

Gewerbemietenspiegel

2021 / 2022

für die Region Südlicher Oberrhein
Erhebungsplanung und Gesamtergebnisse



Handwerkskammer
Freiburg



Südlicher
Oberrhein

Wissenschaftliche Begleitung und Auswertung:



Vorwort

Sehr geehrte Mieter:innen von Gewerbeflächen,
sehr geehrte Immobilienbesitzer:innen,
werte Sachverständige und Expert:innen,
liebe Unternehmer:innen,

bei strukturellen Veränderungen im Umfeld des Standorts, etwa bei Handelsflächen in Innenstädten oder bei Werkstätten in ländlich geprägten Gebieten, ist es ratsam, die eigenen Mietzahlungen oder Mietforderungen auf den Prüfstand zu stellen. Das gilt nicht erst seit der Corona-Pandemie.

Vor diesem Hintergrund haben die Handwerkskammer (HWK) Freiburg und die Industrie- und Handelskammer (IHK) Südlicher Oberrhein gemeinsam mit wissenschaftlicher Unterstützung von der Deutschen Immobilien-Akademie (DIA) 2021 eine Onlineumfrage unter ihren Mitgliedsbetrieben durchgeführt. Qualifizierte Sachverständige und die Wirtschaftsförderungen haben die Ergebnisse anschließend validiert. Das Ergebnis sehen Sie nun vor sich: den für die Region südlicher Oberrhein ersten gemeinsamen Gewerbemietpreis für die fünf Hauptnutzungen Ladenlokale, Gastronomie, Büroflächen, Werkstätten und Lagerflächen.

Anders als im privaten Wohnungsmarkt ist der Markt für Gewerbemieten weit weniger transparent. Gerade außerhalb von Großstädten und insbesondere in unserer eher ländlich geprägten Region fehlte bisher eine differenzierte inhaltliche Betrachtung von Lagen, Lagequalitäten, Erreichbarkeiten analog und digital sowie die Besonderheit der Grenzsituation zu Frankreich. Diese Lücke schließen wir mit dem vorliegenden Mietpreisspiegel. Er dient den interessierten Leser:innen als Orientierung im Bereich der gewerblichen Mieten. Nutzen Sie den Bericht und die Ergebnisse und ziehen Sie zur Interpretation auch gerne die Expert:innen Ihrer Kammern hinzu.

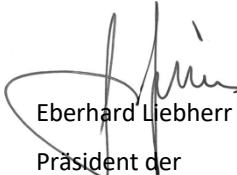
Viel Spaß beim Lesen wünschen




Johannes Ullrich

Präsident der
Handwerkskammer
Freiburg




Eberhard Liebherr

Präsident der
Industrie- und Handelskammer
Südlicher Oberrhein

Inhaltsverzeichnis

1	HINWEIS ZU DEN DARGESTELLTEN INHALTEN	3
2	GRUNDLAGEN UND ERHEBUNG DER DATEN	4
2.1	Ziel der Erhebung der gewerblichen Mieten	4
2.2	Methodik zur Gewinnung und Analyse von Daten	5
2.3	Datenerhebung.....	6
2.4	Datenbearbeitung.....	10
2.5	Ergänzung weiterer Daten.....	11
3	LESEANLEITUNG.....	19
4	ERGEBNISSE	21
4.1	Ladengeschäfte.....	21
4.2	Büros.....	26
4.3	Gastro	31
4.4	Werkstätten.....	32
4.5	Lager	33
5	CORONA UND MIETEN	34
6	ANHANG.....	35
6.1	Übersicht über die verwendeten, statistischen Rechenmethoden	36
6.2	Finaler Fragebogen	38

1 Hinweis zu den dargestellten Inhalten

Bei diesem Dokument handelt es sich um den Report B, die Langversion des Gewerbemietspiegels für die Region Südlicher Oberrhein und Teile der Region Hochrhein.

Falls Ihr Interesse vor allem auf gute Lesbarkeit und Übersichtlichkeit gerichtet ist, finden Sie in Report A, der Kurzversion, die wesentlichen Informationen. Dort werden nach ersten Beschreibungen die Ergebnisdaten direkt abgebildet.

Ziel des hier vorliegenden Report B ist es, vollständige Transparenz zum Prozess der Mietpiegelherstellung herzustellen. Weitere ermittelte Daten, die zur Überprüfung und zum Vergleich der vorliegenden Informationen eingeflossen sind, sind ebenso darin enthalten.

Beide Reports stehen Ihnen an folgenden Stellen als Download zur Verfügung:

www.hwk-freiburg.de/gewerbemietspiegel

www.suedlicher-oberrhein.ihk.de/gewerbemietspiegel

Haftungsausschluss:

Die ermittelten Werte dienen der Mietpreisorientierung und haben ausdrücklich keinen gutachterlichen Charakter. Die bereitgestellten Informationen sind lediglich allgemeine Informationen und ersetzen keine professionelle Beurteilung. Jede Haftung für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität ist ausgeschlossen.

2 Grundlagen und Erhebung der Daten

2.1 Ziel der Erhebung der gewerblichen Mieten

Mietspiegel sind im Bereich von Wohnimmobilien weit verbreitet. Dies liegt aber weniger am großen medialen Interesse, der mit deren Veröffentlichung, insbesondere in Regionen mit stark steigenden Mieten, einhergeht. Vielmehr erreichen sie Geltung als verbindlicher Maßstab, an den sich Mieter und Vermieter auf vielen Wohnungsmärkten halten müssen. So standen im Wohnbereich zum 31. März 2020 laut Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) Mietspiegel für rund 1.000 Kommunen zur Verfügung. Hiervon dürften aber lediglich 264 der insgesamt 460 Grundlagendokumente nach wissenschaftlichen Maßstäben erarbeitet zu werten sein.

Neben den bestehenden Datenbanken von Immobilienportalen und anderen Informationsquellen ist der Markt der gewerblichen Mietverhältnisse in Deutschland weit weniger transparent. Insbesondere außerhalb von Großstädten aber auch inhaltlich bei der Betrachtung unterschiedlicher Nutzungsarten wie in diesem Fall Läden, Büros, Gastronomie, Werkstätten oder Lager liegen Übersichtsdaten nur in geringerer Anzahl vor. Teilweise werden diese von Handwerkskammern oder Industrie- und Handelskammern erstellt und veröffentlicht. Um die bestehenden Informationsquellen zu ergänzen, haben sich die Handwerks- sowie die Industrie- und Handelskammer im Regierungsbezirk Freiburg das Ziel gesetzt, eine profundere Datengrundlage zu erheben und zu veröffentlichen. Damit ist der Regierungsbezirk Freiburg das erhobene Untersuchungsgebiet. Für die Ermittlung der Ergebnisse wurden die Werte aus dem gesamten Regierungsbezirk berücksichtigt.

