

Gewerbemietenspiegel in Bad Kreuznach

Erhebungszeitraum Sommer 2022

1. Einführung/Allgemeines

In Zeiten immer weiter steigender Mieten und knappem Wohnraum sind Mietspiegel ein oft genanntes Instrument. Vielen sind die Funktion und der Nutzen eines Mietspiegels unbekannt. Manche kennen ihn aus dem Bereich des privaten Mietrechts. Neben dem privaten Mietrecht gibt es auch einen gewerblichen Mietspiegel. Denn bei gewerblichen Mietverträgen gibt es völlig andere Spielregeln als im privaten Bereich.

So gibt es für Gewerbetreibende viele Fallstricke und Dinge, auf die geachtet werden sollte.

Wieviel kostet ein Quadratmeter in Bad Kreuznach? Der gewerbliche Mietspiegel bietet eine Mietpreisübersicht für die Gewerbeflächensuche. Die zu zahlenden Mieten sind bei vielen Unternehmen der zweitgrößten Kostenfaktor nach den Personalkosten.

Mieter sollten prüfen, ob die Mietpreise angemessen sind, da die Miete eine nicht zu unterschätzende monatliche Ausgabe darstellt. Der abgeschlossene Gewerbemietvertrag mit den darin vereinbarten Konditionen wirkt sich unmittelbar auf die Rentabilität des Unternehmens aus. Gerade für kleine und mittelständische Unternehmen hat er existenzielle Bedeutung. Neben den spezifischen Merkmalen eines Objekts entscheiden viele Kriterien über die Bewertung einer Gewerbeimmobilie. So sind für Geschäftsräume in Toplagen, z.B. Einkaufszentren, höhere Mieten zu entrichten.

Der gewerbliche Mietspiegel in Bad Kreuznach wurde nun erstmalig erstellt.

Hierbei wurde festgestellt, dass die Preisspannen in Bad Kreuznach erheblich sind.

Wir sind stolz darauf eine so gute Rückmeldung erhalten zu haben. Von 500 angeschriebenen Personen, haben wir 145 Rückmeldungen erhalten. Das entspricht einer Rücklaufquote von 29 Prozent.

Der neue Gewerbemietpiegel stellt die Mieten dar, die nach Angaben der Eigentümer und Mieter am Markt für Büroflächen und Industrie & Logistikflächen sowie im Einzelhandel durchschnittlich realisiert werden.

Die Angaben beziehen sich auf die Nettomiete ohne Nebenkosten je Quadratmeter.

In unserer Umfrage haben wir unter anderem nach Lage, Größe, Nutzungsart und Modernisierungsgrad selektiert.

Die Angaben in den Gewerbemietpiegeln sind rechtlich nicht bindend. Sie stellen lediglich erste Anhaltspunkte und Vergleichsmöglichkeiten dar. Gewerbemieten sind und bleiben zwischen den Vertragsparteien frei verhandelbar.

Dabei ist bereits bei Abschluss des Mietvertrags auch an die Regelung künftiger Mietzinsanpassungen zu denken, weil eine nachträgliche Korrektur in den meisten Fällen zu Schwierigkeiten führt.

Ziel der Erhebung des Gewerbemietpiegels in Bad Kreuznach war, eine Transparenz über den Teilmarkt Gewerbemieten zu erhalten und somit eine Orientierungshilfe für die lokalen Marktteilnehmer zu geben.

Die Datenerhebung erfolgte von April-Dezember 2022. Nach Abstimmung und Entwicklung des Fragebogens gemeinsam mit IHK, Sachverständigen und Marktakteuren, wurde der Fragebogen an Gewerbetreibende, Makler und Eigentümern von Gebäuden versandt.

