

IVD – Gewerbe - Preisspiegel

Ladenmieten - Nettokalt EUR je m² ebenerdiger Ladenfläche monatlich

Büromieten - Nettokalt
EUR je m² monatlich

Städte	Geschäftskern				Nebenkern				Ladenmieten Spitzen- bzw. Höchstmiete für Spitzenobjekte in Toplagen	Büromieten			
	Ladenmieten 1A-Lage klein (ca. 60 m ²)	Ladenmieten 1A-Lage groß (ca. 150 m ²)	Ladenmieten 1B-Lage klein (ca. 60 m ²)	Ladenmieten 1B-Lage groß (ca. 150 m ²)	Ladenmieten 1A-Lage klein (ca. 60 m ²)	Ladenmieten 1A-Lage groß (ca. 150 m ²)	Ladenmieten 1B-Lage klein (ca. 60 m ²)	Ladenmieten 1B-Lage groß (ca. 150 m ²)		Büromieten einfacher Nutzungswert	Büromieten mittlerer Nutzungswert	Büromieten guter Nutzungswert	Büromieten Spitzen- bzw. Höchstmiete für Spitzenobjekte in Toplagen
Heidelberg	110,00	75,00	30,50	22,25	15,40	12,10	11,45	10,40	k. A.	10,00	12,55	16,70	k. A.
Mannheim	141,65	103,35	46,00	23,50	26,35	20,00	15,15	13,15	k. A.	9,05	12,40	17,25	k. A.

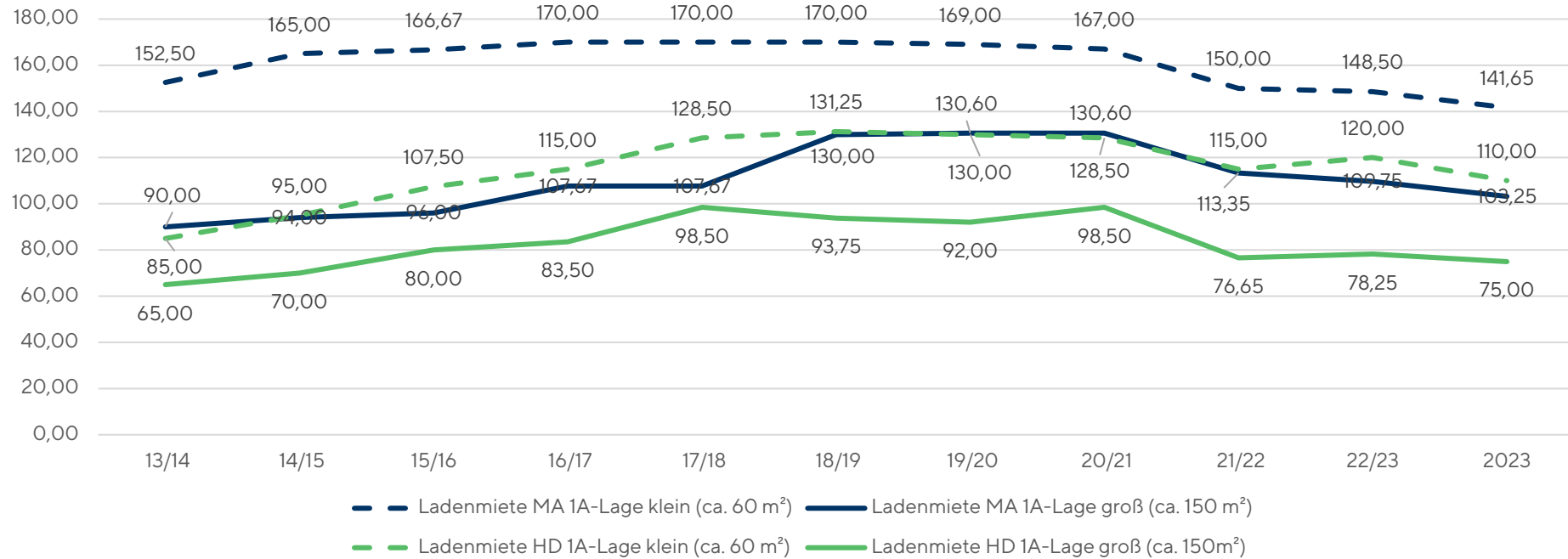
Quelle: IVD-Gewerbe-Preisspiegel 2023

Ansprechpartner:

Mario Klein 0621 1709-230; mario.klein@rhein-neckar.ihk24.de

Vergleich Mannheim Heidelberg: Geschäftskern

Netto kalt EUR je m²
ebenerdiger Ladenfläche
monatlich



Quelle: IVD-Gewerbe-Preisspiegel 2023

1 Im IVD-Gewerbe-Preisspiegel wird die Entwicklung des Immobilienmarktes in über 380 Städten der Bundesrepublik erfasst. Grundlage für die Preisangaben bilden die im ersten Halbjahr erhobenen Marktpreise des Jahres 2023.

Die Preise sind von den Marktberichterstellern des IVD übermittelt worden. Nach Sammlung der Preisdaten werden diese aufbereitet und zusammengefasst.