Den Fokus legt diese Auswertung allerdings auf die Landkreise Ortenau, Emmendingen, Breisgau-Hochschwarzwald und Lörrach sowie den Stadtkreis Freiburg. Diese Region ist damit das fokussierte Untersuchungsgebiet, vertreten durch die IHK Südlicher Oberrhein bzw. die Handwerkskammer Freiburg. Bei der Darstellung der Ergebnisse wird also, sofern möglich, ein Ortsbezug nur für Orte im fokussierten Untersuchungsgebiet hergestellt.

Abbildung 1: Erhebungsgebiet



Der Landkreis Lörrach ist nur Teil des Kammerbezirks der HWK Freiburg, nicht der IHK Südlicher Oberrhein. Für dieses Gebiet werden in Abstimmung mit der IHK Hochrhein-Bodensee die Mieten für Lagerflächen und Werkstattflächen veröffentlicht. Für Mieten von Büroflächen und Ladenflächen aus dem Bereich Lörrach können sich die dort ansässigen Handwerksbetriebe an die Handwerkskammer Freiburg bzw. den dortigen Ansprechpartner Dietmar Ernst unter der Telefonnummer 0761 21800-140 wenden. Die Betriebe aus Handel, Produktion oder Gastronomie wenden sich an die IHK Hochrhein-Bodensee unter 07622 3907-0.

2.2 Methodik zur Gewinnung und Analyse von Daten

Die wissenschaftliche Methode zur Ermittlung der Gewerbemieten richtet sich erstmals nach der Vorgehensweise bei Wohnmietspiegeln.

Mit dem Ziel, eine sachliche Vergleichbarkeit zu erreichen, aber auch zur Nutzung von Erfahrungswerten aus Wohnmietspiegeln, soll, wo möglich, immer sehr eng am Erhebungsleitfaden des BBSR für Wohnmietspiegel gearbeitet werden. Der Leitfaden wird nunmehr in dritter Auflage herausgegeben und gibt seit 2002 wesentliche Rahmenbedingungen vor, um wissenschaftliche Datenanalysen im Bereich von Wohnungsmieten durchzuführen. Im Lichte kleiner Stichprobenmengen erweisen sich die Datenanalysen meist als sehr anspruchsvoll.

Wie auch bei der Erhebung von Wohnmietspiegeln üblich, wurden die Daten durch eine Onlinebefragung zur Miethöhe und Eigenschaften der jeweils gemieteten oder vermieteten Im-

mobilität ermittelt. Der Teilnehmerkreis der Umfrage entspricht den Kammermitgliedsbetrieben im Regierungsbezirk Freiburg. Mit einbezogen in die Bewerbung der Umfrage wurden die Wirtschaftsförderungen, die Stadtverwaltungen und Gewerbevereine der Region. Die rückgemeldeten Daten wurden in der Folgezeit der Erhebung qualitativ geprüft, um weitere, im folgenden Abschnitt beschriebenen Eigenschaften ergänzt und hiernach statistisch analysiert. Neben deskriptiven Verfahren kamen nach Möglichkeit auch fortgeschrittene statistische Analyseverfahren wie T- und Chi-Quadrattests, Korrelations- sowie Regressionsanalysen zum Einsatz. Eine kurze Beschreibung der Methoden befindet sich im Anhang.

Zur Vorbereitung der Datenerhebung wurde im Kreise der beteiligten Parteien ein strukturierter Erhebungsleitfaden entwickelt und umgesetzt. Die wesentlichen Festsetzungen aus dem Leitfaden sind folgend transparent dargestellt. Der sich daraus ergebende Fragebogen befindet sich im Anhang.

2.3 Datenerhebung

Gegenstand der Befragung

Die folgenden Abschnitte geben eine genauere Übersicht über die untersuchten Mietverhältnisse. Befragt wurden sowohl Mieter als auch Vermieter im gesamten Regierungsbezirk Freiburg. Hierbei werden in den Überschriften Kurztitel für die Kategorien festgelegt, um eine bessere Lesbarkeit im weiteren Verlauf zu gewährleisten. Vollständige Beschreibungen und kurze Hintergrunderläuterungen sind angeschlossen.

- **Ladengeschäfte bzw. Läden**

In dieser Kategorie wurden Ladengeschäfte, typische Flächen im Einzelhandel sowie Ausstellungsflächen erhoben. Gerade für Lagen innerhalb größerer Orte der Region könnte hier auch entscheidend sein, ob neben dem Erdgeschoss weitere Ebenen gemietet werden. Dieser Aspekt wurde im Fragebogen erfasst.

- **Büros**

Im Fokus stehen hier vor allem Büroflächen, die eigenständig nutzbar sind. Gleichwohl werden auch Mieten ermittelt für Büros, die beispielsweise zu einer Werkstatt gehören oder in einem Wohngebäude untergebracht sind. Hier könnten sich insbesondere in städtischen Lagen Unterschiede zum Umland ergeben.

- **Gastro**

Durch die Verbindung von Hotel und Gastronomie wurden hier auch alle Beherbergungsbetriebe angeschrieben. Auch weitere touristische Flächen wurden vorsorglich mit abgefragt. Die Ergebnisse beschränken sich auf die Bewirtschaftungsflächen ohne spezielle Sonderverträge.

- **Werkstätten**

Hierunter fallen alle Flächen, die für Produktionstätigkeiten oder Werkstätten genutzt werden. Falls Mieter von großen industriellen Anlagen hier geantwortet haben, wird dies bei der Auswertung entsprechend berücksichtigt. Da an viele Werkstätten zumindest auch kleinere Lager angeschlossen sind, ist die Abgrenzung zur folgenden Kategorie besonders wichtig.