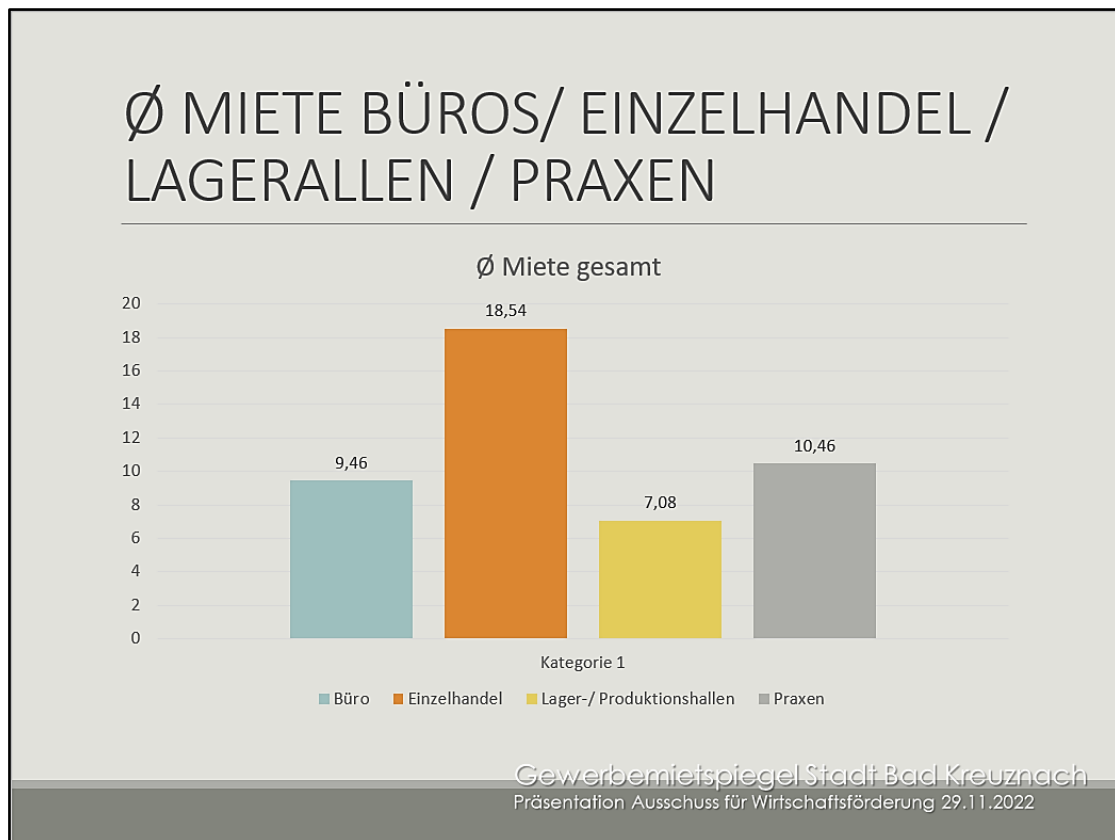
Unter Berücksichtigung der Datenschutzverordnung wurden über den Fragebogen unter anderem die Objektart, die Lage, die Größe und der Modernisierungsgrad abgefragt.

2. Durchschnittsmieten

Betrachtet man alle Rückmeldungen zusammen unabhängig von der Lage, Größe und Ausstattung so lässt sich feststellen, dass die Mieten im Einzelhandel mit durchschnittlich 18,54 Euro/qm bei weitem am höchsten sind.

Die Mieten für Praxisräume in Höhe von durchschnittlich 10,46 Euro/qm und für Büroräume in Höhe von 9,46 Euro/qm unterscheiden sich nur geringfügig.

Die durchschnittliche Miete für Lagerhallen wurde mit 7,08 Euro/qm errechnet



Bei der Lage der Immobilie wurde zwischen einzelnen Bereichen in der Innenstadt sowie dem Bereich Mischgebiet und Gewerbemischgebiet differenziert.