2 Um den Markt möglichst vollständig zu erfassen, sind die einzelnen Immobilienarten in Kategorien untergliedert worden. Im Wesentlichen dienen dabei die Lage bzw. der Nutzungswert zur Abgrenzung. Mit diesem Erfassungssystem wird die Vergleichbarkeit der Preisangaben erreicht.

3 Der Nutzungswert setzt sich aus der Lagerkomponente und der Qualitätskomponente zusammen.

3a. Die Lagerkomponente berücksichtigt die Struktur der Bebauung, die bauliche Nutzung, die verkehrsmäßige Erschließung bzw. die Anbindung an die Hauptverkehrswege, die Versorgung mit öffentlichen Einrichtungen und andererseits Beeinträchtigungen, wie z. B. durch Straßenlärm, Industrieemissionen, Nutzungs- bzw. Bebauungsbeschränkungen etc.

3b. Die Qualitätskomponente bezieht sich auf die architektonische Gestaltung bzw. Nutzbarkeit, die Ausstattung und den Modernisierungszustand von Gebäude und Büro.

4 Büromieten (Nettokaltmiete, EUR/ m² monatlich)

Bei den Büromieten sind die beiden Komponenten Lage und Qualität zu berücksichtigen, aus denen sich der Nutzungswert ergibt.

Einfacher Nutzungswert:

Objekte in geschäftlicher Randlage, gut erhaltener Vorkriegsbau oder Neubau der ersten Nachkriegsjahre in gemischtwirtschaftlich genutzter Geschäftslage ohne besondere Ansprüche an Repräsentation.

Mittlerer Nutzungswert:

Normal ausgestattetes Büro bzw. Bürogebäude, verkehrsmäßig normal zu erreichen.

Guter Nutzungswert:

Nach modernen Erkenntnissen ausgestatteter und geschnittener, repräsentativ angelegter Bürobau, der mit technischen Einrichtungen wie z. B. Fahrstuhl, Klimaanlage oder mit Parkmöglichkeit im repräsentativen Kernbereich der Stadt oder in sonstiger guter Adresse liegt.

5 Baugrundstücke im Gewerbegebiet (EUR/m²)

Der Nutzungswert richtet sich hauptsächlich nach der verkehrsmäßigen Erschließung (Bahn- bzw. Gleisanschluss), Nähe der Autobahn und nach möglicherweise gegebenen Nutzungsbeschränkungen z. B. Verbot geräuschintensiver Betriebe.

Einfacher Nutzungswert:

Grundstücke mit geringen Bebauungsmöglichkeiten und hohen örtlichen Auflagen (z. B. Baumassenzahl (BMZ) von 3,5; Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0; Errichtung von Lagergebäuden ist möglich).

Mittlerer Nutzungswert:

Baugrundstücke mit einem Baurecht von ca. 6,0 (BMZ) oder 2,0 (GFZ) in einem Gewerbegebiet mit normaler Umgebungsinfrastruktur.

Guter Nutzungswert:

Baugrundstücke mit einem Baurecht von ca. 6,0 (BMZ) oder 3,0 (GFZ) in einem Gewerbegebiet mit guter Umgebungsinfrastruktur.

6 Ladenmieten (Nettokaltmiete, EUR/ m² monatlich).

Es handelt sich um ebenerdige Läden. Bei Ladenmieten ist lediglich von der Lage auszugehen, da heute angenommen werden kann, dass bei Neuvermietungen ohnehin ein Umbau erfolgt. Die Begriffe 1A- und 1B-Lage entsprechen den in der Praxis gängigen Unterscheidungen. Als Beurteilungskriterien werden dazu beispielsweise die Passantenfrequenz, der Branchenbesatz, die Geschlossenheit der Schaufensterfront usw. herangezogen. Nach der Terminologie des IVD-Preisspiegels wird unterschieden zwischen: 1A- und 1B-Lagen in den Kernbereichen einer Großstadt (= Geschäftskern), sowie nach 1A- und 1B-Lagen in großstädtischen Nebenkernen. Eine weitere Unterscheidung findet nach der Größe statt. Dabei umfasst eine kleine Ladenfläche ca. 60 m² und eine große Ladenfläche ca. 150 m².

7 Alle Preisangaben der Marktberichtersteller sind aktuelle Schwerpunktpreise. Der Schwerpunktpreis wird aus einer Spanne gebildet und stellt nicht das rechnerische Mittel der Preisspanne dar. Lautet z. B. die Spanne für eine Miete, 9,00 bis 11,00 EUR, ergibt sich ein Mittelwert von 10,00 EUR. Der Schwerpunkt könnte aber ebenso gut bei 9,50 oder bei 10,50 EUR bzw. bei jedem beliebigen anderen Wert dieser Spanne liegen. Die Gewichtung des Preises innerhalb der Spanne erfolgt einerseits durch die Marktberichtersteller vor Ort und andererseits durch die Zusammenführung mehrerer Preise innerhalb des gleichen Angebots.

8 Bei Mieten werden jeweils nur die bei Neuvermietung erzielten Mietpreise erfasst. Mieten aus dem Bestand sind nicht berücksichtigt. Es handelt sich dabei jeweils um die aktuell am Ort erzielten Nettokaltmieten ohne Umsatzsteuer.

9 Spitzen- bzw. Höchstmieten geben die Preise der Top-Lagen in dem Einzelsegment wieder.