 € 20,00 € 22,50 €	
Stadt Karlsruhe	6,50 €	11,50 € 17,00 €	→
Stadtteile von Karlsruhe			
01 Innenstadt-Ost	9,00 €	13,25 € 17,00 €	↗
02 Innenstadt-West			
03 Südstadt	8,50 €	12,25 € 16,50 €	→
04 Südweststadt	9,50 €	12,75 € 16,00 €	→
05 Weststadt	8,00 €	11,00 € 14,50 €	→
06 Nordweststadt	7,00 €	10,50 € (o 8,75 €)	→
07 Oststadt	7,50 €	11,75 € 16,50 €	→
08 Mühlburg	6,75 €	9,75 € 13,00 €	→
09 Daxlanden	keine Ermittlung möglich		
10 Knielingen	8,00 €	10,25 € 13,00 €	↗
11 Grünwinkel	6,75 €	8,75 € 11,50 €	→
12 Oberreut	keine Ermittlung möglich		
13 Beierheim-Bulach	7,00 €	10,50 € (o 8,75 €)	→
14 Weiherfeld-Dammerstock	keine Ermittlung möglich		
15 Rüppurr	keine Ermittlung möglich		→
16 Waldstadt	6,50 €	8,25 € 10,50 €	→
17 Rintheim	10,00 €	13,00 € (o 11,50 €)	↗
18 Hagsfeld	8,00 €	11,50 € (o 9,75 €)	→
19 Durlach	8,00 €	12,00 € 16,50 €	↗
20 Grötzingen	7,00 €	10,00 € (o 8,50 €)	→
21 Stupferich	keine Ermittlung möglich		
22 Hohenwettersbach	keine Ermittlung möglich		
23 Wolfartsweier	keine Ermittlung möglich		
24 Grünwettersbach	keine Ermittlung möglich		
25 Palmbach	keine Ermittlung möglich		
26 Neureut	7,00 €	10,00 € (o 8,50 €)	→
27 Nordstadt	7,00 €	10,50 € (o 8,75 €)	→

- ↗ stark steigend > +5%
- ↗ steigend +2% bis +5%
- gleichbleibend -2% bis +2%
- ↘ fallend -2% bis -5%
- ↘ stark fallend > -5%

Tabelle: Auszug Stadtteilauswertung, Datenstand: 01.09.2022 auf Basis von Angebotsmieten. Bitte beachten Sie dazu auch den Hinweis auf S. 7.

Quelle: iib-Institut.de/iib-consult.de

Legende: Marktspanne mit Orientierungswert

INZELHANDEL

Karlsruhe

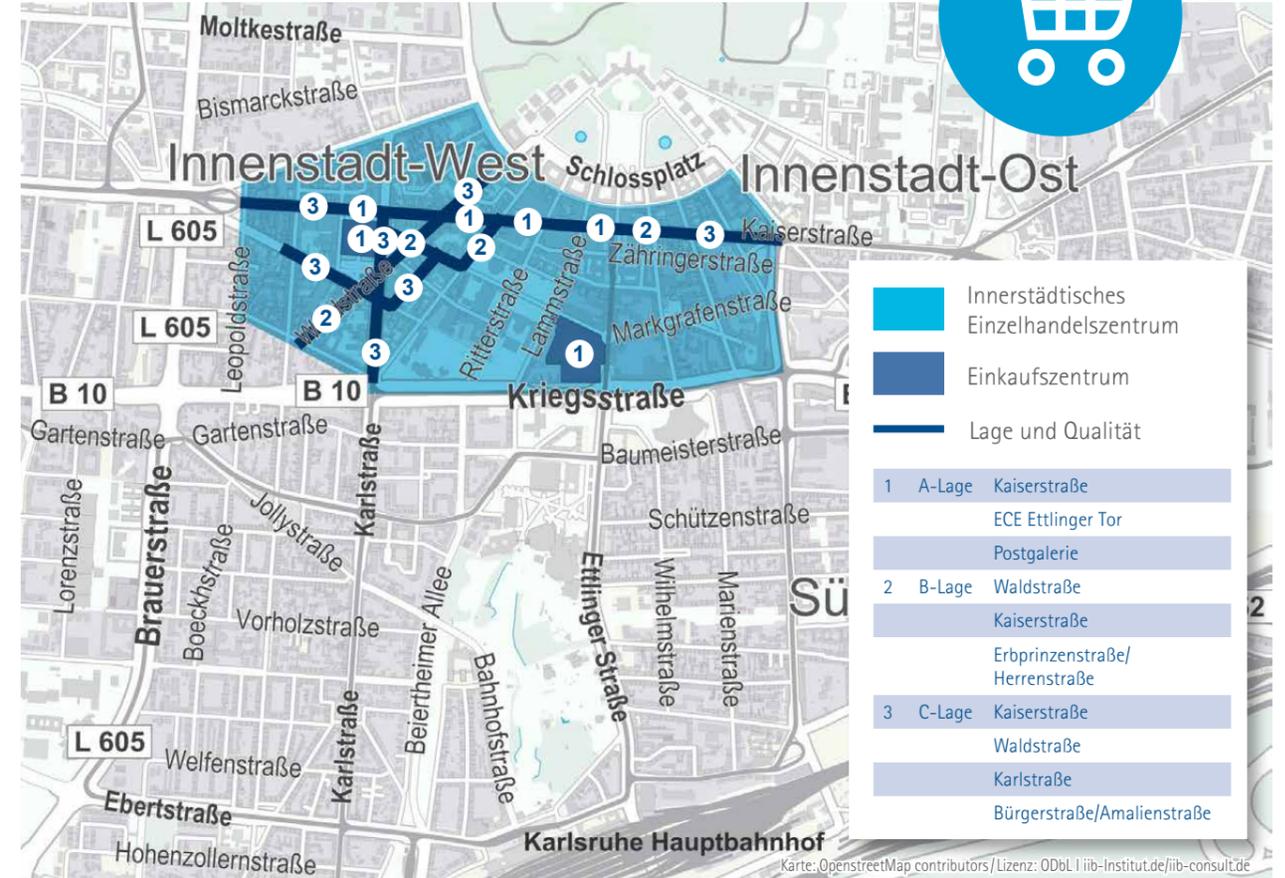
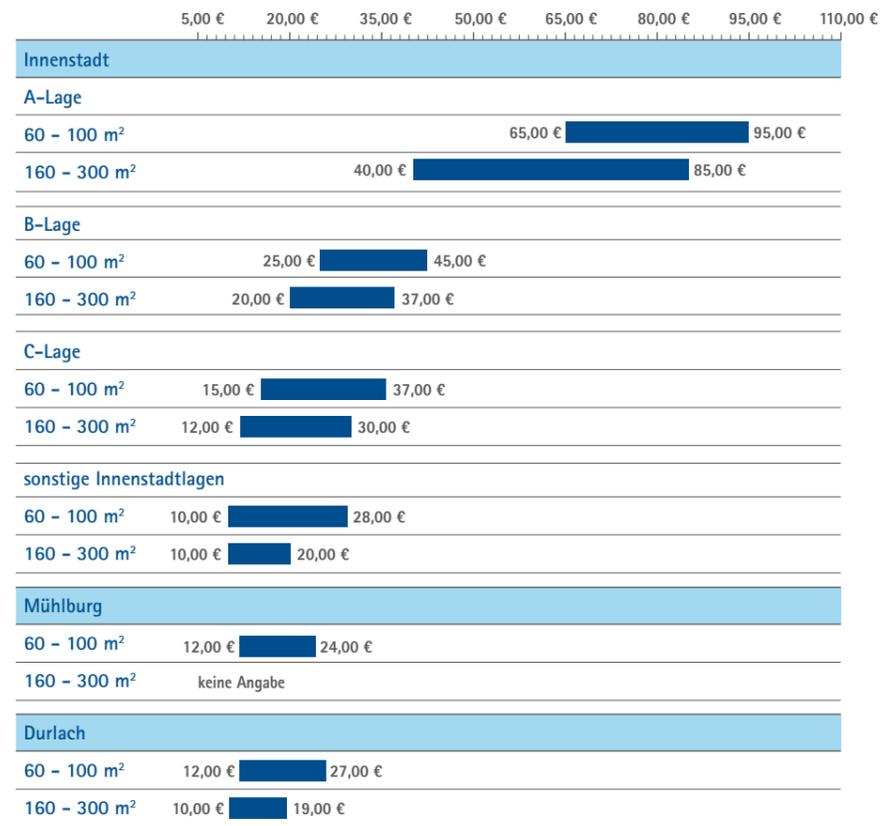
100,9 EZH-Kaufkraftkennziffer
116,1 EZH-Umsatzkennziffer
115,1 Zentralitätskennziffer

Indexpunkte nach MB-Research Stand: 1.1.2022

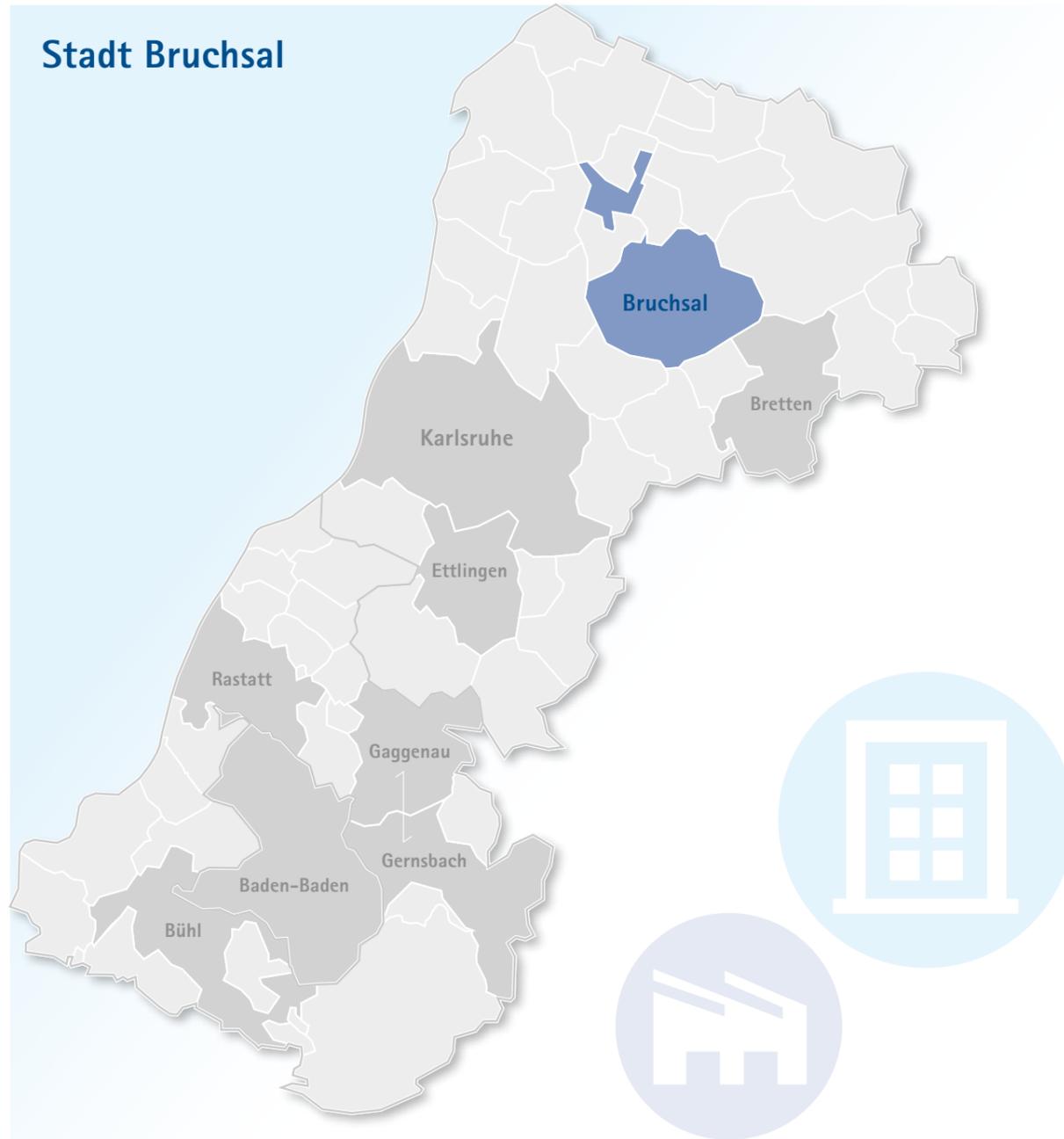


Hinweis: Es handelt sich bei den angegebenen Mieten um Auswertungen hauptsächlich auf Basis von Angebotsmieten. Abschlussmieten können von den Angebotsmieten zum Teil deutlich abweichen. Weitere preisverändernde Faktoren (bspw. Mietvergünstigungen, mietfreie Zeit, bauliche Anpassungsmaßnahmen, etc.) bleiben ebenfalls unberücksichtigt.

Einzelhandelsmietpreise nach Größe und Lage



Stadt Bruchsal



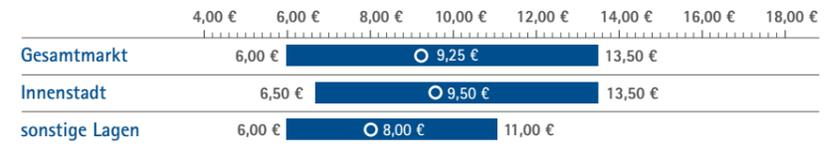
Faktencheck

45.566 Einwohner
26.394 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte
7.108 Pendlersaldo
380 Gewerbesteuerhebesatz in Prozent

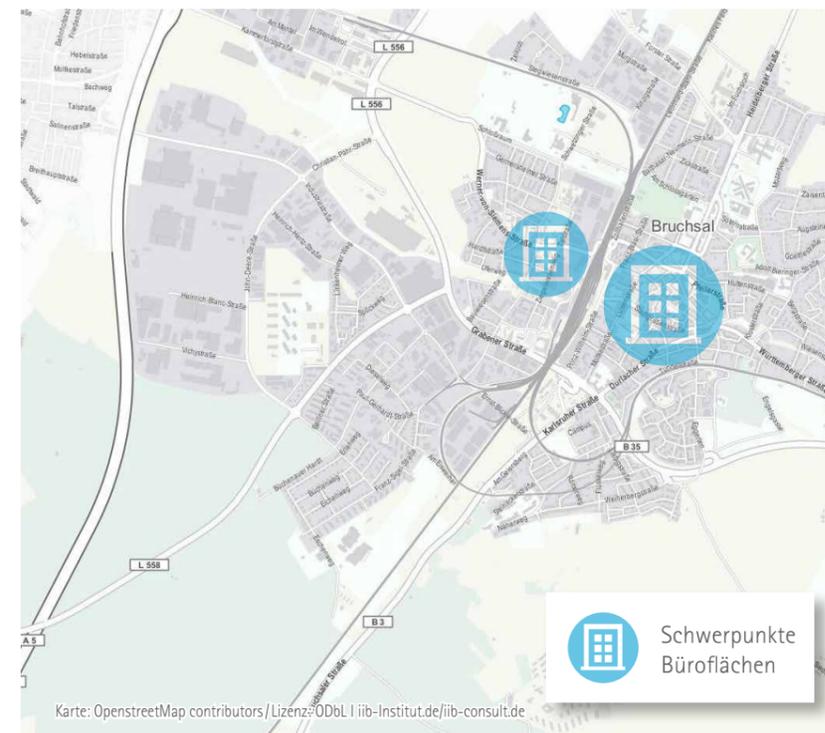
Quellen:
 Nexiga GmbH Stand: 31.12.2021, Statistische Ämter des Bundes und der Länder Stand: 31.12.2021, Bundesagentur für Arbeit Stand: 31.12.2021

BÜROMARKT

Büromietpreise nach Lage



Legende: Marktspanne mit ○ Orientierungswert



Bruchsal

9,25 € →
 Orientierungswert Veränderung zum Vorjahr

*Orientierungswert:
 Ist der Wert einer Büroimmobilie mittleren Alters und Zustands in einer durchschnittlichen Lage (30 Jahre Restnutzungsdauer und ca. 150 m² Bürofläche).*

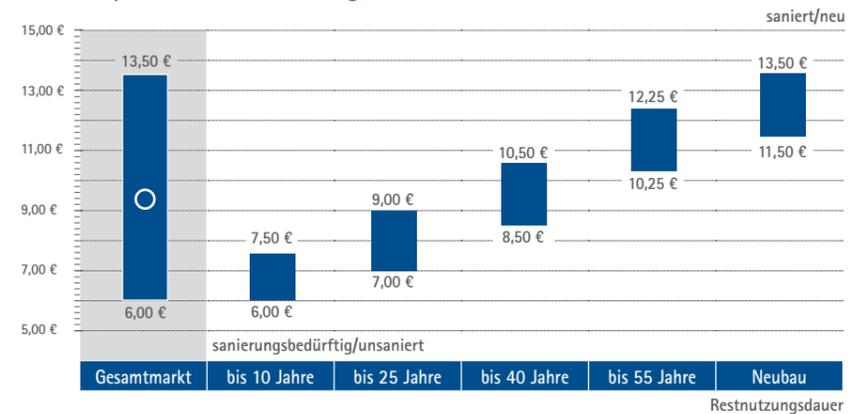
Siehe auch ergänzende Erläuterungen auf Seite 4.