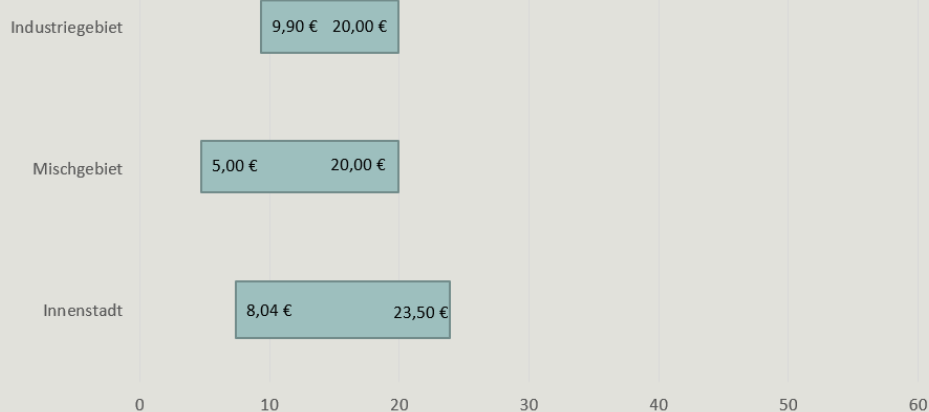
Die meisten Rückmeldungen erhielten wir im Bereich der Innenstadt.

Ausreiser wurden auf Basis der statistischen Auswertungsmethoden eliminiert.

3. Mietspannen im Einzelhandel

Die Miete für den Einzelhandel variiert je nach Lage von 9,90 Euro/qm bis zu 23,50 Euro/ qm.

Mietspanne für Einzelhandel



4. Mietspanne in der Gastronomie

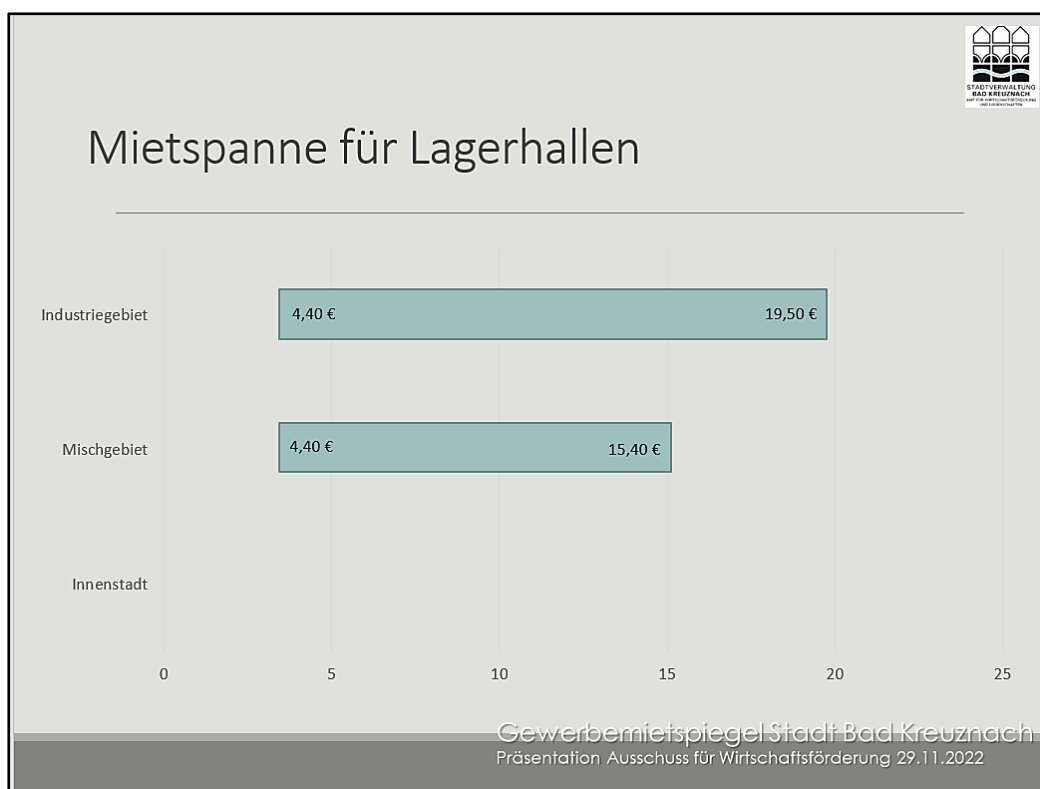
Die Mietspanne für Gastronomie beginnt bei 4,50 Euro/qm im Gewerbegebiet und geht bis zu 30,00 Euro /qm in der Innenstadt.