- **Lager**

Unter der Überschrift Lager-, Außen- und Hoffläche wurden insgesamt vier Lager-Flächenarten erhoben: Beheizte Lagerflächen, unbeheizte Lagerflächen, überdachte Lager bzw. Außenflächen und nicht überdachte Flächen, die zur Lagerung genutzt werden. Aufgrund der Bebauung vieler Grundstücke bestehen hier meist fließende Übergänge der Flächenarten untereinander bzw. auch zur zuvor geschilderten Kategorie. In vielen Mietverhältnissen wird nur ein Gesamtmietbetrag festgehalten, der nicht zwischen den Quadratmeterzahlen der jeweiligen Flächenarten unterscheidet. Auf eine genaue Abgrenzung wurde bei der Auswertung daher besonderes Augenmerk gelegt.

- **Mischmieten**

Mischmietverhältnisse sind ebenfalls bei der Befragung berücksichtigt und in die Ergebnisse nach Möglichkeit eingearbeitet worden, ohne aber Mischmietverhältnisse gesondert darzustellen.

Zeit- und Erhebungsplanung

Erste Planungen für die Erhebung der Gewerbemieten begannen die Auftraggeber bereits im Dezember 2020. Bis zum 16.03.2021 fanden weitere Einzelgespräche, Begriffsklärungen und Konkretisierungen statt, sodass zu diesem Datum eine Beauftragung der DIA Consulting AG erfolgte und die Phase der Erhebungsplanung startete. Hierbei wurde die Konzeption der Befragung konkretisiert und checklistenartig festgehalten. Ferner wurde die Basis der bisherigen Überlegungen genutzt, um Fragen zu konkretisieren und mit vergleichbaren Befragungen abzugleichen.

Qualitätskontrolle 1

Zur Qualitätskontrolle der Fragen an die Mieter und Vermieter wurde ein zweistufiger Pretest durchgeführt:

Pretest 1:

Der Fragebogen mit Referenzpersonen, die überdurchschnittliche Erfahrungen mit den benannten Immobilienarten vorweisen und daher dementsprechende Fragen für die Mieterhebung gut beurteilen können. Folgende Personen wurden in den Feinschliff des Fragebogens eingebunden:

a) Dirk Schemmer:

Immobilienmakler und Sachverständiger (ö.b.u.v), für Immobilienbewertung, sowie Mitglied im Gutachterausschuss Freiburg. Langjährige Erfahrung im Bereich der Vermietung und Bewertung von Gewerbeimmobilien.

b) Thomas Bühren, B.A.:

Prokurist der Deutschen Immobilien-Akademie an der Universität Freiburg und der DIA Consulting AG. Verantwortlich für das Controlling einer großen Anzahl an Immobiliengutachten im gewerblichen Bereich, u.a. auch für Großunternehmen wie die Deutsche Telekom.

c) Christine Siebenhandl:

Gewerbeimmobilienmaklerin im Großraum Ulm mit mehrjähriger beruflicher Erfahrung, um auch einen Blick von außen auf die Befragung werfen zu können.

Die benannten Personen wurden jeweils in Videokonferenzen online durch die Fragebögen geführt. Hierbei wurden deren markttypische Antworten und auch die Bewertungen zur Eignung und Vorschläge zur Verbesserung einzelner Fragen notiert. Am Ende wurden alle Antwortmuster und Informationen übereinandergelegt und zur Verbesserung der einzelnen Fragen genutzt. Ein kurzer Austausch erfolgte auch mit dem Immobiliensachverständigen Frank Pfaff, der den Fragebogen grundsätzlich befürwortet und sich freundlicherweise für einen Realdatenabgleich zur Verfügung stellte.

Pretest 2:

Nach der „Laborsituation“ des ersten Pretests wurden in der zweiten Runde Pretests unter realeren Bedingungen durchgeführt. Hierfür wurden aus verschiedenen Kammerbezirken, mit verschiedenen Gewerbemietarten, Mietkategorien und verschiedenen Unternehmenszuschnitten rund 15 Personen ausgewählt, mit denen der Fragebogen durchgegangen wurde. Auch hier wurden die Rückmeldungen protokolliert und wiederum zur Verbesserung des Fragebogens genutzt.

Umsetzung der Befragung online

Auf dieser Basis wurde der Fragebogen in das Online-Befragungstool der IHK Südlicher Oberrhein übertragen. Nach technischen Testläufen wurden Daten im folgenden Zeitraum erhoben:

Beginn der Umfrage:	27.04.2021
Ende der Umfrage:	09.06.2021

Zur Vergrößerung der Stichprobe haben die jeweiligen Auftraggeber vor der Umfrage in ihren Publikationsmedien die Kammermitglieder informiert, während der Befragung Reminder versendet und in persönlichen Gesprächen auf die Umfrage aufmerksam gemacht.

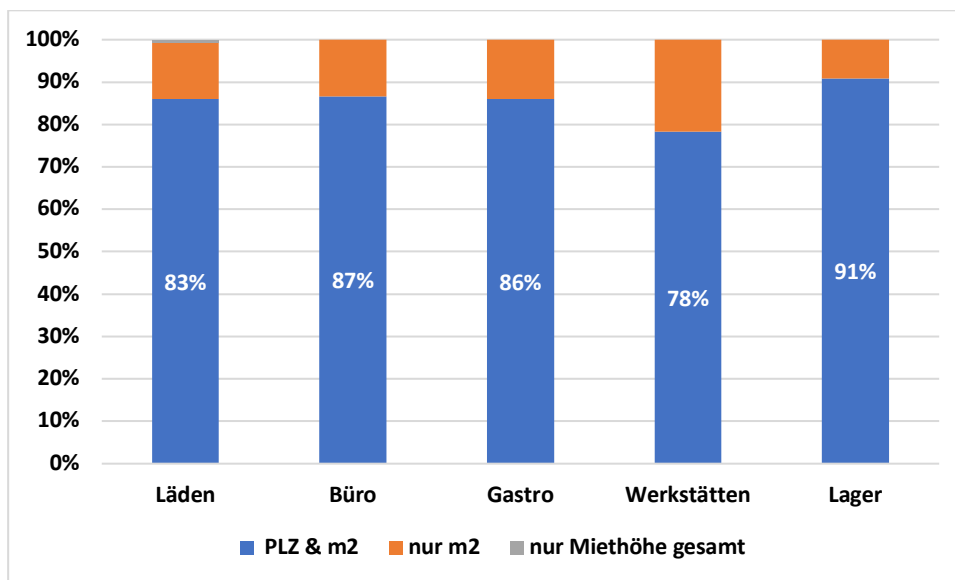
Überblick über den Gesamtrücklauf

Insgesamt wurden durch die Erhebung im gesamten Regierungsbezirk Freiburg 1.556 Rückmeldungen gesammelt – nicht immer mit vollständigen Angaben. 1.109 gaben an, zu welchem Objekttyp das Mietverhältnis gehört. Da für die standortbezogene Auswertung zwingend auch die vollständige Adressinformationen benötigt wird, ist die valide Stichprobe insgesamt 937 Befragte groß. Auf Basis der Aufteilung nach Flächen in der folgenden Tabelle 1 wurden Teildatensätze zur weiteren Analyse gebildet.