- ↑ stark steigend > +5%
- ↗ steigend +2% bis +5%
- gleichbleibend -2% bis +2%
- ↘ fallend -2% bis -5%
- ↓ stark fallend > -5%

Es handelt sich bei allen angegebenen Preisen um Auswertungen auf Basis von Angebotsmieten. Die Abschlussmieten können von den Angebotsmieten zum Teil deutlich abweichen.

Grafiken: iib-institut.de/iib-consult.de, Datenstand: 1.9.2022

Büromietpreise nach Restnutzungsdauer



Hinweis

Wir gehen bei einem Bürogebäude von einer Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren bei einem Neubau aus. Sanierungen erhöhen die Restnutzungsdauer älterer Immobilien. Um den Sanierungen gerecht zu werden, stellen wir die Werte als Sanierungsklassen mit der jeweiligen Restnutzungsdauer dar. Sofern Neubaumieten im Datensatz fehlen, wurden diese aufwendig interpoliert.

■ Mietpreisspanne der jeweiligen Sanierungsklasse

INZELHANDEL

Bruchsal

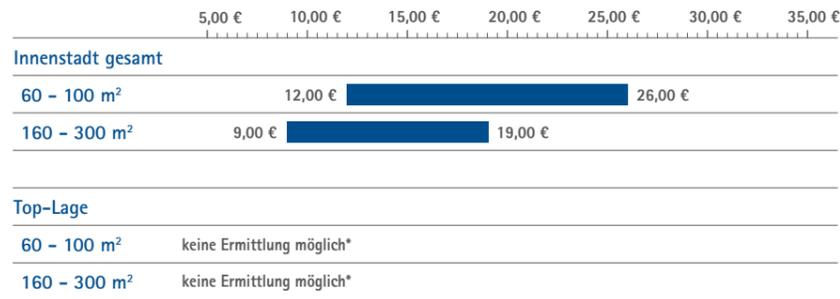
100,8 EZH-Kaufkraftkennziffer

155,5 EZH-Umsatzkennziffer

154,2 Zentralitätskennziffer

Indexpunkte nach MB-Research Stand: 1.1.2022

Einzelhandelsmietpreise nach Größe und Lage

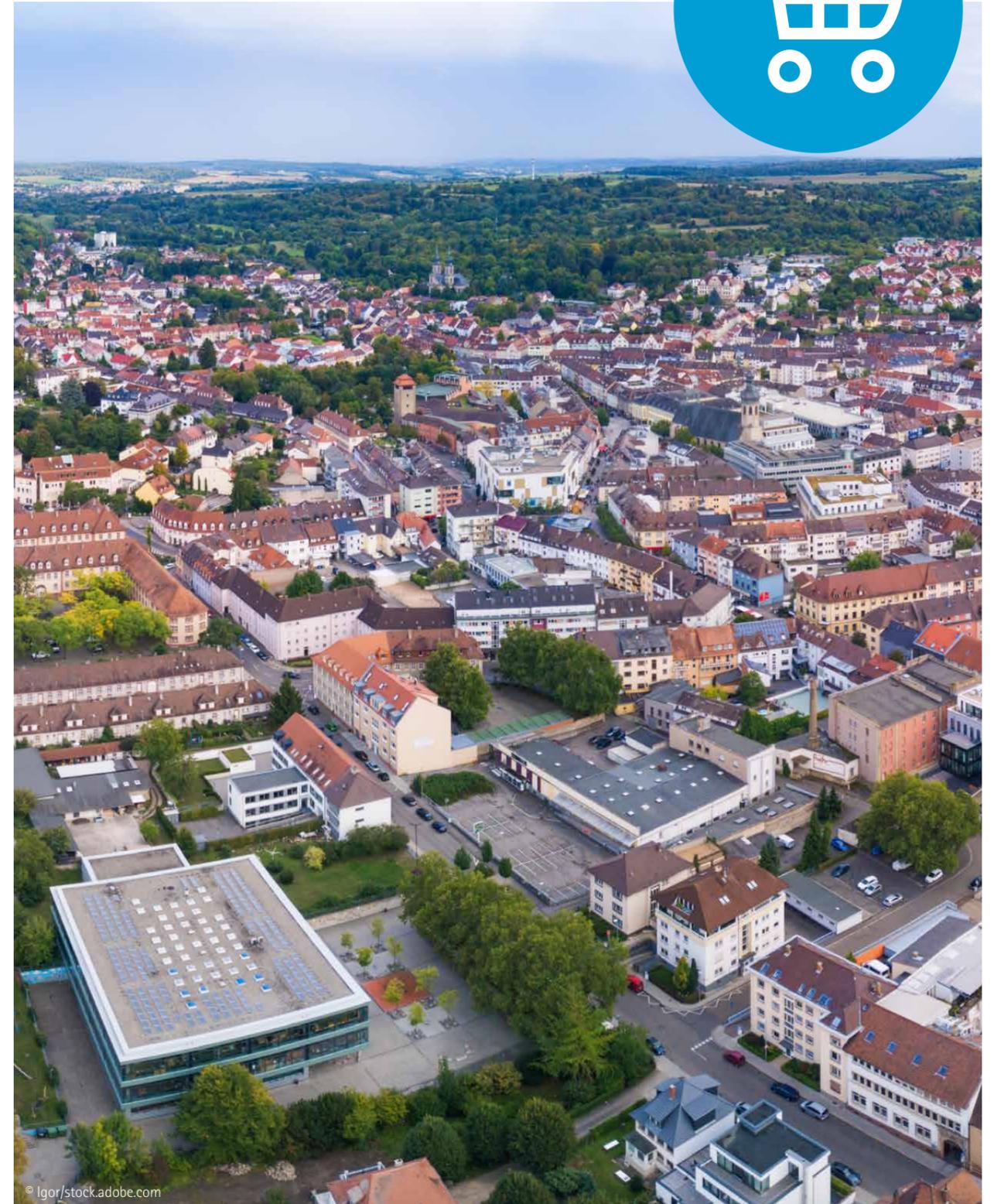
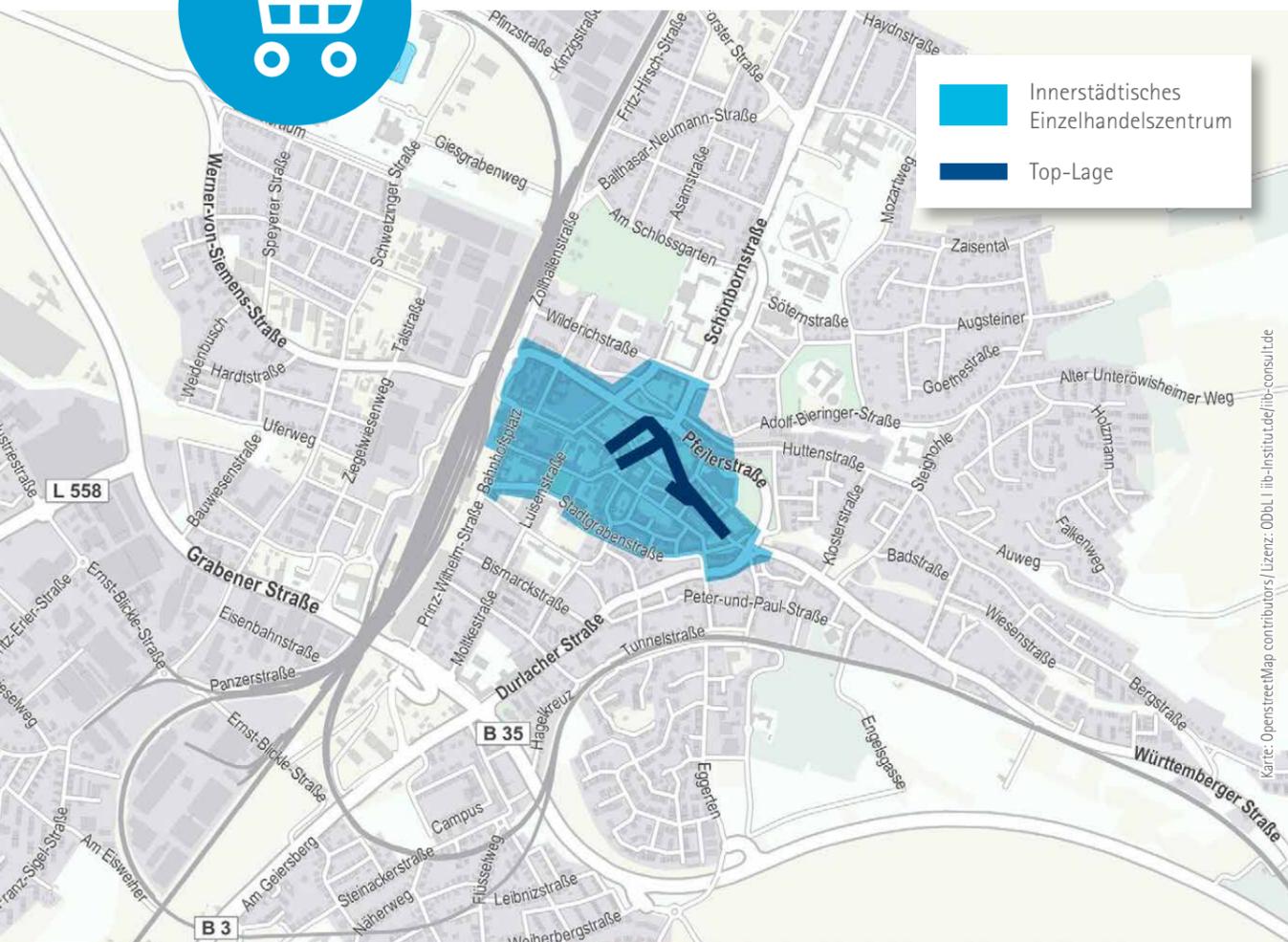


Legende: Marktspanne
 Wichtig: alle Preisangaben sind bezogen auf die Verkaufsfläche.

* Aufgrund zu geringer Fallzahlen konnten keine expliziten Angaben für die Top-Lagen ermittelt werden. Vereinzelt Hochpreisniveaus sind daher in den Preisen für die Innenstadt bereits enthalten.

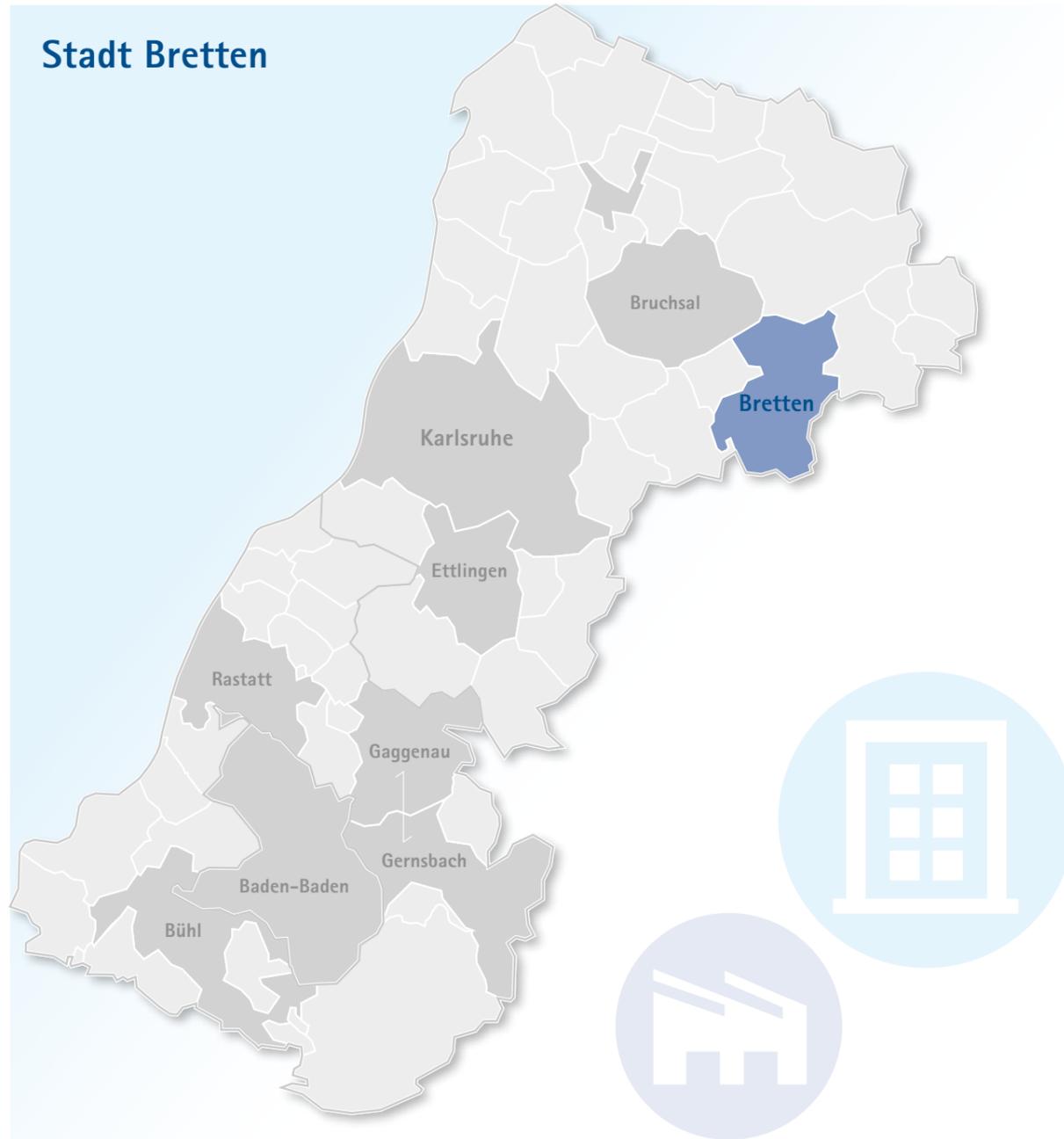
Hinweis: Es handelt sich bei den angegebenen Mieten um Auswertungen hauptsächlich auf Basis von Angebotsmieten. Abschlussmieten können von den Angebotsmieten zum Teil deutlich abweichen. Weitere preisverändernde Faktoren (bspw. Mietvergünstigungen, mietfreie Zeit, bauliche Anpassungsmaßnahmen, etc.) bleiben ebenfalls unberücksichtigt.

Graphiken: iib-institut.de/iib-consult.de, Datenstand: 1.9.2022



© Igor/stock.adobe.com

Stadt Bretten



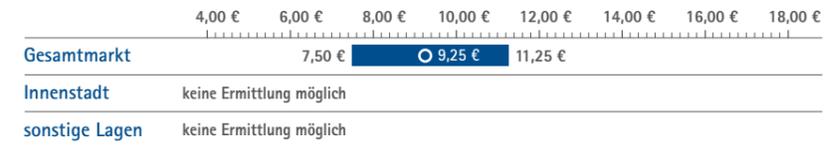
Faktencheck

29.761 Einwohner
14.618 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte
924 Pendlersaldo
380 Gewerbesteuerhebesatz in Prozent

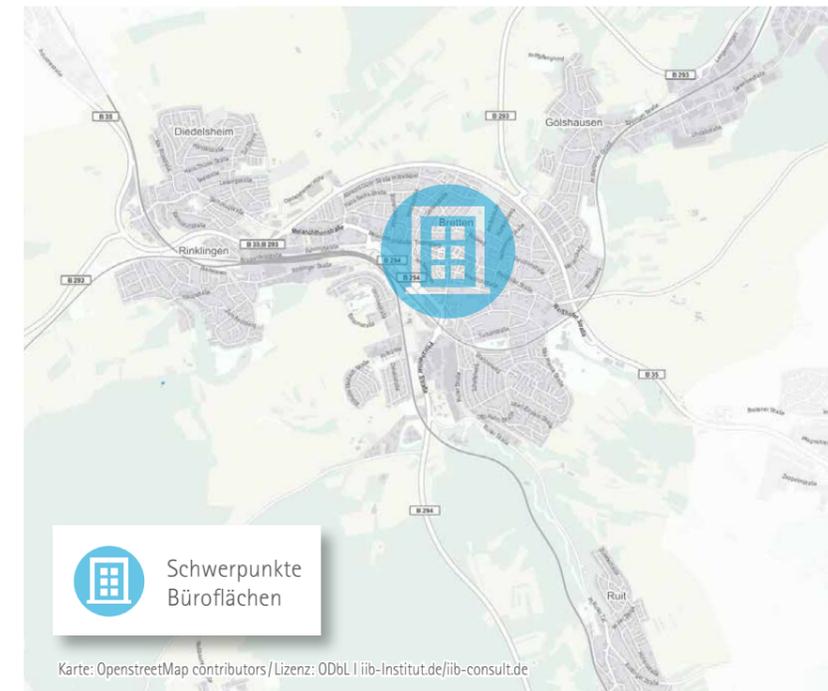
Quellen:
 Nexiga GmbH Stand: 31.12.2021, Statistische Ämter des Bundes und der Länder Stand: 31.12.2021, Bundesagentur für Arbeit Stand: 31.12.2021

BÜROMARKT

Büromietpreise nach Lage



Legende: Marktspanne mit Orientierungswert



Bretten

9,25 € →
 Orientierungswert Veränderung zum Vorjahr

Orientierungswert:
 Ist der Wert einer Büroimmobilie mittleren Alters und Zustands in einer durchschnittlichen Lage (30 Jahre Restnutzungsdauer und ca. 150 m² Bürofläche).