Mietspanne für Gastronomie



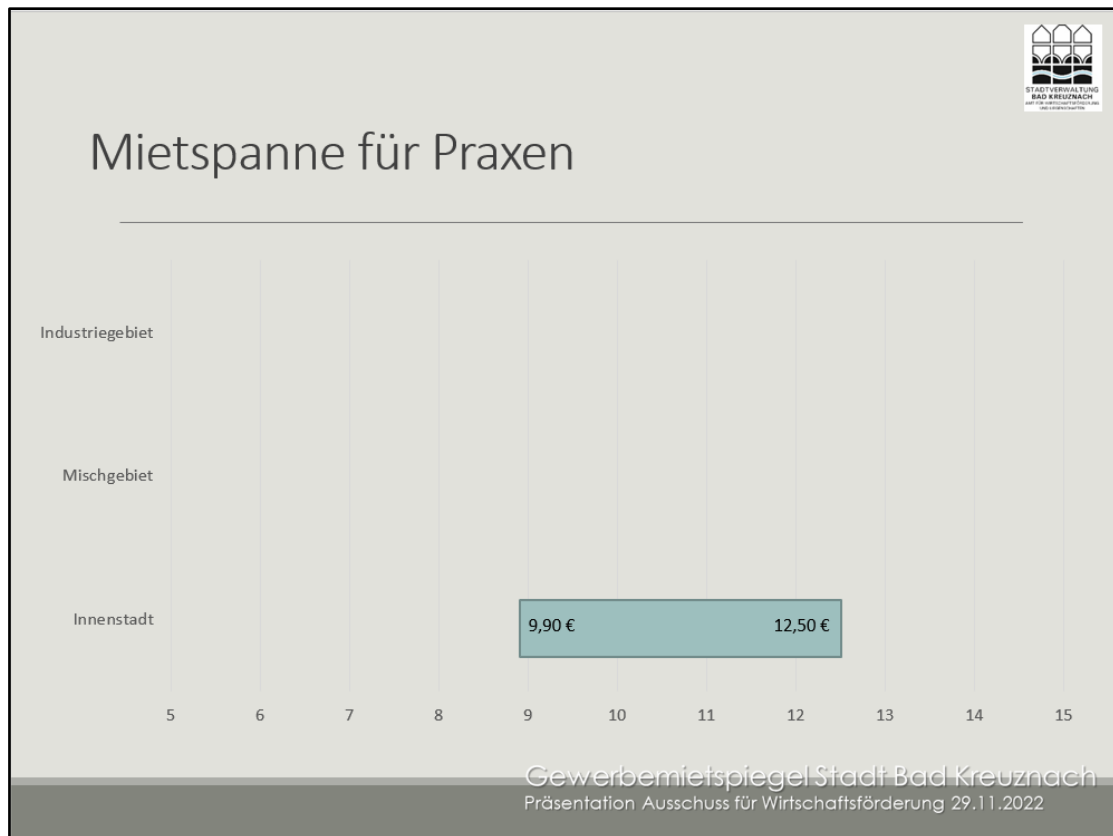
5. Mietspannen für Lagerhallen

Bei den Lagerhallen gibt es keinen großen Unterschied im Preis zwischen dem reinen Gewerbegebiet und dem Mischgebiet. Die günstigsten Hallen beginnen mit einem Preis von 4,40 Euro/qm. Die höchsten Preise liegen im Gewerbegebiet bei 19,50 Euro/qm. Für die Mischgebiete lagen uns 12 Datensätze vor, für die Gewerbegebiete 15 Stück.