Tabelle 1: Aufteilung des Gesamtrücklaufs im Regierungsbezirk nach Flächenart und Vollständigkeit der Angaben

Datenübersicht	jeweilige Anzahl		
	Gesamt	davon mit m ²	mit PLZ
Läden	296	294	246
Büro	292	292	253
Gastro	50	50	43
Werkstätten	231	231	181
Lager	130	130	118
Mischnutzung	110	110	96
Mietinformationen	1109	1107	937

Abbildung 2: Aufteilung des Gesamtrücklaufs nach Flächenart und Vollständigkeit der Angaben



Eine genauere Aufstellung, wie sich die Flächenarten bzw. der Rücklauf hierzu auf das Auswertungsgebiet verteilt, findet sich vor der Darstellung der Ergebnisse in Kapitel 4.

2.4 Datenbearbeitung

Qualitätskontrolle 2

Die Teildatensätze nach den jeweiligen Flächenarten wurden auf Anomalien und Fehlangaben überprüft. Tabelle 2 gibt hierüber einen zusammenfassenden Überblick:

Tabelle 2: Übersicht Maßnahmen zur Qualitätskontrolle der Einzeldatenpunkte

Problemsituation	Umgang
Zahlendreher bei Postleitzahlen	Überprüfung mittels Internetrecherche / Google Maps → Korrektur der Informationen
Unplausible Angaben zu Quadratmetern, insb. bei Außenflächen	Suche nach Bildern auf der Homepage des Unternehmens sowie Google Streetview, falls möglich → wenn möglich, Korrektur der Informationen
Widersprüchliche Angaben zu Baujahr und Sanierungszustand	Orientierung am plausibleren Wert nach Internetrecherche, wenn möglich
Zahlendreher und Verwechslung von Gesamtangaben bzw. quadratmeterbezogenen Größen	Sortierung der jeweiligen Angaben und Überprüfung, ob die Kommastelle möglicherweise bei Datenkonvertierungen verschoben wurde
Gänzlich unplausible Antwortmuster	Ausschluss von weiteren Analysen
Ortsinformationen außerhalb des Untersuchungsgebiets	Ausschluss von weiteren Analysen
Kategorie Gastro Widersprüchliche Angaben zu Sitz- und Flächenzahlen	Orientierung an der plausibleren Größe
Kategorie Werkstatt Einzelangaben zu Einbauten	Zusammenfassung bzw. Vereinheitlichung der Angaben zu auswertbaren Stichworten

Die dargestellte Bearbeitung zur Qualitätskontrolle führte dazu, dass in manchen Teildatensätzen weitere, die Datenbasis aber insgesamt verbessernde Reduzierungen erfolgten. Die folgend dargestellten Ergebnisse zeigen neben den Mieten je Quadratmeter und Ort auch Angaben über die Anzahl der jeweils auswertbaren gültigen Antworten. Die unter Punkt 4 dargestellten Ergebnisse beziehen sich grundsätzlich immer auf Nettoangaben (ohne Umsatzsteuer und Zuschläge zum Beispiel für Heizung oder Ausstattungsgegenstände).

Auswertung der Daten und Korrelationsversuche mit Eigenschaften

Nach der vorliegenden Erhebungsplanung soll eine möglichst hohe methodische Vergleichbarkeit mit den weit verbreiteten Mietspiegeln für Wohnimmobilien erreicht werden. Hierbei ist es üblich, dass für einzelne Immobilientypen nicht nur Spannen der üblichen Quadratmetermieten angegeben werden, sondern auch aufgezeigt wird, wie diese Spannen durch Immobilieneigenschaften beeinflusst werden. Bei einer Wohnung könnte beispielsweise eine besonders begehrte Lage zu einem Zuschlag von x € je Quadratmeter führen, während eine benachbarte, stark befahrene Straße eher einen Abschlag von y € ausmachen könnte.

Folglich soll auch in der vorliegenden Erhebung zu Gewerbemieten ermittelt werden, ob neben Flächenart und Lage weitere Eigenschaften vorhanden sind, die sich in Zu- und Abschlägen je Quadratmeter ausweisen lassen. Am Beispiel also die Frage, ob sich die Güte der Breitbandanbindung bereits auf die Mieten bei Büroflächen signifikant auswirkt. Oder ob die Nähe zum Autobahnanschluss die Mieten für Lagerflächen erkennbar anhebt.

Zu deren Bestimmung eignen sich zwei statistische Verfahren besonders gut. Je nach Eignung des jeweiligen Teildatensatzes werden Aufteilungen und vergleichende T-Tests genutzt, um eurobezogene Unterschiede je Quadratmeter auf deren statistische Signifikanz (Belastbarkeit) zu überprüfen und folglich berechnen zu können. Vorzugsweise werden aber regressionsanalytische Verfahren genutzt, um die Zu- und Abschläge mehrerer Eigenschaften synchron ermitteln zu können. Für diese Vorgehensweise wurde die gesamte valide Stichprobe des Regierungsbezirks Freiburg genutzt. Zu den statistischen Methoden siehe Anhang

2.5 Ergänzung weiterer Daten

Gerade die Regressionsanalyse zeigt hohe Sensibilität auf die statistische Qualität der vorliegenden Daten. Hierbei sind Datenlücken bei Einzelinformationen oder möglicherweise fehlende Eigenschaften besonders problematisch. In der Erhebungsplanung wurde daher insb. auch im Gespräch mit den Beteiligten Experten im Pretest 1 sichergestellt, dass möglichst alle Eigenschaften zur Auswertung zur Verfügung stehen, die potenziell relevant für die Höhe einer Gewerbemiete sein können – Primärdaten (= Daten aus dem Fragebogen). Gleichwohl sollte aber auf einen möglichst kurzen Fragebogen für die Befragten geachtet werden. Daher wurden im Fragebogen nur Fragen gestellt, die nicht durch ergänzende Recherchen ermittelbar sind und dem Datensatz zugefügt werden können. Auf Basis der Adressdaten, die von den Befragten übermittelt wurden, wurden weitere Datenrecherchen angestellt, deren Ergebnis folgend zusammengefasst ist – Sekundärdaten.