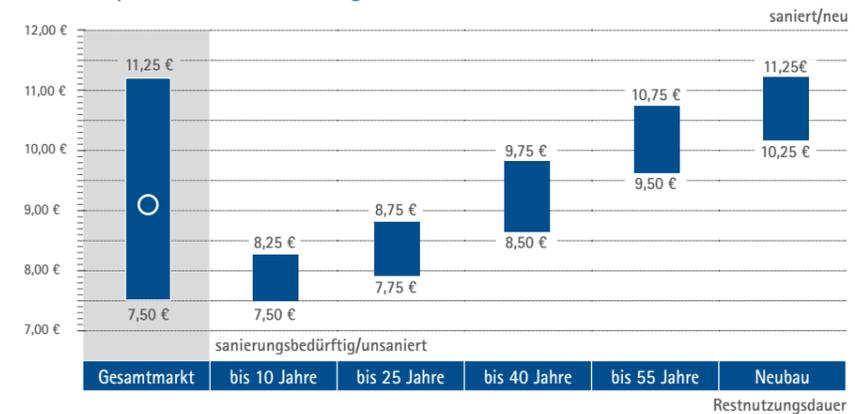
Siehe auch ergänzende Erläuterungen auf Seite 4.

- ↑ stark steigend > +5%
- ↗ steigend +2% bis +5%
- gleichbleibend -2% bis +2%
- ↘ fallend -2% bis -5%
- ↓ stark fallend > -5%

Es handelt sich bei allen angegebenen Preisen um Auswertungen auf Basis von Angebotsmieten. Die Abschlussmieten können von den Angebotsmieten zum Teil deutlich abweichen.

Grafiken: iib-institut.de/iib-consult.de, Datenstand: 1.9.2022

Büromietpreise nach Restnutzungsdauer



Hinweis

Wir gehen bei einem Bürogebäude von einer Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren bei einem Neubau aus. Sanierungen erhöhen die Restnutzungsdauer älterer Immobilien. Um den Sanierungen gerecht zu werden, stellen wir die Werte als Sanierungsklassen mit der jeweiligen Restnutzungsdauer dar. Sofern Neubaumieten im Datensatz fehlen, wurden diese aufwendig interpoliert.

 Mietpreisspanne der jeweiligen Sanierungsklasse

EINZELHANDEL

Bretten

101,7 EZH-Kaufkraftkennziffer

101,3 EZH-Umsatzkennziffer

99,5 Zentralitätskennziffer

Indexpunkte nach MB-Research Stand: 1.1.2022

Einzelhandelsmietpreise nach Größe und Lage

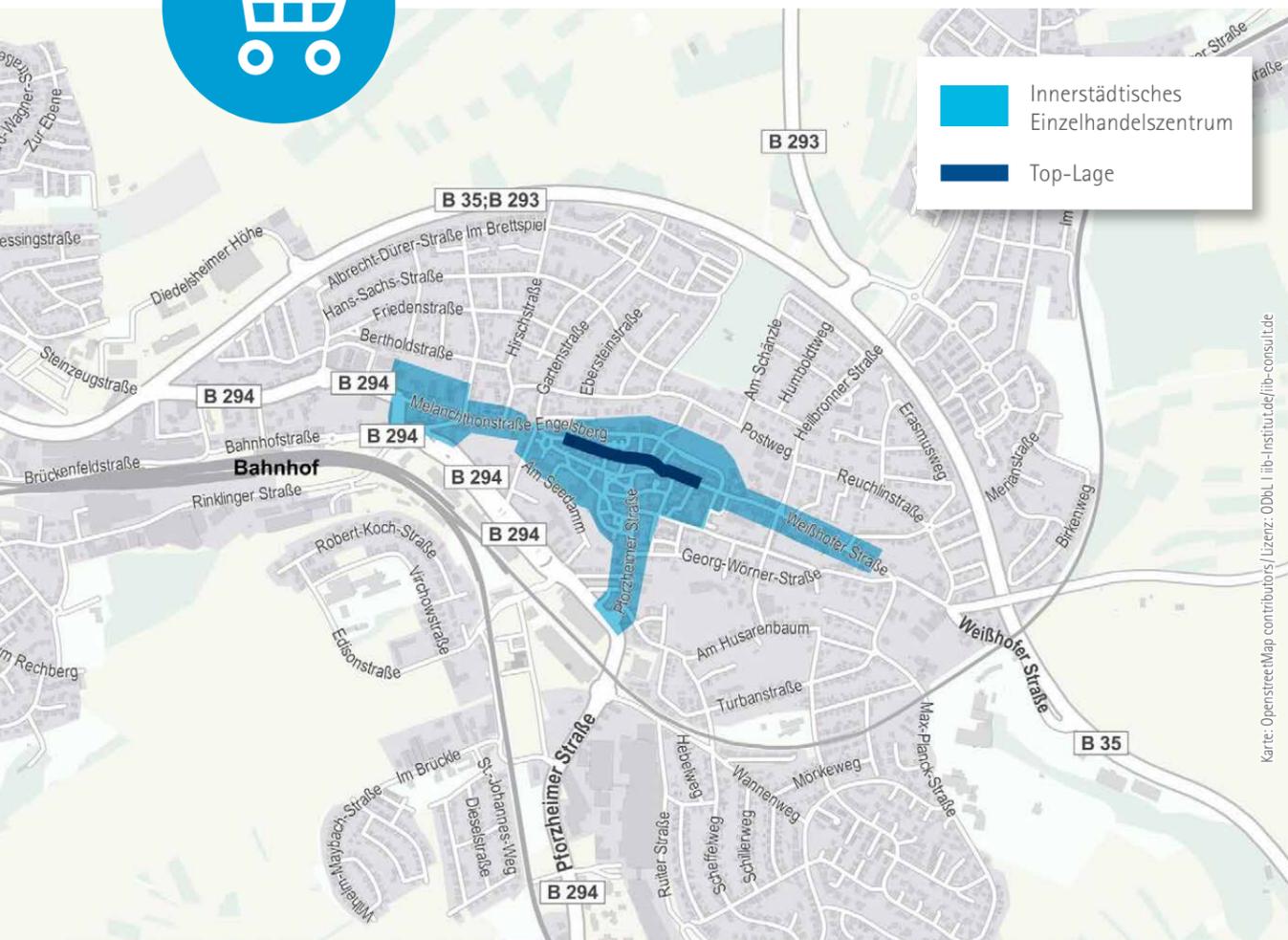
	5,00 €	10,00 €	15,00 €	20,00 €	25,00 €	30,00 €	35,00 €
Innenstadt gesamt							
60 - 100 m ²		11,00 €	■		16,00 €		
160 - 300 m ²		8,00 €	■		14,00 €		
Top-Lage							
60 - 100 m ²	keine Ermittlung möglich*						
160 - 300 m ²	keine Ermittlung möglich*						

Legende: ■ Marktspanne
 Wichtig: alle Preisangaben sind bezogen auf die Verkaufsfläche.

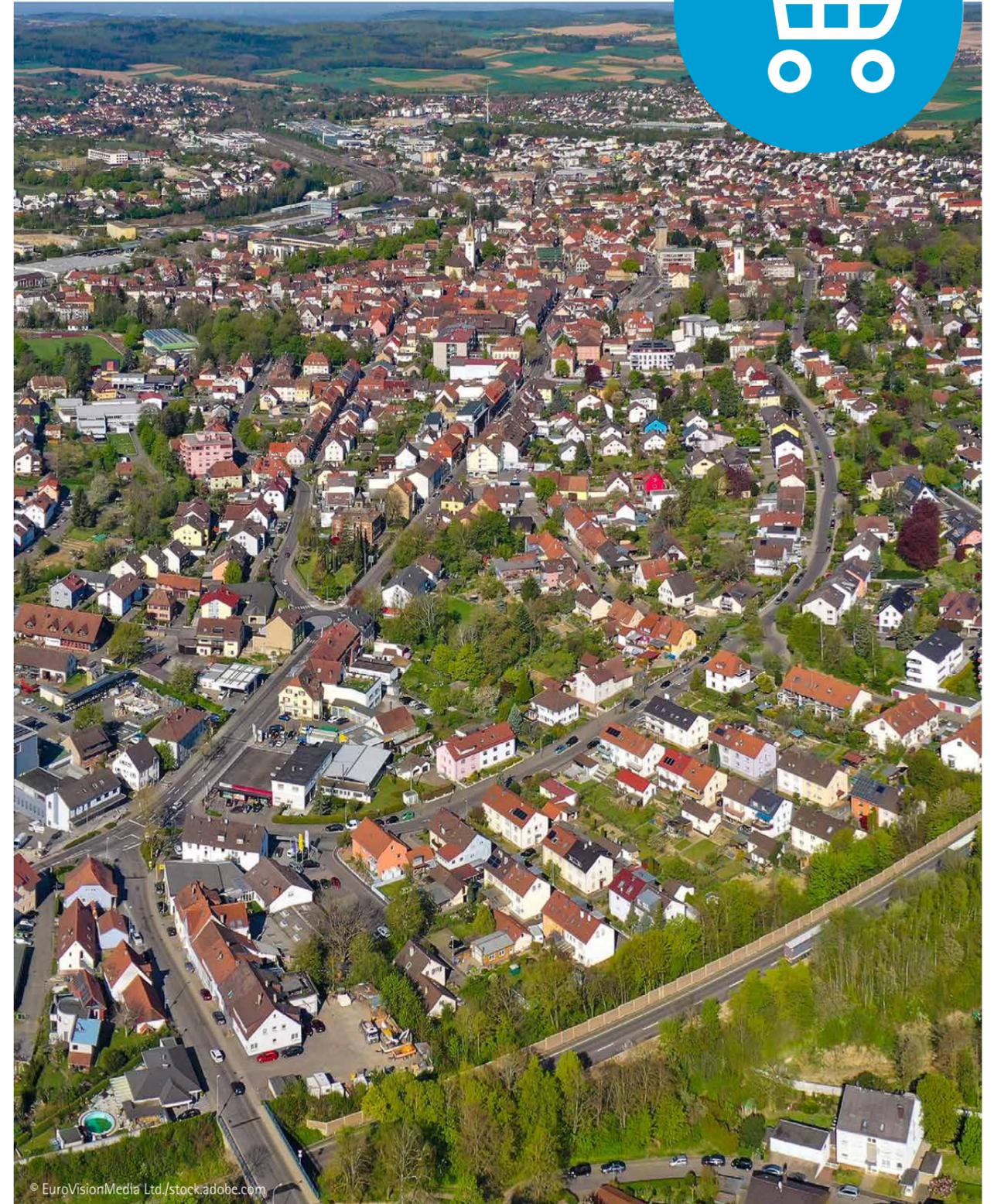
* Aufgrund zu geringer Fallzahlen konnten keine expliziten Angaben für die Top-Lagen ermittelt werden. Vereinzelt Hochpreisniveaus sind daher in den Preisen für die Innenstadt bereits enthalten.

Hinweis: Es handelt sich bei den angegebenen Mieten um Auswertungen hauptsächlich auf Basis von Angebotsmieten. Abschlussmieten können von den Angebotsmieten zum Teil deutlich abweichen. Weitere preisverändernde Faktoren (bspw. Mietvergünstigungen, mielfreie Zeit, bauliche Anpassungsmaßnahmen, etc.) bleiben ebenfalls unberücksichtigt.

Graphiken: iib-institut.de/iib-consult.de, Datenstand: 1.9.2022

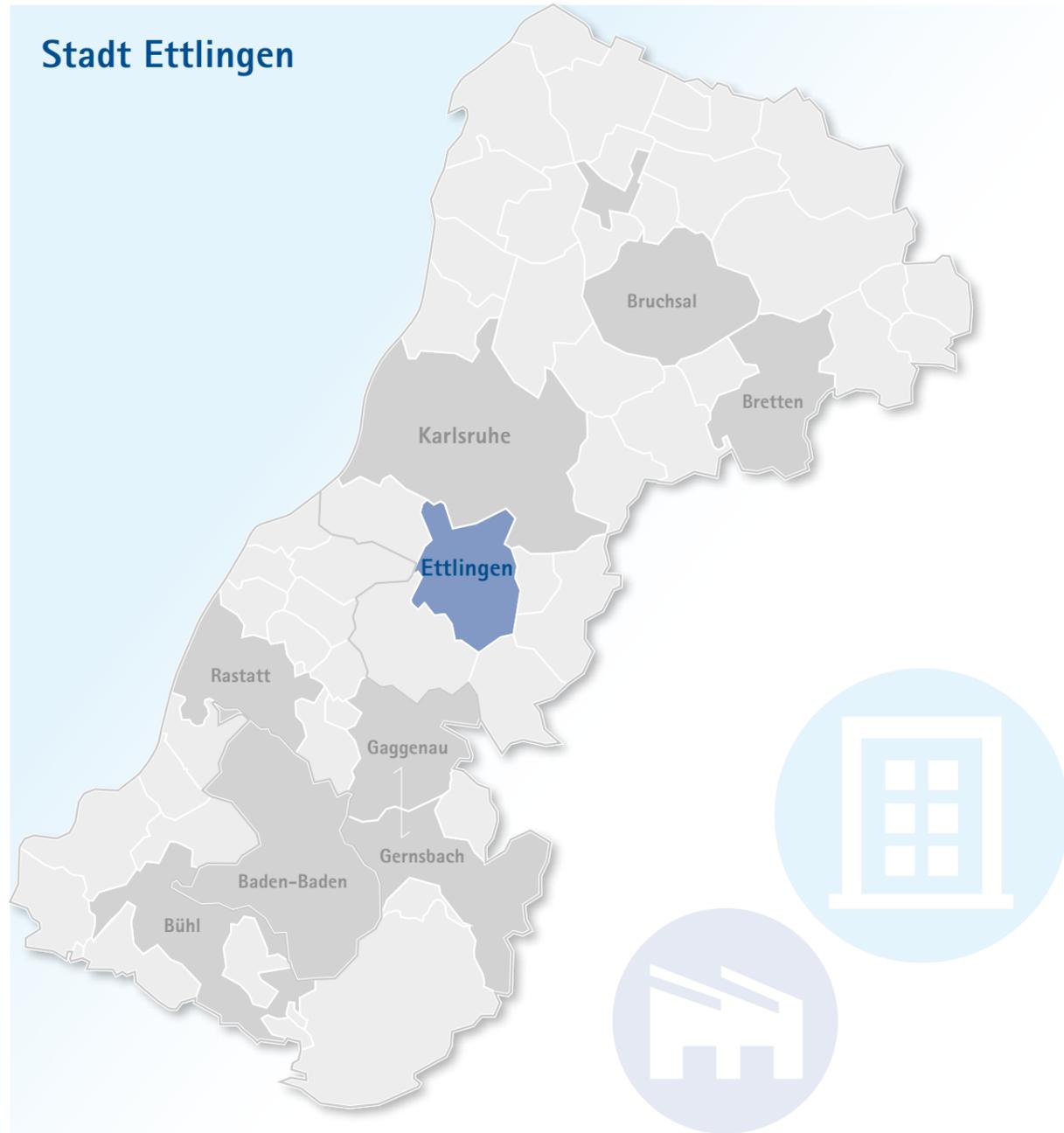


Karte: OpenstreetMap contributors / Lizenz: ODbL | iib-institut.de/iib-consult.de



© EuroVisionMedia Ltd./stock.adobe.com

Stadt Ettlingen



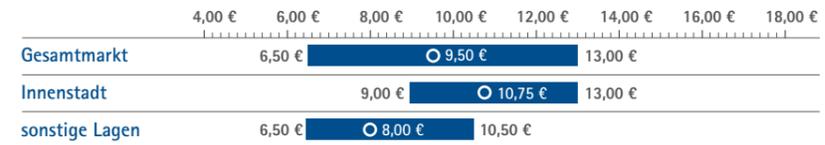
Faktencheck

39.313 Einwohner
22.586 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte
7.227 Pendlersaldo
365 Gewerbesteuerhebesatz in Prozent

Quellen:
 Nexiga GmbH Stand: 31.12.2021, Statistische Ämter des Bundes und der Länder Stand: 31.12.2021, Bundesagentur für Arbeit Stand: 31.12.2021

BÜROMARKT

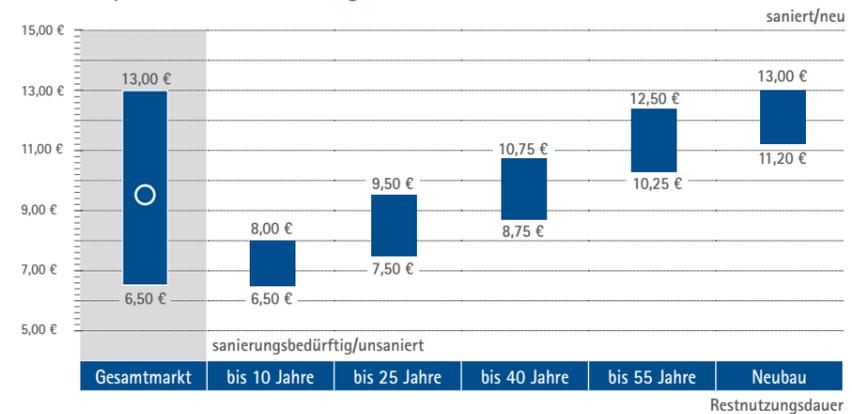
Büromietpreise nach Lage



Legende: Marktspanne mit ○ Orientierungswert



Büromietpreise nach Restnutzungsdauer



Ettlingen

9,50 € →
 Orientierungswert Veränderung zum Vorjahr

Orientierungswert:
 Ist der Wert einer Büroimmobilie mittleren Alters und Zustands in einer durchschnittlichen Lage (30 Jahre Restnutzungsdauer und ca. 150 m² Bürofläche).