6. Mietspannen für Praxisräume

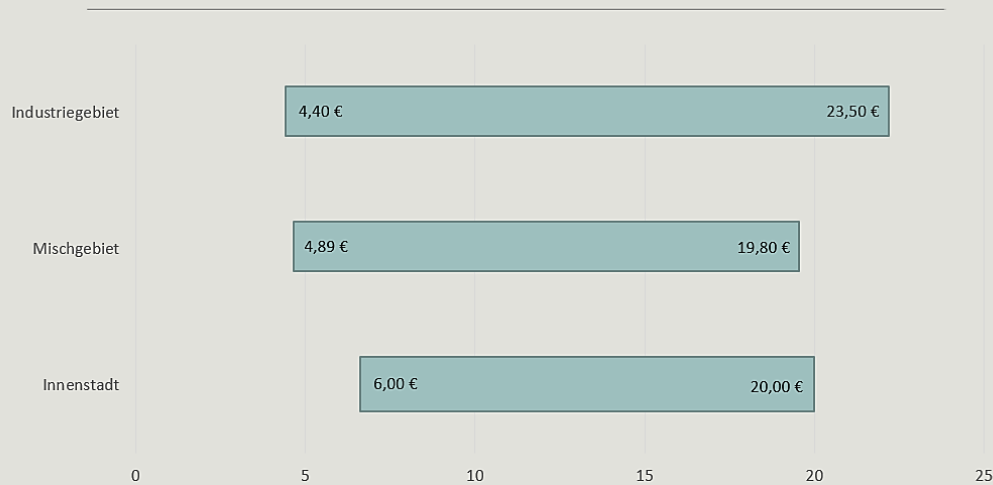
Bei den Praxisräumlichkeiten gab es nur Rückmeldungen aus der Innenstadt. Die durchschnittliche Miete beträgt hier zwischen 9,90 Euro/qm und 12,50 Euro/qm.



7. Mietspannen für Büros

Feststellbar ist, dass bei den Büromieten große Spannen für alle Bereiche nachweisbar sind. Diese liegen zwischen 4,40 Euro/qm und 23,50 Euro/qm.

Mietspanne für Büros

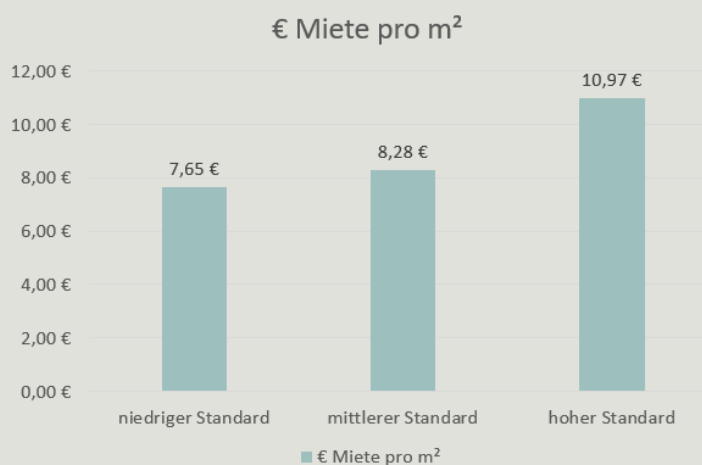


Gewerbemietespiegel Stadt Bad Kreuznach
Präsentation Ausschuss für Wirtschaftsförderung 29.11.2022

8. Miete nach Ausstattung

Bei der Rubrik Ausstattung konnte der Eigentümer zwischen den 3 Kategorien hoher Standard, mittlerer Standard und niedriger Standard wählen.

Ø Miete nach Ausstattung



Gewerbemietenspiegel Stadt Bad Kreuznach
Präsentation Ausschuss für Wirtschaftsförderung 29.11.2022

Insgesamt haben wir hier hierzu 107 Rückmeldungen erhalten. 55% der Immobilien haben einen mittleren Standard, 17% wurden mit einem hohen Standard angegeben und 28% mit einem niedrigen Standard.

Die Miete pro Quadratmeter wurde bei niedrigem Standard im Durchschnitt mit 7,65 Euro/qm angegeben, beim mittleren Standard mit 8,28 Euro/qm und bei hohem Standard mit 10,97 Euro/qm.

Wir hoffen Ihnen mit der Zusammenstellung der Ergebnisse einen kleinen Einblick in die Gewerbemieten von Bad Kreuznach haben geben können. Gerne sind wir für Anregungen und Ideen offen.