Insgesamt wurde der Primär-Datensatz auf diese Weise um weitere 38 Eigenschaften – Sekundärdaten – ergänzt. Sie teilen sich in Eigenschaften, die einerseits ein spezifisches Mietverhältnis betreffen können, wie beispielsweise die Internetgeschwindigkeit, die für ein Büro potenziell zur Verfügung steht. Diese Eigenschaften werden fortan als Mikrodaten bezeichnet. Eigenschaften, die andererseits einen ganzen Ort oder zumindest Straßenzug betreffen können, werden als Makrodaten bezeichnet. Gerade bei übergreifenden Eigenschaften macht die Vorgehensweise Sinn. Die ergänzten Daten vereinheitlichen Informationen, die möglicherweise auch von Mietern gegeben werden könnten, aber dann auch Abweichungen aufgrund unterschiedlicher Interpretationen und Kenntnisstände bedeutet hätten.

Bevor die folgenden Seiten eine Analyse der wichtigsten ergänzten Daten darstellen, findet sich in Tabelle 3 eine Übersicht über die verwendeten Sekundärdaten, gegliedert in Makro- und Mikrodaten. Eine Übersicht über die Primärdaten kann dem Fragebogen im Anhang zu diesem Dokument entnommen werden.

Tabelle 3: Übersicht der Sekundärdaten

Makrodaten (Ortsebene)	Kurzbeschreibung
Kaufkraft	<ul style="list-style-type: none"> - Kaufkraft des Ortes gesamt - Kaufkraft pro Kopf - Wachstum der Kaufkraft ggü. Vorjahr - Einzelhandelsrelevante Kaufkraft gesamt - Entsprechend pro Kopf
Zentralität und Kaufkraftbindung	<ul style="list-style-type: none"> - MB-Research Informationen zur Bindung der Kaufkraft im Ort
Steuerliche Hebesätze	<ul style="list-style-type: none"> - Grundsteuer - Gewerbesteuer - Aus beiden Hebesätzen wurde der Abstand in Punkten und Prozent zum Durchschnitt ermittelt
Einwohnerzahlen des Ortes	<ul style="list-style-type: none"> - Gesamteinwohnerzahl - Anzahlen nach den Altersgruppen von 18 bis 24 / 25 bis 39 / 40 bis 65 - Bevölkerungsdichte
Beschäftigungssituation	<ul style="list-style-type: none"> - Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, die in einem Ort wohnen - entsprechende Anzahl, die in einem Ort arbeiten - Zahl der Einpendler - Zahl der Auspendler - Aus diesen Zahlen wurden Salden und Quoten gebildet - Wohnbeschäftigtenquote
Ortsklassifikation	<ul style="list-style-type: none"> - Handelt es sich nach Klassifikation des Statistischen Landesamtes um ein Ober-, Mittel- oder Unterzentrum - Liegt ein Ort im Grenzgebiet
Entfernungen	<ul style="list-style-type: none"> - Entfernungen in km aller Orte zueinander - Damit auch Entfernungen der Orte zum nächsten Ober- und Mittelzentrum - Entfernung der Orte zur nächsten Autobahn und Bundesstraße

Mikrodaten (Adressebene)	Kurzbeschreibung
Verfügbare Internetgeschwindigkeit	<ul style="list-style-type: none"> - Einzelabfrage auf der Seite der Deutschen Telekom
Lautstärke(belastung)	<ul style="list-style-type: none"> - Einzelabfrage auf der Online-Lärmkarte von Baden-Württemberg

Ergänzende Daten – Makrogrößen

Auf Ortsebene wurden folgende Daten ergänzt, sofern der jeweilige Ort als Teil der Antwortdaten ermittelt wurde. Falls sinnvoll und möglich, werden indikative Durchschnittswerte zu den jeweiligen Eigenschaften angegeben, um einen eigenen Standort relativieren zu können. Ergänzend wird mit den Standardabweichungen die Streuung der Werte um das arithmetische Mittel angegeben.

1. Entfernungsdaten / Ortsebene

Je nach Branche und Geschäftsmodell könnte für verschiedene Gewerbebetriebe der Zugang zu Verkehrsträgern relevant sein. Hierfür wurden die folgenden, objektivierbaren Entfernungen ermittelt:

Entfernung zum nächsten Autobahnanschluss

Über die Karten-App Google-Maps wurde in der Regel der Ortskern und dessen Abstand in km zum nächsten Autobahnanschluss ermittelt. Da manchen Orten möglicherweise mehrere Autobahnanschlüsse zur Verfügung stehen, wurde stets der Datenpunkt für folgende Berechnungen einbezogen, der die kürzeste zeitliche Entfernung bei normaler Verkehrssituation (kein Verkehrsstau, keine Baustelle) erwarten lässt.

Durchschnittliche Entfernung Autobahn:	11,69 km
Standardabweichung der Entfernung Autobahn:	10,62 km

Entfernung zur nächsten Bundesstraße

Im Vergleich zu einem Autobahnanschluss verfügen weit mehr Orte über einen direkten Zugang zu einer Bundesstraße. Daher wurden zunächst auch hier durchschnittliche Entfernungen in der Karten-App Google-Maps ermittelt. Der direkte Zugang könnte bei weiteren Betrachtungen einen spezifischen Bonus- oder Malusfaktor für Gewerbetreibenden im Vergleich darstellen, sodass für alle Orte mit direktem Zugang (Entfernung unter 1 km) eine Kontrollvariable ergänzt wurde, um weitere Analysen durchzuführen.

Durchschnittliche Entfernung Bundesstraße:	2,53 km
Standardabweichung der Entfernung Bundesstraße:	3,74 km
Anteil der Orte mit direktem Zugang zur Bundesstraße:	51,4%

Entfernung zum nächsten Oberzentrum

Im Datensatz finden sich nach geografischen Kriterien drei sogenannte Oberzentren im fokussierten Untersuchungsgebiet:

- **Freiburg im Breisgau**
- **Lörrach zusammen mit Weil am Rhein**
- **Offenburg**

Verwaltungsrechtliche Zuteilungen begrenzen aber nicht zwingend den wirtschaftlichen Austausch in Regionen, wie dies beispielsweise die beiden Vororte Merzhausen im Süden und Gundelfingen im Norden von Freiburg zeigen. Vor diesem Hintergrund wurde ähnlich wie bei den Zugängen zu den Verkehrsträgern der kürzeste Fahrtweg in Kilometern ermittelt, der von einem Ort aus zum nächstgelegenen Oberzentrum (Abstände Ortsmitten) in Kauf genommen werden muss.