Siehe auch ergänzende Erläuterungen auf Seite 4.

- ↑ stark steigend > +5%
- ↗ steigend +2% bis +5%
- gleichbleibend -2% bis +2%
- ↘ fallend -2% bis -5%
- ↓ stark fallend > -5%

Es handelt sich bei allen angegebenen Preisen um Auswertungen auf Basis von Angebotsmieten. Die Abschlussmieten können von den Angebotsmieten zum Teil deutlich abweichen.

Grafiken: iib-institut.de/iib-consult.de, Datenstand: 1.9.2022

Hinweis

Wir gehen bei einem Bürogebäude von einer Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren bei einem Neubau aus. Sanierungen erhöhen die Restnutzungsdauer älterer Immobilien. Um den Sanierungen gerecht zu werden, stellen wir die Werte als Sanierungsklassen mit der jeweiligen Restnutzungsdauer dar. Sofern Neubaumieten im Datensatz fehlen, wurden diese aufwendig interpoliert.

Mietpreisspanne der jeweiligen Sanierungsklasse

🛒 EINZELHANDEL

Ettlingen

111,6 EZH-Kaufkraftkennziffer

102,7 EZH-Umsatzkennziffer

92,1 Zentralitätskennziffer

Indexpunkte nach MB-Research Stand: 1.1.2022

Einzelhandelsmietpreise nach Größe und Lage

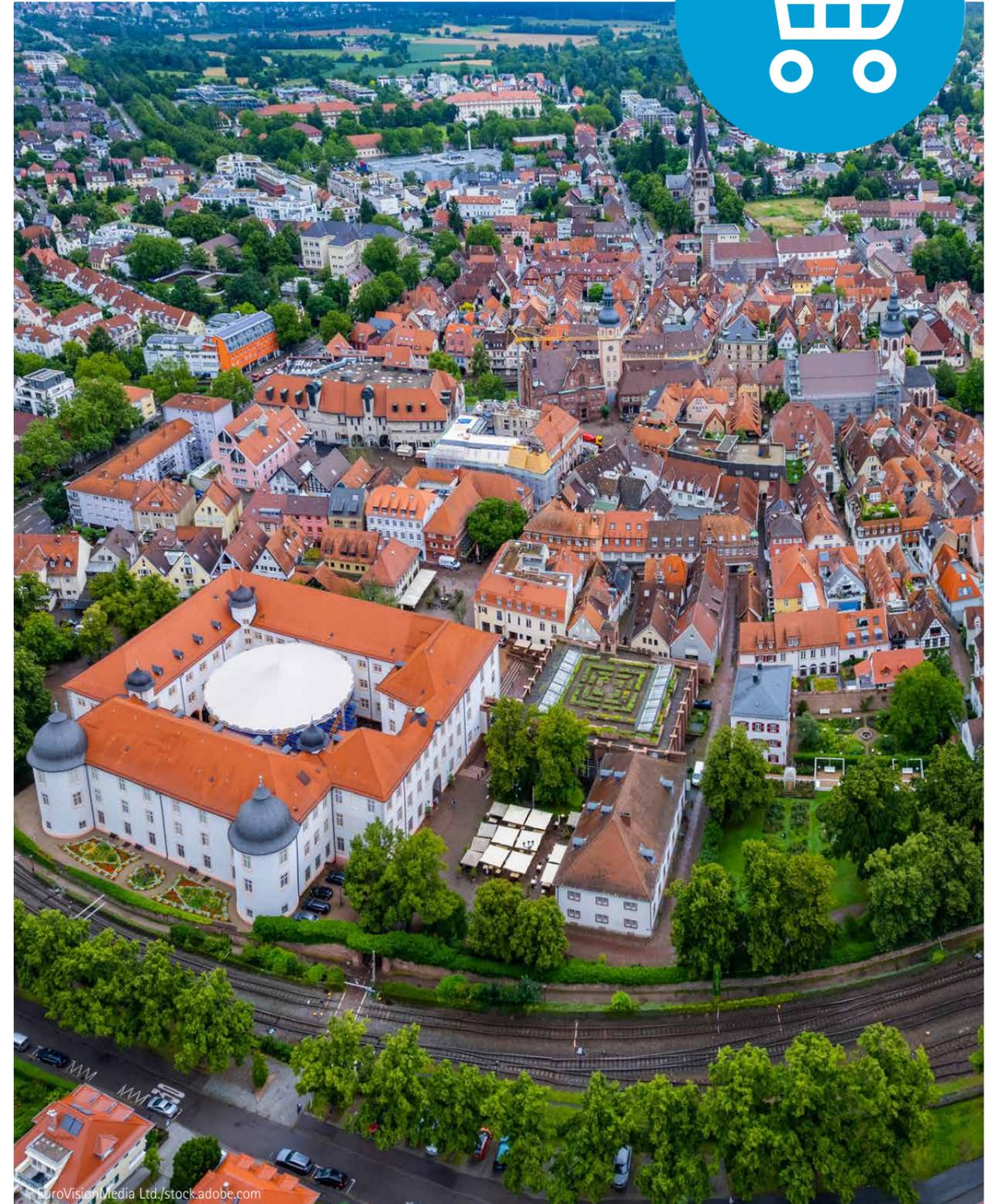
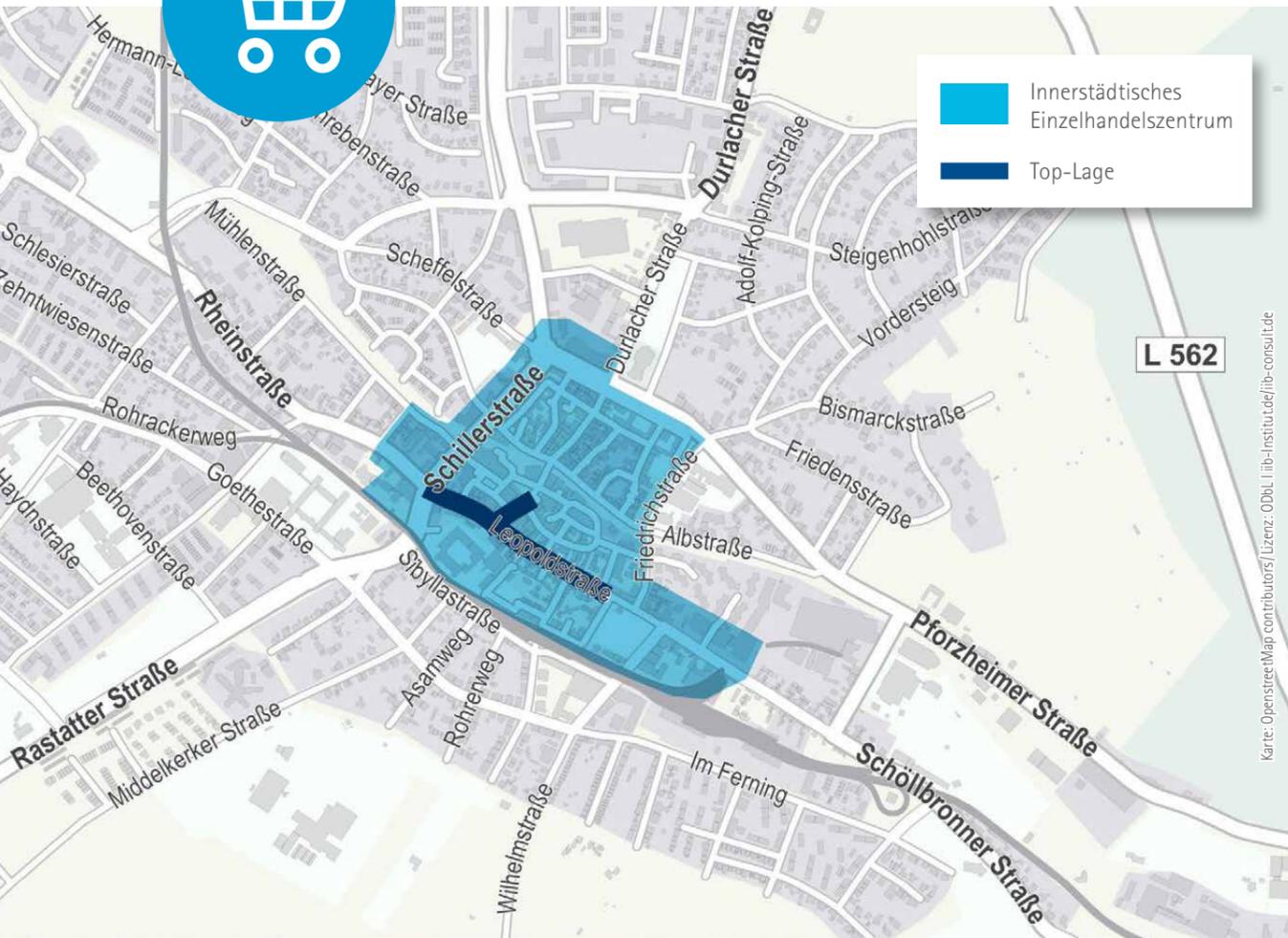
	5,00 €	10,00 €	15,00 €	20,00 €	25,00 €	30,00 €	35,00 €
Innenstadt gesamt							
60 - 100 m ²		12,00 €	[Bar chart: 12,00 € to 24,00 €]		24,00 €		
160 - 300 m ²		10,00 €	[Bar chart: 10,00 € to 17,00 €]		17,00 €		
Top-Lage							
60 - 100 m ²		keine Ermittlung möglich*					
160 - 300 m ²		keine Ermittlung möglich*					

Legende: Marktspanne
 Wichtig: alle Preisangaben sind bezogen auf die Verkaufsfläche.

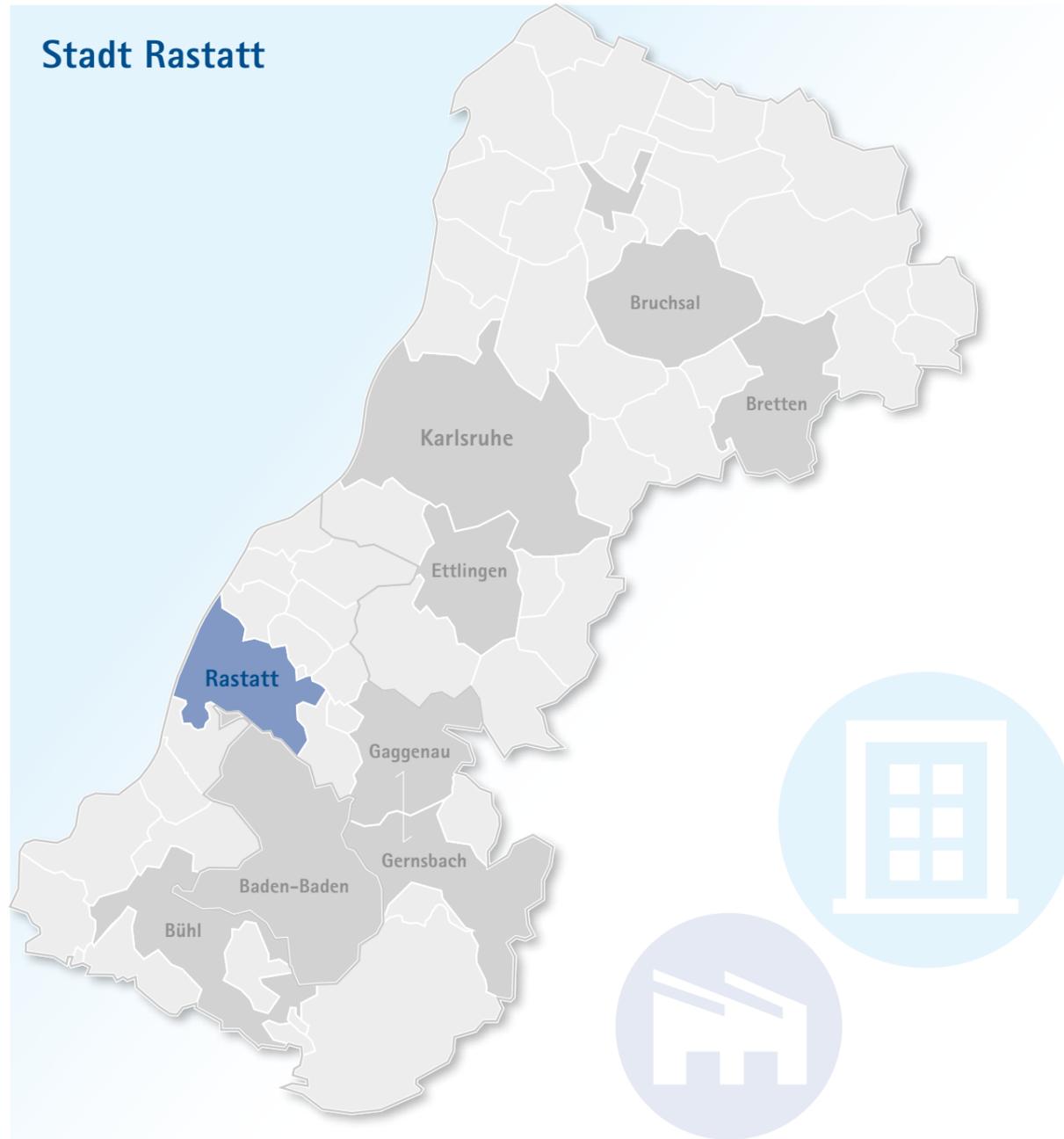
* Aufgrund zu geringer Fallzahlen konnten keine expliziten Angaben für die Top-Lagen ermittelt werden. Vereinzelt Hochpreisniveaus sind daher in den Preisen für die Innenstadt bereits enthalten.

Hinweis: Es handelt sich bei den angegebenen Mieten um Auswertungen hauptsächlich auf Basis von Angebotsmieten. Abschlussmieten können von den Angebotsmieten zum Teil deutlich abweichen. Weitere preisverändernde Faktoren (bspw. Mietvergünstigungen, mietfreie Zeit, bauliche Anpassungsmaßnahmen, etc.) bleiben ebenfalls unberücksichtigt.

Graphiken: iib-institut.de/iib-consult.de, Datenstand: 1.9.2022



Stadt Rastatt



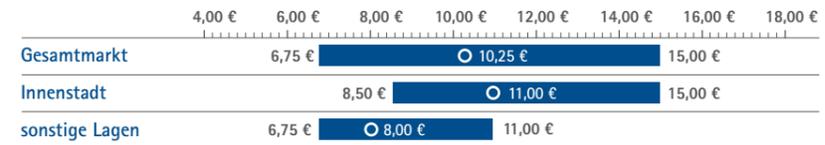
Faktencheck

50.146 Einwohner
30.155 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte
8.369 Pendlersaldo
390 Gewerbesteuerhebesatz in Prozent

Quellen:
 Nexiga GmbH Stand: 31.12.2021, Statistische Ämter des Bundes und der Länder Stand: 31.12.2021, Bundesagentur für Arbeit Stand: 31.12.2021

BÜROMARKT

Büromietpreise nach Lage



Legende: Marktspanne mit Orientierungswert



Karte: OpenstreetMap contributors / Lizenz: ODbL | iib-Institut.de/iib-consult.de

Rastatt

10,25 €



Orientierungswert Veränderung zum Vorjahr

Orientierungswert:
 Ist der Wert einer Büroimmobilie mittleren Alters und Zustands in einer durchschnittlichen Lage (30 Jahre Restnutzungsdauer und ca. 150 m² Bürofläche).

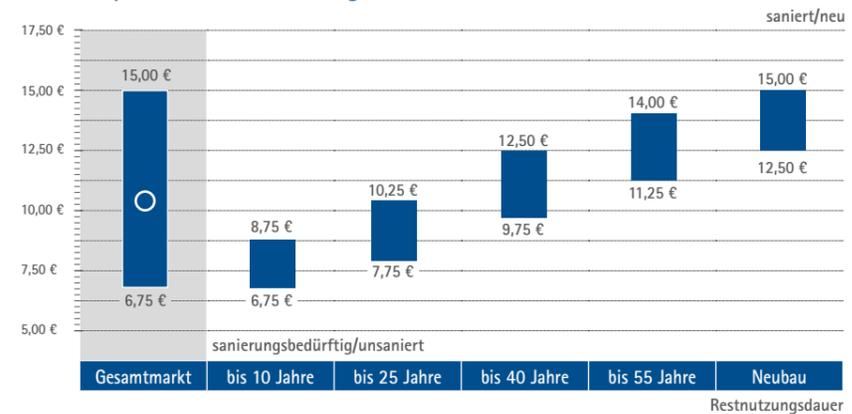
Siehe auch ergänzende Erläuterungen auf Seite 4.

- ↑ stark steigend > +5%
- ↗ steigend +2% bis +5%
- gleichbleibend -2% bis +2%
- ↘ fallend -2% bis -5%
- ↓ stark fallend > -5%

Es handelt sich bei allen angegebenen Preisen um Auswertungen auf Basis von Angebotsmieten. Die Abschlussmieten können von den Angebotsmieten zum Teil deutlich abweichen.

Grafiken: iib-institut.de/iib-consult.de, Datenstand: 1.9.2022

Büromietpreise nach Restnutzungsdauer



Hinweis

Wir gehen bei einem Bürogebäude von einer Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren bei einem Neubau aus. Sanierungen erhöhen die Restnutzungsdauer älterer Immobilien. Um den Sanierungen gerecht zu werden, stellen wir die Werte als Sanierungsklassen mit der jeweiligen Restnutzungsdauer dar. Sofern Neubaumieten im Datensatz fehlen, wurden diese aufwendig interpoliert.

 Mietpreisspanne der jeweiligen Sanierungsklasse

INZELHANDEL

Rastatt

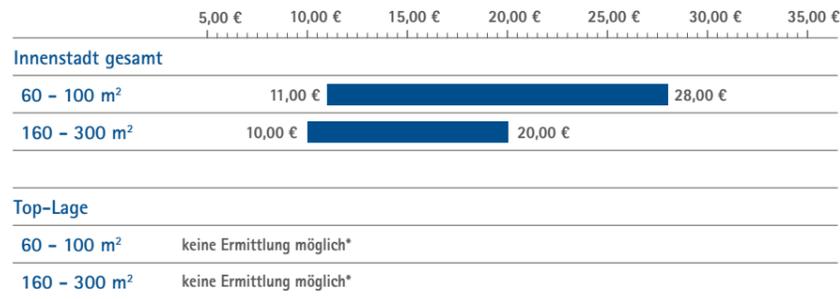
94,9 EZH-Kaufkraftkennziffer

128,8 EZH-Umsatzkennziffer

135,7 Zentralitätskennziffer

Indexpunkte nach MB-Research Stand: 1.1.2022

Einzelhandelsmietpreise nach Größe und Lage

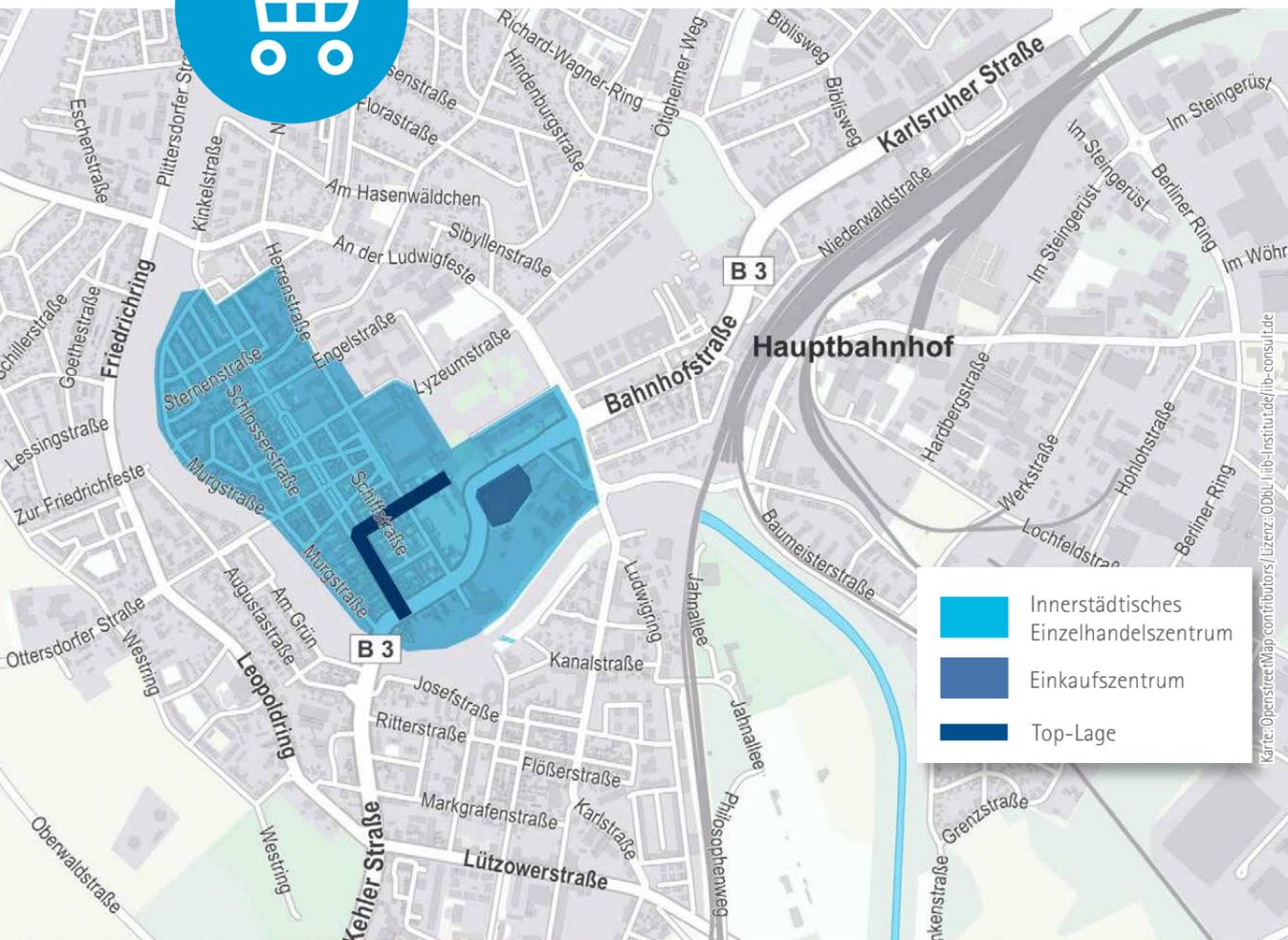


Legende: Marktspanne
 Wichtig: alle Preisangaben sind bezogen auf die Verkaufsfläche.

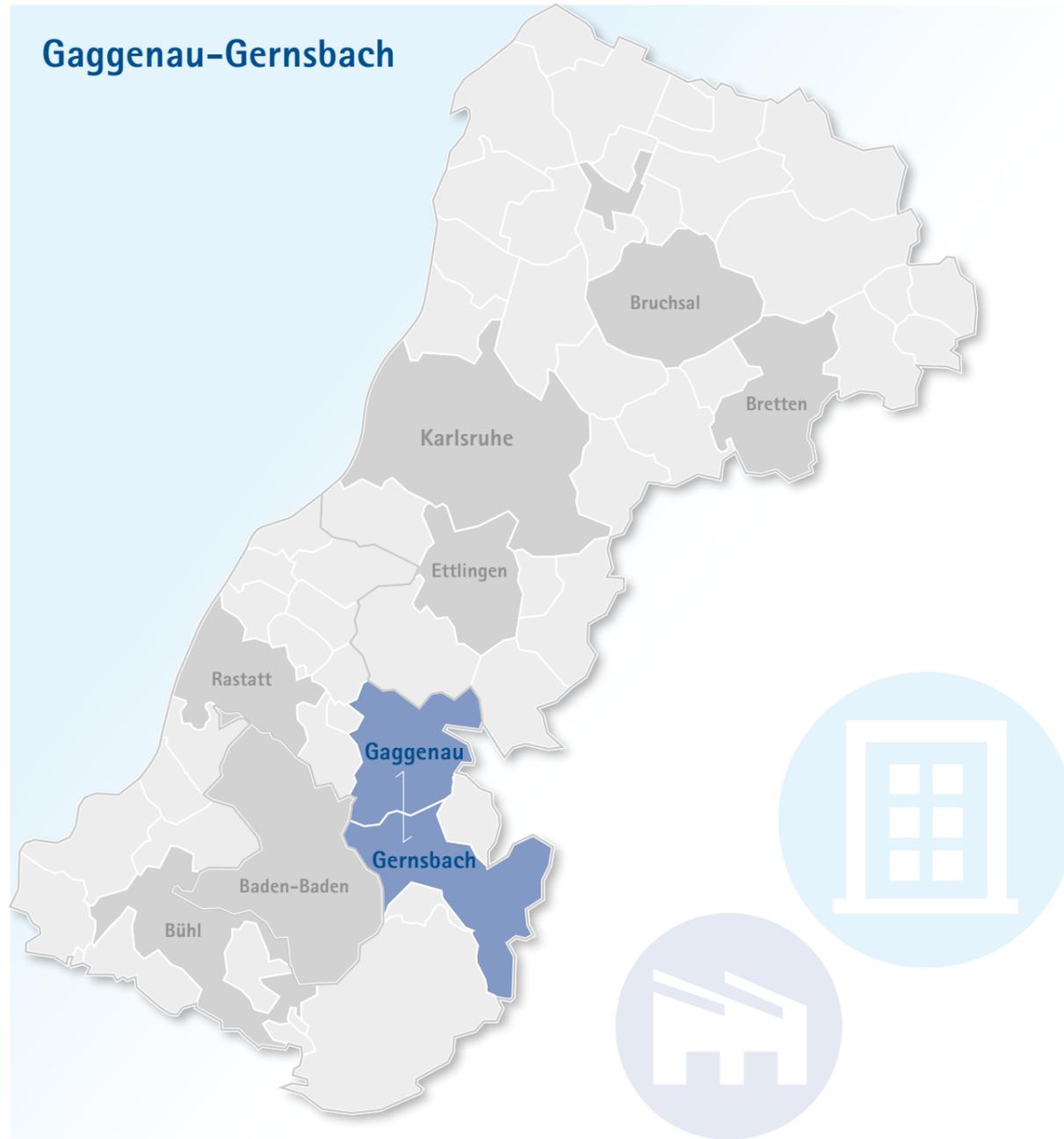
* Aufgrund zu geringer Fallzahlen konnten keine expliziten Angaben für die Top-Lagen ermittelt werden. Vereinzelt Hochpreisniveaus sind daher in den Preisen für die Innenstadt bereits enthalten.

Hinweis: Es handelt sich bei den angegebenen Mieten um Auswertungen hauptsächlich auf Basis von Angebotsmieten. Abschlussmieten können von den Angebotsmieten zum Teil deutlich abweichen. Weitere preisverändernde Faktoren (bspw. Mietvergünstigungen, mietfreie Zeit, bauliche Anpassungsmaßnahmen, etc.) bleiben ebenfalls unberücksichtigt.

Graphiken: iib-institut.de/iib-consult.de, Datenstand: 1.9.2022



Gaggenau-Gernsbach



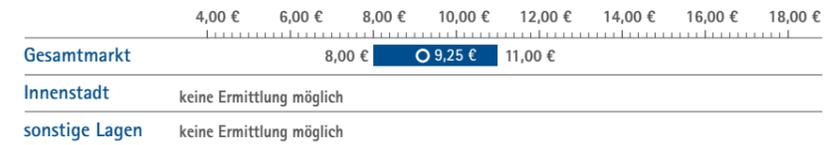
Faktencheck

Gaggenau / Gernsbach	
30.025 / 14.068	Einwohner
11.646 / 3.523	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte
-908 / -2.383	Pendlersaldo
380 / 370	Gewerbesteuerhebesatz in Prozent

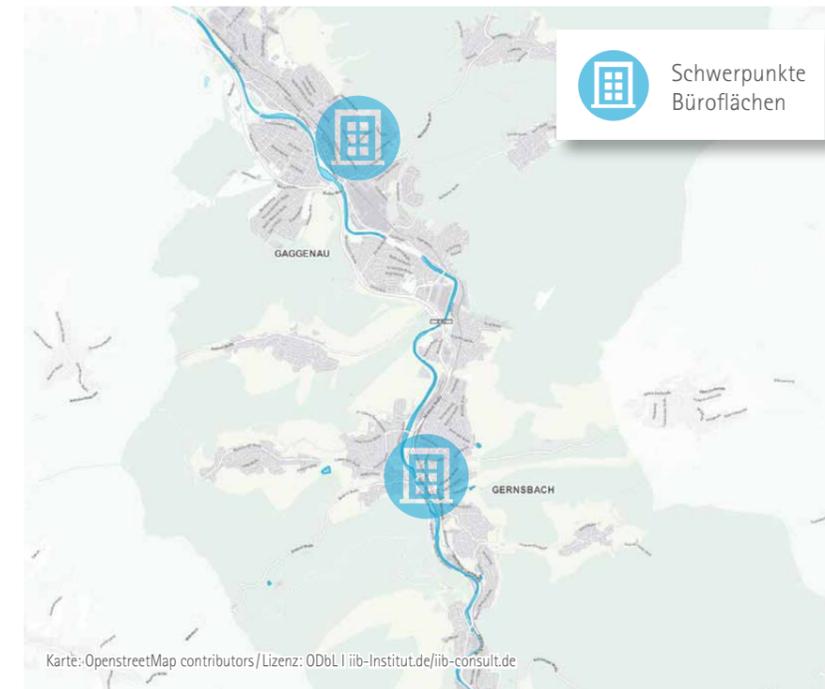
Quellen:
Nexiga GmbH Stand: 31.12.2021, Statistische Ämter des Bundes und der Länder Stand: 31.12.2021, Bundesagentur für Arbeit Stand: 31.12.2021

BÜROMARKT

Büromietpreise nach Lage



Legende: Marktspanne mit Orientierungswert



Gaggenau-Gernsbach

9,25 € →
Orientierungswert Veränderung zum Vorjahr

*Orientierungswert:
Ist der Wert einer Büroimmobilie mittleren Alters und Zustands in einer durchschnittlichen Lage (30 Jahre Restnutzungsdauer und ca. 150 m² Bürofläche).*

Siehe auch ergänzende Erläuterungen auf Seite 4.

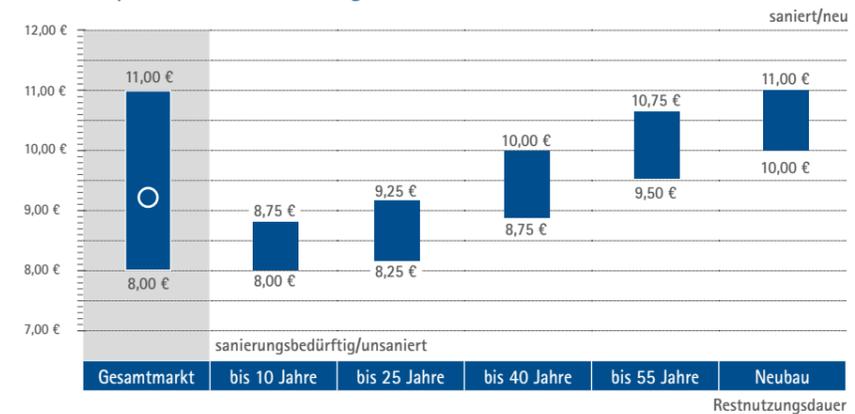
- ↑ stark steigend > +5%
- ↗ steigend +2% bis +5%
- gleichbleibend -2% bis +2%
- ↘ fallend -2% bis -5%
- ↓ stark fallend > -5%

Es handelt sich bei allen angegebenen Preisen um Auswertungen auf Basis von Angebotsmieten. Die Abschlussmieten können von den Angebotsmieten zum Teil deutlich abweichen.

Grafiken: iib-institut.de/iib-consult.de, Datenstand: 1.9.2022



Büromietpreise nach Restnutzungsdauer



Hinweis

Wir gehen bei einem Bürogebäude von einer Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren bei einem Neubau aus. Sanierungen erhöhen die Restnutzungsdauer älterer Immobilien. Um den Sanierungen gerecht zu werden, stellen wir die Werte als Sanierungsklassen mit der jeweiligen Restnutzungsdauer dar. Sofern Neubaumieten im Datensatz fehlen, wurden diese aufwendig interpoliert.

 Mietpreisspanne der jeweiligen Sanierungsklasse

EINZELHANDEL

Gaggenau-Gernsbach

380/370

EZH-Kaufkraftkennziffer

102,9/102,1

EZH-Umsatzkennziffer

67,7/49,9

Zentralitätskennziffer

Indexpunkte nach MB-Research Stand: 1.1.2022

Einzelhandelsmietpreise nach Größe und Lage



Innenstädte

60 - 100 m² 7,00 €  13,00 €

160 - 300 m² 6,00 €  11,00 €

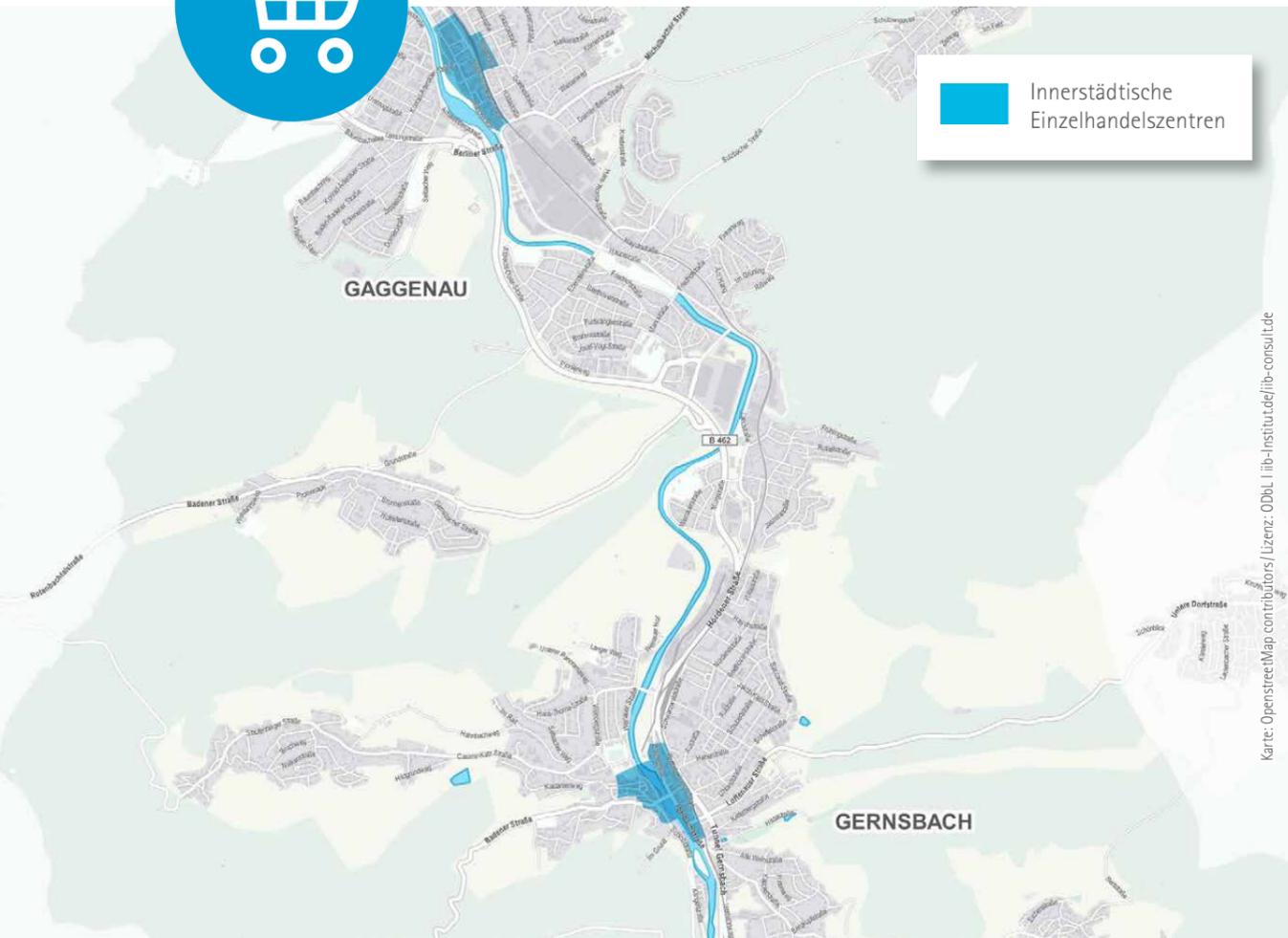
Legende:

 Marktspanne

Wichtig: alle Preisangaben sind bezogen auf die Verkaufsfläche.