Durchschnittliche Entfernung Oberzentrum: 29,21 km
Standardabweichung der Entfernung zum Oberzentrum: 17,73 km

2. Ortsgröße, Wohn- und Arbeitssituation

Aus Sicht der Gewerbetreibenden stellen die Ortsgröße und die entsprechende Kaufkraft der Bevölkerung einen wesentlichen Indikator für die wirtschaftliche Attraktivität eines Gewerbestandorts dar. Aus den vorliegenden statistischen Informationen der jeweiligen Orte wurden deren Einwohnerzahl und Bevölkerungsdichte vom Statistischen Landesamt verwendet.

Ergänzt wurden diese Zahlen derjenigen Einwohner (ebenfalls vom Statistischen Landesamt), die in den Gemeinden ihren Arbeits- und Wohnort sehen, sowie die Ein- und Auspendlerzahlen, um hieraus die folgenden Salden und Quoten abzuleiten:

Einpendlersaldo: Anzahl der Einpendler in eine Gemeinde abzüglich der Auspendler aus dieser Gemeinde

Anzahl Gemeinden mit positivem Einpendlersaldo der **Mittelzentren:** 4 von 21
Anzahl Gemeinden mit positivem Einpendlersaldo der **kleineren Orte:** 18 von 115

Auspenderquote: Anzahl der Auspendler gemessen an der Gesamtbevölkerung einer Gemeinde

Durchschnittliche Auspendlerquote **Oberzentren:** 14,61%
Durchschnittliche Auspendlerquote **Mittelzentren:** 22,24%
Durchschnittliche Auspendlerquote **kleinere Orte:** 31,22%

Einpendlerquote: Anzahl der Einpendler gemessen an der Anzahl der in einer Gemeinde sozialversicherungspflichtig Beschäftigten

Durchschnittliche Einpendlerquote **Oberzentren:** 53,65%
Durchschnittliche Einpendlerquote **Mittelzentren:** 65,51%
Durchschnittliche Einpendlerquote **kleinere Orte:** 70,17%

Beschäftigtenquote: Anzahl der Arbeitsplätze gemessen an der Gesamtbevölkerung einer Gemeinde

Durchschnittliche Beschäftigtenquote **Oberzentren:** 50,62%
Durchschnittliche Beschäftigtenquote **Mittelzentren:** 44,80%
Durchschnittliche Beschäftigtenquote **kleinere Orte:** 30,36%

Wohnbeschäftigtenquote: Anzahl der Personen, die in einer Gemeinde gleichzeitig wohnen und arbeiten gemessen an der Gesamtbevölkerung einer Gemeinde

Durchschnittliche Wohnbeschäftigtenquote Oberzentren:	37,18%
Durchschnittliche Wohnbeschäftigtenquote Mittelzentren:	38,16%
Durchschnittliche Wohnbeschäftigtenquote kleinere Orte:	39,46%

3. Kaufkraft und Zentralität

Als wesentlicher Entscheidungsfaktor für Gastronomie und Ladengeschäfte dürfte die Kaufkraft einer Gemeinde infrage kommen. Die Auftraggeber haben hierzu Zahlen von MB-Research übermittelt, die das verfügbare Einkommen pro Person, die entsprechende einzelhandelsrelevante Kaufkraft sowie die Zentralität enthalten. Mit der Zentralität wird auf Gemeindeebene gemessen, ob Kaufkraft aus der Umgebung einer Gemeinde zufließt oder in diese abfließt. So wird unter einer Zentralität von 1,1 verstanden, dass der Gemeinde 10% zusätzliche Kaufkraft aus der Umgebung zufließen. Bei 0,9 fließen entsprechend 10% ins Umland ab.

Aktuelle Zahlen zu Kaufkraft und Zentralität können bei der IHK Südlicher Oberrhein erfragt werden.

4. Steuersituation eines Ortes

Als Indikator zur Ansiedlung mit Gewerbeflächen dürften neben Flächenverfügbarkeiten und Preisen durchaus auch steuerliche Belastungen ein relevantes Entscheidungskriterium darstellen. Daher wurden für die jeweiligen Orte die Hebesätze der Gewerbesteuer sowie der Grundsteuer B ermittelt. Hierbei wurde auf Daten der Auftraggeber für den Großraum Freiburg zurückgegriffen, die um Einzelinformationen jeder Gemeinde im Datensatz ergänzt wurden. Hierfür wurden entweder gemeindeeigene Angaben auf deren Internetpräsenzen genutzt oder auf die Steuerstatistik des Landes Baden-Württemberg zurückgegriffen.

Um spätere Analysen im Datensatz durchführen zu können, wurde für jeden Ort neben seinen spezifischen Steuerhebesätzen auch ermittelt, wie weit dieser absolut über oder unter dem Landesdurchschnitt in Baden-Württemberg liegt. Lag beispielsweise der Hebesatz der Gewerbesteuer in Offenburg bei 380 zum Zeitpunkt der Erhebung 2021, so ist dies 22 Punkte (absoluter Vergleich) über dem Landesdurchschnitt von rund 358. Bei vergleichbarer Bemessungsgrundlage würde Offenburg gut 6% (relativer Vergleich) über dem Landesdurchschnitt liegen.

Durchschnittlicher Hebesatz Gewerbesteuer:	358
Durchschnittlicher Hebesatz Grundsteuer B:	353

Die Gesamtzahl aller Orte im Datensatz liegt knapp 4 Punkte unterhalb des durchschnittlichen Hebesatzes der Gewerbesteuer und fast 8 Punkte oberhalb des Landesdurchschnitts der Grundsteuer B.

Durchschnittliche Abweichung **Oberzentren** Gewerbesteuer: 28
Durchschnittliche Abweichung **Oberzentren** Grundsteuer B: 99

Die Grundsteuer aller **Oberzentren** liegt **über** dem Landesdurchschnitt. Hinsichtlich der Gewerbesteuer sind dies 28 Punkte, hinsichtlich der Grundsteuer B sind dies 99 Punkte.