Hinweis: Es handelt sich bei den angegebenen Mieten um Auswertungen hauptsächlich auf Basis von Angebotsmieten. Abschlussmieten können von den Angebotsmieten zum Teil deutlich abweichen. Weitere preisverändernde Faktoren (bspw. Mietvergünstigungen, mietaufreie Zeit, bauliche Anpassungsmaßnahmen, etc.) bleiben ebenfalls unberücksichtigt.

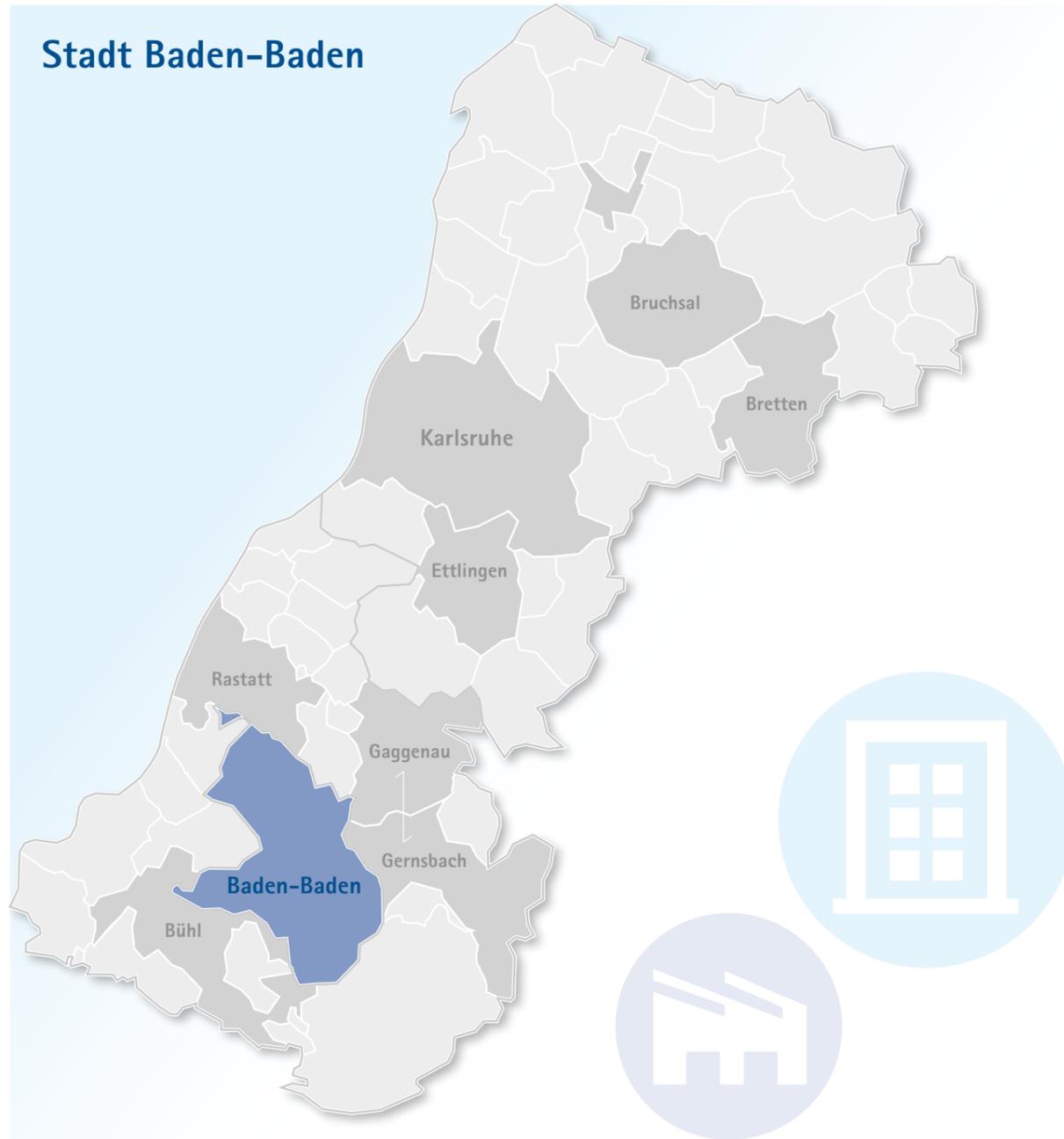
Graphiken: iib-institut.de/iib-consult.de, Datenstand: 1.9.2022



Karte: OpenstreetMap contributors / Lizenz: ODbL | iib-institut.de/iib-consult.de



Stadt Baden-Baden



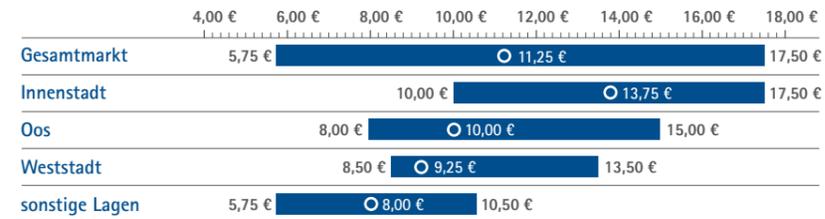
Faktencheck

55.382 Einwohner
31.520 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte
9.923 Pendlersaldo
390 Gewerbesteuerhebesatz in Prozent

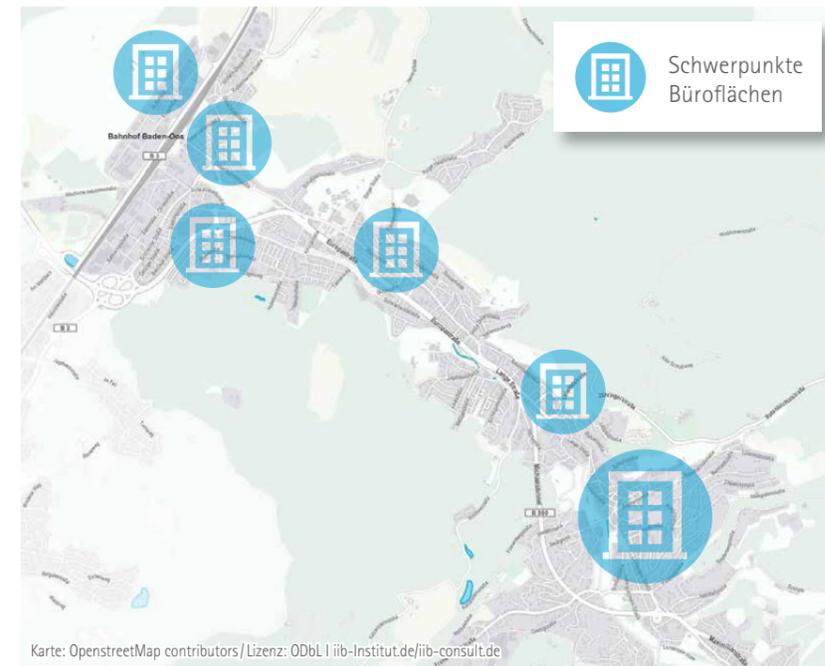
Quellen:
 Nexiga GmbH Stand: 31.12.2021, Statistische Ämter des Bundes und der Länder Stand: 31.12.2021, Bundesagentur für Arbeit Stand: 31.12.2021

BÜROMARKT

Büromietpreise nach Lage



Legende: ■ Marktspanne mit ○ Orientierungswert



Karte: OpenstreetMap contributors / Lizenz: ODbL | iib-Institut.de/iib-consult.de

Baden-Baden

11,25 €



Orientierungswert

Veränderung zum Vorjahr

Orientierungswert:
 Ist der Wert einer Büroimmobilie mittleren Alters und Zustands in einer durchschnittlichen Lage (30 Jahre Restnutzungsdauer und ca. 150 m² Bürofläche).

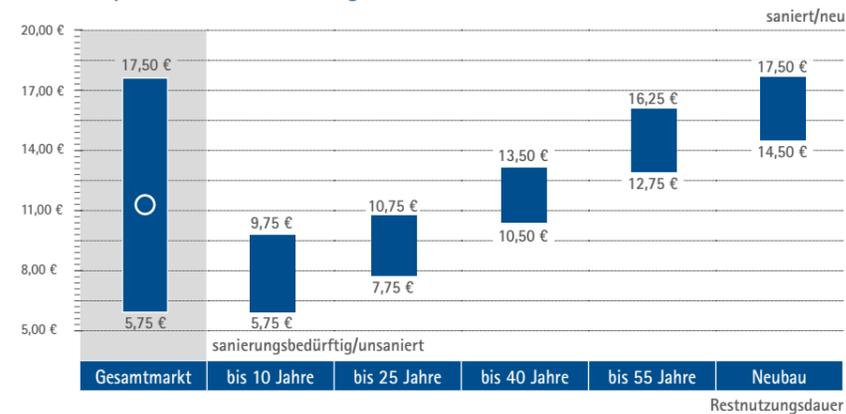
Siehe auch ergänzende Erläuterungen auf Seite 4.

- ↑ stark steigend > +5%
- ↗ steigend +2% bis +5%
- gleichbleibend -2% bis +2%
- ↘ fallend -2% bis -5%
- ↓ stark fallend > -5%

Es handelt sich bei allen angegebenen Preisen um Auswertungen auf Basis von Angebotsmieten. Die Abschlussmieten können von den Angebotsmieten zum Teil deutlich abweichen.

Grafiken: iib-institut.de/iib-consult.de, Datenstand: 1.9.2022

Büromietpreise nach Restnutzungsdauer



Hinweis



Wir gehen bei einem Bürogebäude von einer Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren bei einem Neubau aus. Sanierungen erhöhen die Restnutzungsdauer älterer Immobilien. Um den Sanierungen gerecht zu werden, stellen wir die Werte als Sanierungsklassen mit der jeweiligen Restnutzungsdauer dar. Sofern Neubaumieten im Datensatz fehlen, wurden diese aufwendig interpoliert.

Mietpreisspanne der jeweiligen Sanierungsklasse

EINZELHANDEL

Baden-Baden

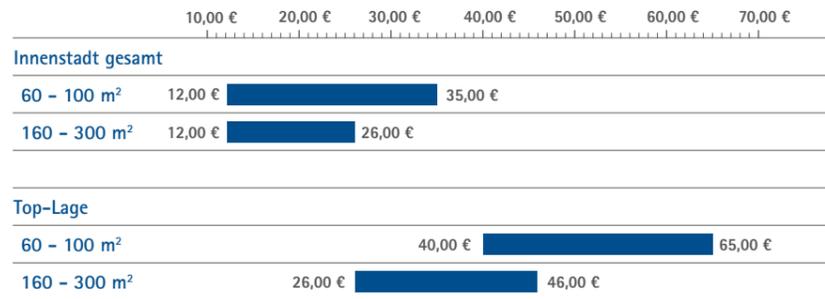
110,8 EZH-Kaufkraftkennziffer

125,9 EZH-Umsatzkennziffer

113,6 Zentralitätskennziffer

Indexpunkte nach MB-Research Stand: 1.1.2022

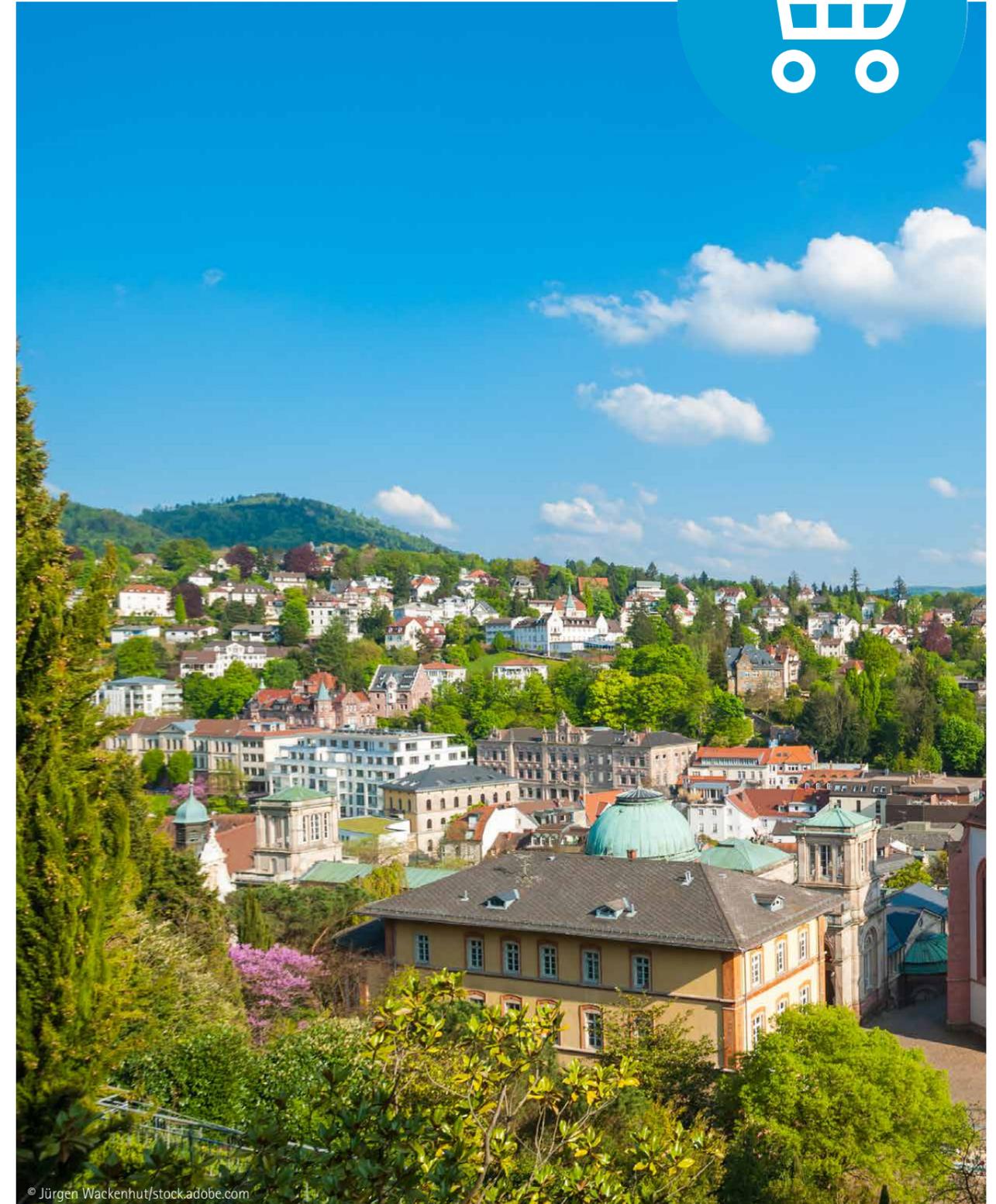
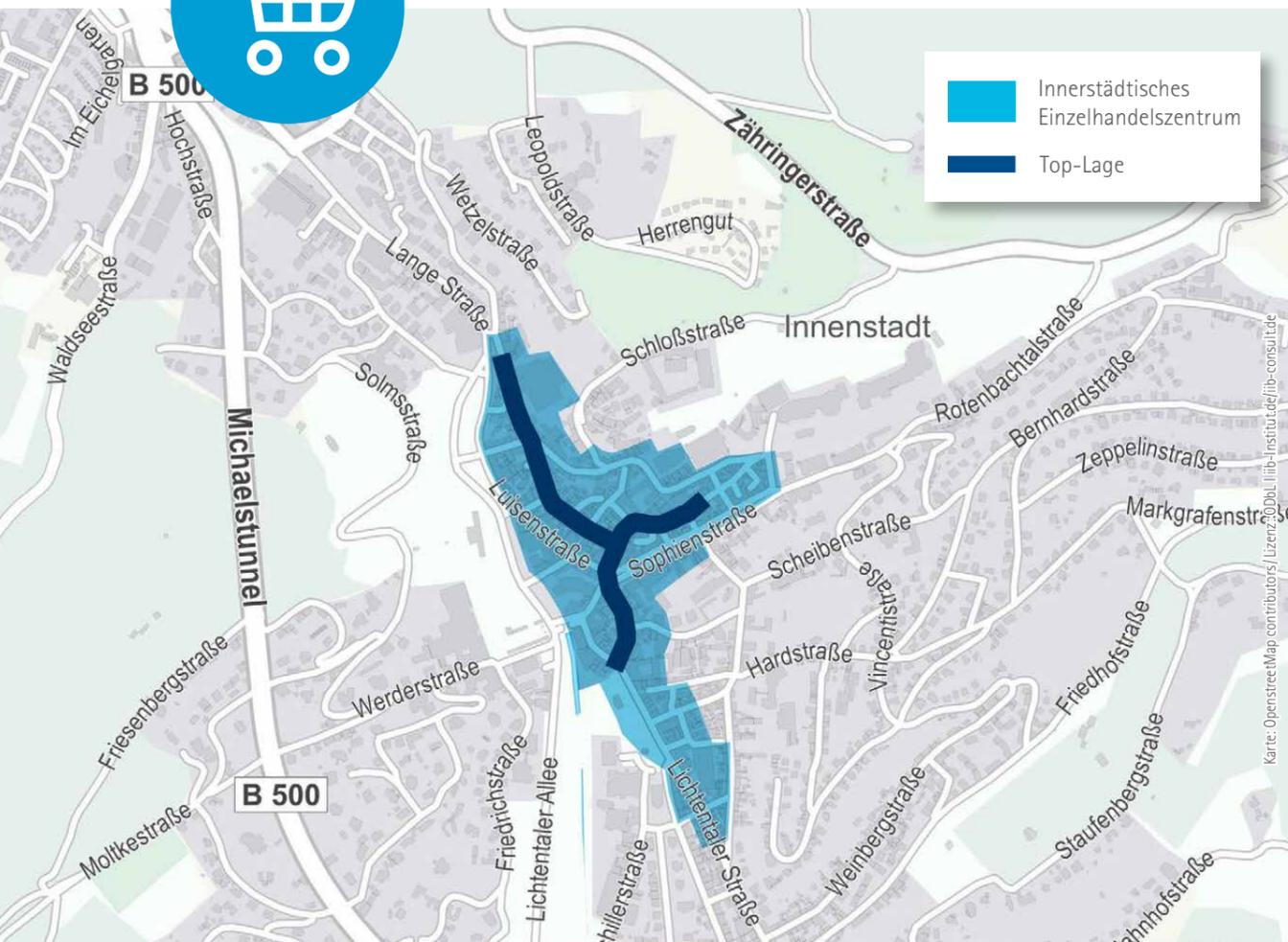
Einzelhandelsmietpreise nach Größe und Lage



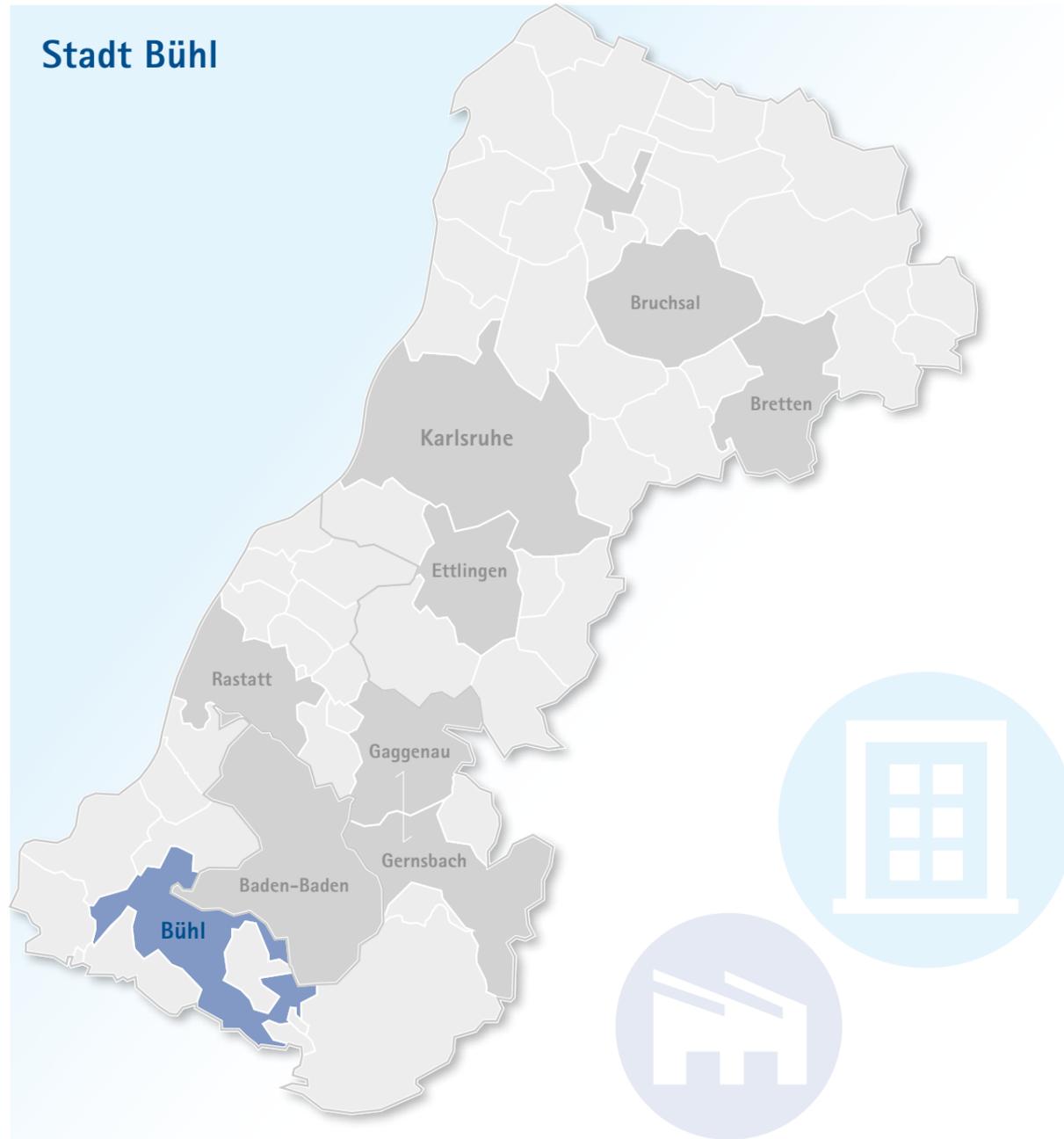
Legende:  Marktspanne
 Wichtig: alle Preisangaben sind bezogen auf die Verkaufsfläche.

Hinweis: Es handelt sich bei den angegebenen Mieten um Auswertungen hauptsächlich auf Basis von Angebotsmieten. Abschlussmieten können von den Angebotsmieten zum Teil deutlich abweichen. Weitere preisverändernde Faktoren (bspw. Mietvergünstigungen, mietfreie Zeit, bauliche Anpassungsmaßnahmen, etc.) bleiben ebenfalls unberücksichtigt.

Graphiken: iib-institut.de/iib-consult.de, Datenstand: 1.9.2022



Stadt Bühl



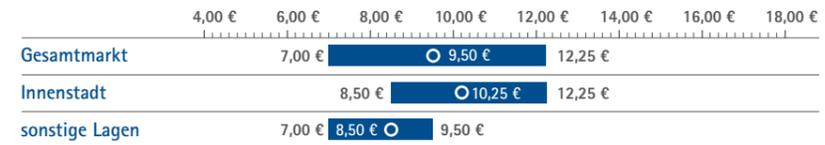
Faktencheck

28.930 Einwohner
19.604 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte
6.966 Pendlersaldo
375 Gewerbesteuerhebesatz in Prozent

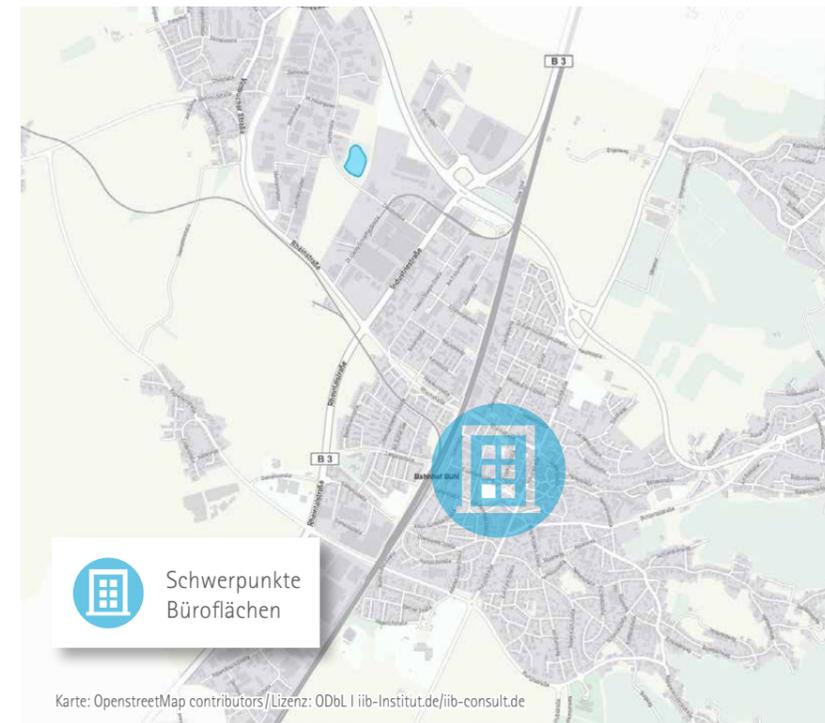
Quellen:
 Nexiga GmbH Stand: 31.12.2021, Statistische Ämter des Bundes und der Länder Stand: 31.12.2021, Bundesagentur für Arbeit Stand: 31.12.2021

BÜROMARKT

Büromietpreise nach Lage



Legende: Marktspanne mit Orientierungswert



Bühl

9,50 € →
 Orientierungswert Veränderung zum Vorjahr

Orientierungswert:
 Ist der Wert einer Büroimmobilie mittleren Alters und Zustands in einer durchschnittlichen Lage (30 Jahre Restnutzungsdauer und ca. 150 m² Bürofläche).

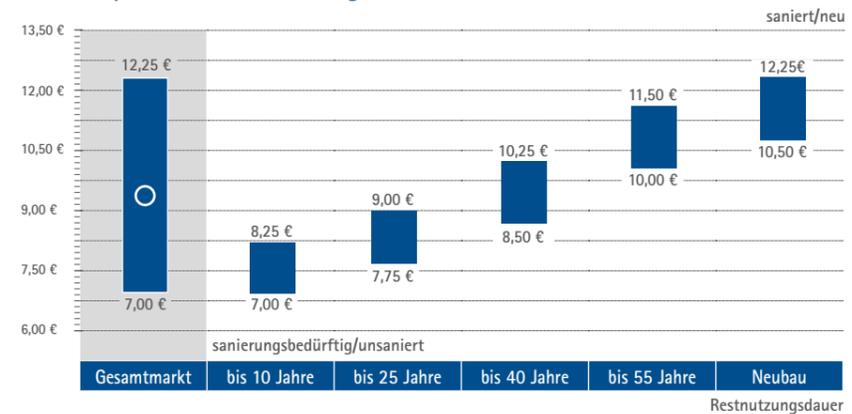
Siehe auch ergänzende Erläuterungen auf Seite 4.

- ↑ stark steigend > +5%
- ↗ steigend +2% bis +5%
- gleichbleibend -2% bis +2%
- ↘ fallend -2% bis -5%
- ↓ stark fallend > -5%

Es handelt sich bei allen angegebenen Preisen um Auswertungen auf Basis von Angebotsmieten. Die Abschlussmieten können von den Angebotsmieten zum Teil deutlich abweichen.

Grafiken: iib-institut.de/iib-consult.de, Datenstand: 1.9.2022

Büromietpreise nach Restnutzungsdauer



Hinweis

Wir gehen bei einem Bürogebäude von einer Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren bei einem Neubau aus. Sanierungen erhöhen die Restnutzungsdauer älterer Immobilien. Um den Sanierungen gerecht zu werden, stellen wir die Werte als Sanierungsklassen mit der jeweiligen Restnutzungsdauer dar. Sofern Neubaumieten im Datensatz fehlen, wurden diese aufwendig interpoliert.

Mietpreisspanne der jeweiligen Sanierungsklasse

EINZELHANDEL

Bühl

107,1 EZH-Kaufkraftkennziffer

118,1 EZH-Umsatzkennziffer

110,2 Zentralitätskennziffer

Indexpunkte nach MB-Research Stand: 1.1.2022

Einzelhandelsmietpreise nach Größe und Lage

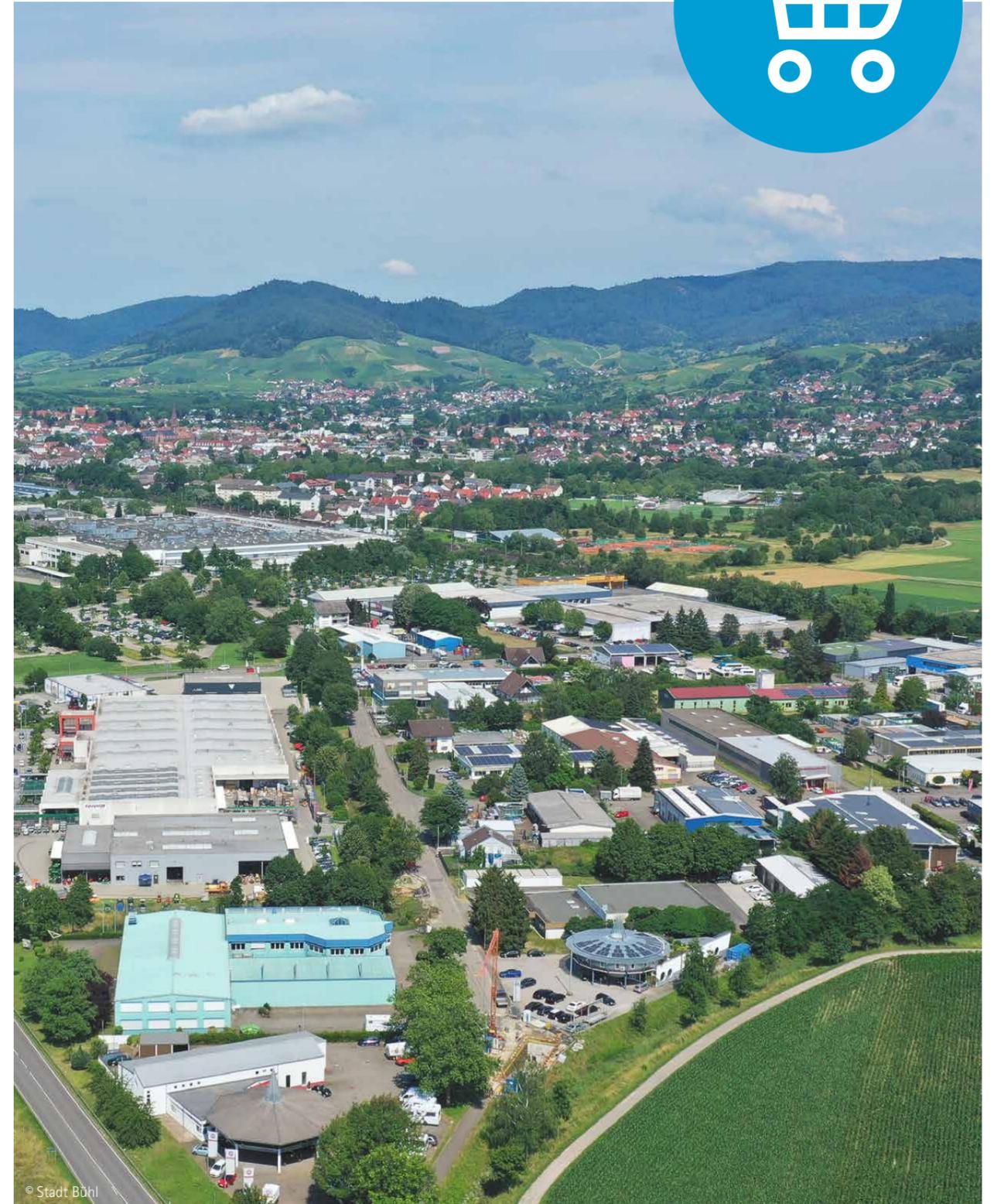
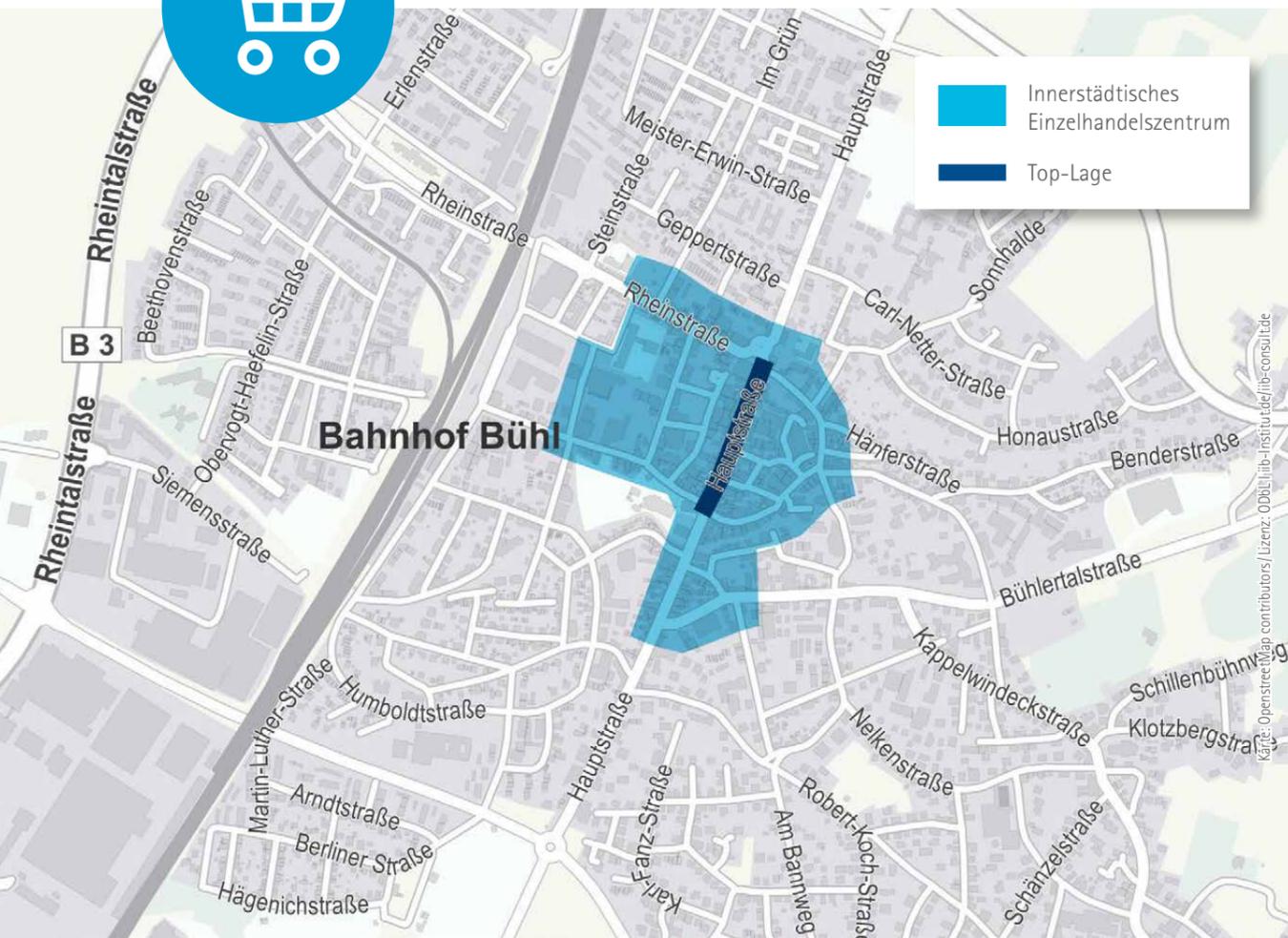
	5,00 €	10,00 €	15,00 €	20,00 €	25,00 €	30,00 €	35,00 €
Innenstadt gesamt							
60 - 100 m ²	11,00 €		23,00 €				
160 - 300 m ²	keine Ermittlung möglich						
Top-Lage							
60 - 100 m ²	keine Ermittlung möglich*						
160 - 300 m ²	keine Ermittlung möglich*						