Durchschnittliche Abweichung **Mittelzentren** Gewerbesteuer: 9
Durchschnittliche Abweichung **Mittelzentren** Grundsteuer B: 42

Die Grundsteuer aller **Mittelzentren** liegt **über** dem Landesdurchschnitt. Hinsichtlich der Gewerbesteuer sind dies 9 Punkte, hinsichtlich der Grundsteuer B sind dies 42 Punkte.

Durchschnittliche Abweichung **kleinere Orte** Gewerbesteuer: -8
Durchschnittliche Abweichung **kleinere Orte** Grundsteuer B: -4

Die Grundsteuer aller **kleineren Orte** liegt **unter** dem Landesdurchschnitt. Hinsichtlich der Gewerbesteuer sind dies -8 Punkte, hinsichtlich der Grundsteuer B sind dies -4 Punkte.

5. Gruppierung der Ergebnisse, sofern möglich nach Ortsgrößen

Neben Gruppierungen, die sich innerhalb der Berechnungen und Auswertungen ergeben, wurde bei der ersten Datendurchsicht jedem Ort auch zugeteilt, ob er zu den 5 Oberzentren, den 21 Mittelzentren oder weiteren Orten angehört.¹

Eine weitere Gruppierung wurde für die 10 Orte vorgenommen, zu denen die Befragten mehr als 5 Mietinformationen zurückmeldeten. Die verbleibenden 107 Orte mit 5 oder weniger Nennungen lassen sich ebenfalls mit einer Gruppierungsvariable identifizieren.

Eine ergänzende Gruppierung wurde hinsichtlich der Grenznähe vorgenommen. Besondere Kaufkrafteffekte könnten sich an der südlichen oder westlichen Landesgrenze durch das Einkaufsverhalten der benachbarten Schweiz oder des benachbarten Frankreichs ergeben. Hierfür wurden Kontrollvariablen eingefügt, die alle Gemeinden identifizieren, die weniger als 15 min Fahrtweg zur jeweiligen Grenze aufweisen.

Im Rahmen der ersten Analysen wurden die Makrodaten aber auch verwendet, um prüfende statistische Untersuchungen durchzuführen, welche Eigenschaften neben Größe und Lage noch dazu dienen könnten, Orte in Gruppen zu bündeln. Es ergaben sich leider keine bedeutenden Ähnlichkeiten, die für weitere Analysen nutzbar gewesen wären.

¹ Hinweis: in der geografischen Landesstatistik werden Lörrach und Weil am Rhein als gemeinsames Oberzentrum ausgewiesen. Haslach, Hausach und Wolfach zählen zusammen als Mittelzentrum.

Ergänzende Daten – Mikrogrößen

Die folgende Übersicht zeigt alle Mikrodaten zum Erhebungszeitraum 2021 auf, die von den Befragten übermittelt wurden. Neben den eigenen Einschätzungen, zum Beispiel zur Lagequalität, die nur in Abhängigkeit von der eigenen Branche darstellbar sind, wurden für manche Branchen auch Informationen zur Parksituation ermittelt, die wahrscheinlich auch nur von den jeweils beteiligten Personen gegeben werden können. Dennoch wurden auch hier objektivierbare Informationen angereichert.

1. Maximal verfügbare Internetgeschwindigkeit

Die verschiedenen Lockdowns während der Corona-Pandemie haben zu einer massiven Zunahme von Videokonferenzen und Home-Office-Aktivitäten geführt. Vor diesem Hintergrund könnte die Internetanbindung zu einem zunehmend wichtigeren Differenzierungsmerkmal für Gewerbetrieger werden.

Daher wurden die angegebenen Adressinformationen anonymisiert verwendet, um auf der Geschäftskundenseite der Deutschen Telekom AG die maximal angebotene Internetgeschwindigkeit abzufragen und folglich den gegebenen Informationen im Datensatz zuzuordnen.

Internetgeschwindigkeit in Mbit/s 2021	Anteil
16 Mbit/s	23%
50 Mbit/s	8%
100 Mbit/s	27%
250 Mbit/s	35%
1000 Mbit/s / Glasfaser	7%

Als gewichteter Mittelwert ergibt sich im gesamten Untersuchungsgebiet eine durchschnittliche Internetgeschwindigkeit von 192 Mbit/s.

2. Lärmbelastung

Seit 2012 liefert das Landesamt für Umwelt Baden-Württemberg auf Messungen basierende Lärmkarten. Jeder Datenpunkt, für den eine eindeutige Adresse angegeben wurde, wurde mit den Lärmkarten über die Online-Schnittstelle abgeglichen, da gerade in manchen gastronomischen Situationen, aber auch für die notwendige Konzentration im Büroalltag, Lärm als negatives Merkmal eine Rolle spielen könnte.

Der Abgleich zeigt, dass nur in wenigen Fällen (weniger als jedes vierzigste Mietverhältnis) von einer erheblichen Belastung auszugehen ist. Auch bei den zuvor geschilderten Testmethoden ergaben sich keine zusammenfassenswerten Erkenntnisse. Daher wurde auf eine weitere Berücksichtigung verzichtet.

Nutzung der ergänzenden Daten

Auch wenn der Volksmund „Lage, Lage, Lage“ als wesentlichen Bestimmungsfaktor von Miet- und Kaufpreisen ansieht, gilt es, diese Vermutung zu überprüfen. Die dargestellten Sekundärdaten zeigen eine große Bandbreite möglicher Eigenschaften, die ebenso von potenzieller Relevanz sind. So wurden neben den Ortgrößen und deren geografischer Lokalisation alle erhobenen Sekundärdaten statistisch untersucht. Ziel war es hier sicherzugehen, dass neben den folgend dargestellten Auswertungsergebnissen keine weiteren möglichen Clusterungen im Datensatz vorliegen.

Die folgend dargestellten Erhebungsergebnisse sind nach den erfragten Objektnutzungen kategorisiert. Es finden sich nur die Ergebnisse der Zusammenhangsanalysen, obgleich alle zuvor dargestellten Informationen verwendet wurden. Hierbei ergab sich, dass neben Ortsgröße und -lage nur jeweils eine überschaubare Anzahl an Eigenschaften Verwendung findet. Dies mag einerseits erstaunen, zumal viele der zuvor dargestellten möglichen Zusammenhänge plausibel erscheinen mögen. Andererseits können durch wenige Eigenschaften, die Zu- und Abschlüsse rechtfertigen, Berechnungen überschaubar gehalten werden.