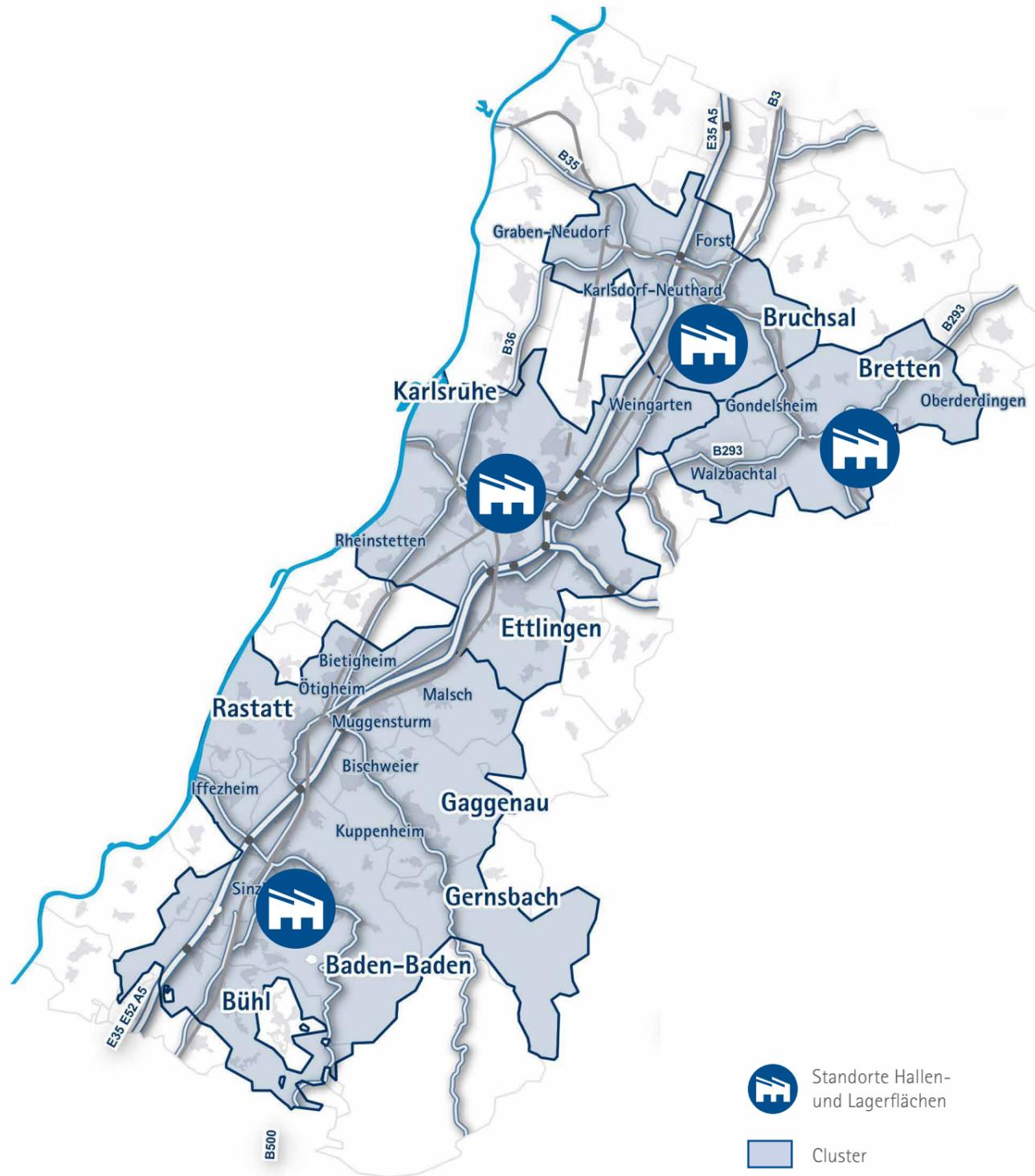
Legende:  Marktspanne
 Wichtig: alle Preisangaben sind bezogen auf die Verkaufsfläche.

* Aufgrund zu geringer Fallzahlen konnten keine expliziten Angaben für die Top-Lagen ermittelt werden. Vereinzelt hohe Preisniveaus sind daher in den Preisen für die Innenstadt bereits enthalten.

Hinweis: Es handelt sich bei den angegebenen Mieten um Auswertungen hauptsächlich auf Basis von Angebotsmieten. Abschlussmieten können von den Angebotsmieten zum Teil deutlich abweichen. Weitere preisverändernde Faktoren (bspw. Mietvergünstigungen, mietfreie Zeit, bauliche Anpassungsmaßnahmen, etc.) bleiben ebenfalls unberücksichtigt.

Graphiken: iib-institut.de/iib-consult.de, Datenstand: 1.9.2022

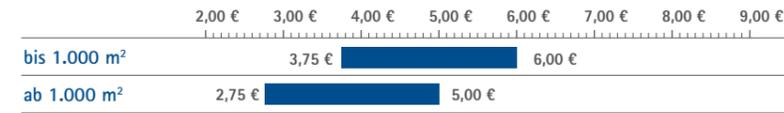




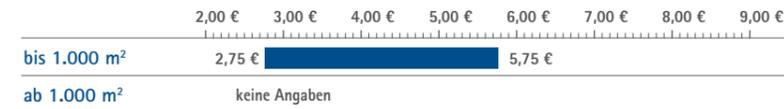
 Standorte Hallen- und Lagerflächen
 Cluster

HALLEN- UND LAGERFLÄCHEN Mietpreise

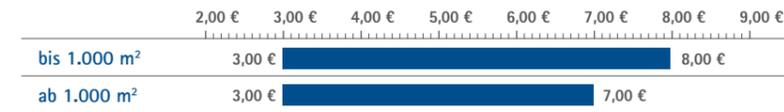
Bruchsal und Umfeld



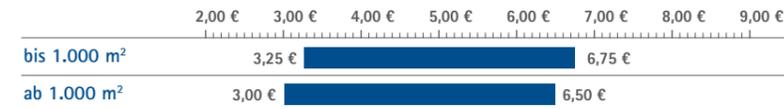
Bretten und Umfeld



Karlsruhe, Ettlingen und Umfeld



Baden-Baden, Rastatt, Gaggenau-Gernsbach, Bühl und Umfeld



Legende:  Marktspanne

Es handelt sich bei allen angegebenen Mieten um Auswertungen hauptsächlich auf Basis von Angebotsmieten. Abschlussmieten können von den Angebotsmieten zum Teil deutlich abweichen. Weitere preisverändernde Faktoren (bspw. Mietvergünstigungen, mietfreie Zeit, bauliche Anpassungsmaßnahmen, etc.) bleiben ebenfalls unberücksichtigt.

Grafiken: iib-institut.de/iib-consult.de, Datenstand: 1.9.2022



© Zup@ckstock.adobe.com

VERGLEICHSWERTE ANDERER MARKTBERICHTE

Einzelhandel

Karlsruhe

DIP Markt und Fakten 2022		
Ladenlokal <100 m ²	von	bis
City A-Lage	40,00	90,00
City B-Lage	20,00	55,00
Stadtteillage/-zentrum	15,00	35,00

DAVE Marktreport 2021/2022		
Ladenlokal	von	bis
Innenstadt	40,00	90,00
Mühlburg	13,00	30,00

Hust & Herbold Gewerbeimmobilienmarktbericht 2021		
Ladenlokal		Spitzenmiete
1a-Lage		85,00

Kunz-Schulze Commercial Marktbericht 2021		
Ladenlokal 100 - 250 m ²	von	bis
1a-Lage Kaiserstraße:		
Mühlburger Tor bis Europaplatz	15,00	35,00
Europaplatz bis Waldstraße	35,00	80,00
Waldstraße bis Ritterstraße	50,00	95,00
Ritterstraße bis Marktplatz	35,00	70,00
ab Marktplatz nach Osten	20,00	35,00
1b-Lage:		
Karlstraße	20,00	40,00
Waldstraße	20,00	45,00
Herrenstraße	20,00	50,00
Ritterstraße	20,00	45,00
Lammstraße	20,00	45,00
Karl-Friedrich-Straße	20,00	45,00

Kunz-Schulze Investment Marktbericht 2020/2021		
Ladenlokal	Spitzenmiete Ø-Miete	
Highstreet	80,00	50,00
B-Lage	50,00	30,00
Stadtteillage	25,00	15,00

DZ HYP Regionale Immobilienzentren Deutschland 2022		
Ladenlokal	Spitzenmiete	
1a-Lagen	85,00	

Bruchsal

Brockhoff Einzelhandelsmietspiegel 2019		
1a-Lage	von	bis
60 - 120 m ²	22,00	29,00
120 - 260 m ²	14,00	22,00

Rastatt

Brockhoff Einzelhandelsmietspiegel 2019		
1a-Lage	von	bis
60 - 120 m ²	24,00	33,00
120 - 260 m ²	15,00	24,00

Baden-Baden

Brockhoff Einzelhandelsmietspiegel 2019		
1a-Lage	von	bis
60 - 120 m ²	40,00	65,00
120 - 260 m ²	25,00	40,00



Büro

Karlsruhe

Kunz-Schulze Commercial Marktbericht 2021		
Stadtteil	Ø-Miete	Spitzenmiete
Hagsfeld	7,00	11,50
Oberreut	8,00	12,50
Knielingen	8,00	12,50
Neureut	8,50	12,00
Mühlburg	9,00	12,50
Beiertheim	9,00	12,00
Oststadt	9,00	13,50
Grünwinkel	10,00	12,00
Durlach	10,00	14,00
Innenstadt	12,00	14,00
Rintheim	12,00	15,00
Südweststadt	12,50	15,50
Südoststadt	13,50	15,50

Kunz-Schulze Investment Marktbericht 2020/2021		
	Ø-Miete	Spitzenmiete
City	11,00	16,50
Cityrand	10,00	14,00
Peripherie	9,00	13,00

Hust & Herbold Gewerbebericht 2021		
	Ø-Miete	Spitzenmiete
1a-Lage	k.A.	14,60
Neubau	k.A.	17,50

DIP Städtereport Karlsruhe 2022		
	Ø-Miete	Spitzenmiete
	k.A.	18,00

DIP Markt und Fakten 2022		
	Ø-Miete	Spitzenmiete
City	12,00	k.A.
Cityrand	11,00	k.A.
Außenbezirke	10,00	k.A.

DAVE Marktreport 2021/2022		
	Ø-Miete	Spitzenmiete
	10,50	15,00

DZ HYP Regionale Immobilienzentren Deutschland 2022		
	Ø-Miete	Spitzenmiete
	k.A.	14,60



Hallen- und Lagerflächen

Karlsruhe

Kunz-Schulze Commercial Marktbericht 2021		
	von	bis
Karlsruhe	3,50	6,00

Kunz-Schulze Investment Marktbericht 2020/2021		
	Ø-Miete	Spitzenmiete
Lager/Logistik	4,60	5,80
Produktion	5,10	6,50

Realogis Logistikimmobilienmarkt Deutschland H1 2022		
	von	bis
Neubau	5,70	7,00
Bestand	4,50	6,50

Hust & Herbold Gewerbeimmobilienmarktbericht 2021		
	Ø-Miete	Spitzenmiete
Lager, Logistik, Produktion	k.A.	5,60

DIP Markt und Fakten 2022		
	Ø-Miete	Spitzenmiete
Logistik	k.A.	5,80

Region Karlsruhe

Colliers Marktbericht Industrie- und Logistikmärkte 2021/2022		
	Ø-Miete	Spitzenmiete
Region Karlsruhe	4,90	6,00

BNP Paribas Real Estate Logistikmarkt Deutschland Q2/2022		
	Ø-Miete	Spitzenmiete
Region Karlsruhe	5,00	6,00

CBRE Deutschland Logistikmarkt H1/2022		
	Ø-Miete	Spitzenmiete
Region Karlsruhe	k.A.	5,90

Kunz-Schulze Commercial Marktbericht 2021		
	von	bis
Bruchsal	3,00	6,00
Rastatt	3,00	6,00
Ettlingen	3,50	6,50



Impressum

IHK Karlsruhe
Lammstr. 13-17
76133 Karlsruhe

E-Mail: info@karlsruhe.ihk.de
Telefon: 0721 174-0

Vertretungsberechtigte:
Gemäß § 7 Abs. 2 Gesetz zur vorläufigen Regelung
der Industrie- und Handelskammern (IHKG) in
Verbindung mit § 14 der Satzung der IHK Karlsruhe
vertreten der Präsident und der Hauptgeschäftsführer
die IHK rechtsgeschäftlich und gerichtlich.
Für die Geschäfte der laufenden Verwaltung ist der
Hauptgeschäftsführer allein vertretungsberechtigt.
Präsident: Wolfgang Grenke
Hauptgeschäftsführer: Dr. Guido Glania

iib consult GmbH
Bahnhofanlage 3 - 68723 Schwetzingen
Vertreten durch: Diethard Forster
Handelsregister: HRB 703766
Registergericht: Amtsgericht Mannheim

E-Mail: info@iib-consult.de
Telefon: 0 6202 95690-0

Office Berlin
Bertha-Benz-Str. 5 - 10557 Berlin
Telefon 030 2089 852 25

Office München
Germeringer Str. 12h - 82152 Planegg
Telefon: 089 856 995 97

**iib Institut innovatives Bauen
Dr. Hettenbach GmbH**
Bahnhofanlage 3 - 68723 Schwetzingen
Geschäftsführung: Alexander Hettenbach,
Katarina Ivankovic
Amtsgericht Mannheim - HRB 421792

E-Mail: info@iib-institut.de
Telefon: 06202 9504910

Office Berlin
c/o Unicorn Workspaces
Prinzessinnenstraße 19/20 - 10969 Berlin
Telefon: 030 20 84 97 850