Hinzu kommt, dass bei statistischen Zusammenhangsanalysen keine „Überlappungen“ entstehen dürfen. Mit anderen Worten bilden beispielsweise die drei Größen Kaufkraft im Ort, Kaufkraft pro Kopf und Anzahl der Einwohner einen Dreisatz. Werden alle Größen bei Berechnungen gleichzeitig verwendet, führt dies zu Doppelzählungen und damit verzerrten Ergebnisauswertungen.

Es liegt in der Natur der Sache, dass Zu- und Abschlüsse sich nach Gewerbeart und Ort unterscheiden.

3 Leseanleitung

Wesentliche Grundlagen

Die bereits genannten und beschriebenen Mietverhältnisse wurden um offenkundige Ausreißer bereinigt und, sofern aufgrund der Datenrückmeldung möglich, nach Ortsgröße gegliedert. Innerhalb der Ortsgrößengruppen sind in den Tabellen Spannen angegeben, die teilweise um Spitzenmieten ergänzt wurden. Spitzenmieten (höchste und niederste) stellen dabei das 1% der teuersten bzw. 1% der günstigsten Mieten dar. Ist also in der rechten Spalte der Tabelle für Ort X angegeben, dass die Miete 120 € / Quadratmeter netto bzw. kalt und Monat sei, so ist davon auszugehen, dass nur die 1% der teuersten Mietverhältnisse der Ortsgruppe in dieser Preisregion zu finden sind. Umgekehrt gilt das Gegenteil in der linken Spalte für Minimalmieten und die 1% der günstigsten Situationen. Minimal- und Spitzenmieten werden nur ausgewiesen, wenn diese nach Datenlage und Expertenschätzung (siehe letzter Punkt) sinnvolle Aussagen ermöglichen.

Orientierung für Überlegungen im aktuellen Markt

Als Vergleich für Darstellungen werden bewährte Konzepte des Wohnungsmietmarktes genutzt. Hierbei hat sich eine mittlere Marktspanne als statistisch aussagekräftig erwiesen. Aus einem sortierten Datensatz bzw. einer sortierten Datengruppe werden dann immer die mittleren zwei Drittel verwendet. Daher bilden in den folgenden Tabellen die zweite Spalte von links und die zweite Spalte von rechts genau diese Werte ab. Der Median stellt in der mittleren Spalte auch die mittlere Bestandsmiete (Median) einer Kategorie dar. Dieser Median ist also nicht die durchschnittliche Miete.

Zuschläge

In der finalen Tabelle werden auch Zu- und Abschläge ausgewiesen, die ausgehend von der benannten Marktmiete am Median ergänzt werden können. Diese sollten aber immer nur indikativ verwendet werden. Die Zuschläge werden im Einzelfall niemals 20% überschreiten, um die „Basiswerte“ der Tabellen nicht zu überdecken. Eine Kombination der Zuschläge ist möglich. Die Kombinationen dürfen jedoch nicht so angewendet werden, dass die Spannen deutlich überschritten werden, auch wenn dies in manchen Fällen rechnerisch möglich wäre. Mit anderen Worten: Eine Spitzen-Miete muss sich auch durch ein „Spitzen-Gewerbeobjekt“ rechtfertigen lassen.

Bestandsmarkt gegenüber Prestigeobjekten, Neubau und besonderen Pendlersituationen

Ein Hinweis zur Datengrundlage und zur Nutzung im Markt ist wichtig: Der Datensatz basiert auf einer Erhebung und enthält Mieten, die tatsächlich so von Kammermitgliedern rückgemeldet wurden und im Markt in dieser Form existieren. Die Mieten beziehen sich auf Bestandsverträge. Es kann folglich zu mindestens zwei Abweichungen in der Realität kommen: Einerseits könnten Einzelfälle existieren, die von den vorgelegten Spannen abweichen, weil es individuelle Vereinbarungen gibt, die nicht auf einen gesamten Marktblick verallgemeinerbar sind. Andererseits werden Neubau- oder Prestigeimmobilien auf Märkten immer andere Preise / Mieten erreichen als Bestandsimmobilien. Erstere genießen in der Regel eine höhere Aufmerksamkeit, während letztere einen erheblich größeren Anteil des Marktes darstellen. Besonders wichtig ist die Abgrenzung zu Angebotsmieten, die meist auf Mietportalen genannt werden. Die Angebotsmieten weichen meist deutlich von tatsächlichen Mietverhältnissen ab.

Qualitätskontrolle der Ergebnisse

Anders als geplant wurden die ersten Ergebnisse am Markt validiert, indem die Marktexperten erneut einbezogen wurden.

Abgleich mit Marktexperten (Posttest 1)

Der Abgleich mit mehreren Marktexperten (Dirk Schemmer, Gisinger Immobilien, Frank Pfaff) hat auch deutlich bestätigt, dass gerade in Märkten mit wenig Vertragsabschlüssen (wenig Nachfrage in Randlagen oder zu wenig Angebot bei Kernlagen) im Einzelfall stark abweichende Werte bezahlt werden. Vor allem im Großraum Freiburg wurde daher der Kern des Marktes mit den benannten Experten abgeglichen.

Abgleich mit Datenquellen der Auftraggeber (Posttest 2)

Nach den zuvor beschriebenen Schritten der Datenaufbereitung und -auswertung wurden erste Berichtsdokumente erstellt. Diese Informationen wurden für eine finale Endkontrolle ausgewählten Marktexperten der Kammern (Wirtschaftsförderer, Obermeister usw.) zur Verfügung gestellt, um deren Rückmeldungen zu erhalten. Auf diese Weise gaben noch einmal knapp 20 Personen eine Einschätzung zu den gewonnenen Zahlen ab.

Die Rückmeldungen der Beteiligten führten nicht zu signifikanten Anpassungen und Ergänzungen. Zu fast allen folgend dargestellten Tabellen gaben die befragten Personen mit deutlicher Mehrheit an, dass die Zahlen sich im Rahmen der Erwartungen bewegen bzw. keine korrigierenden Richtungsaussagen nötig seien. Einzelne Nennungen, die die Zahlen für leicht zu niedrig hielten, wurden durch fast identisch viele Nennungen ausgeglichen, die die Zahlen für leicht zu hoch angesetzt sahen.

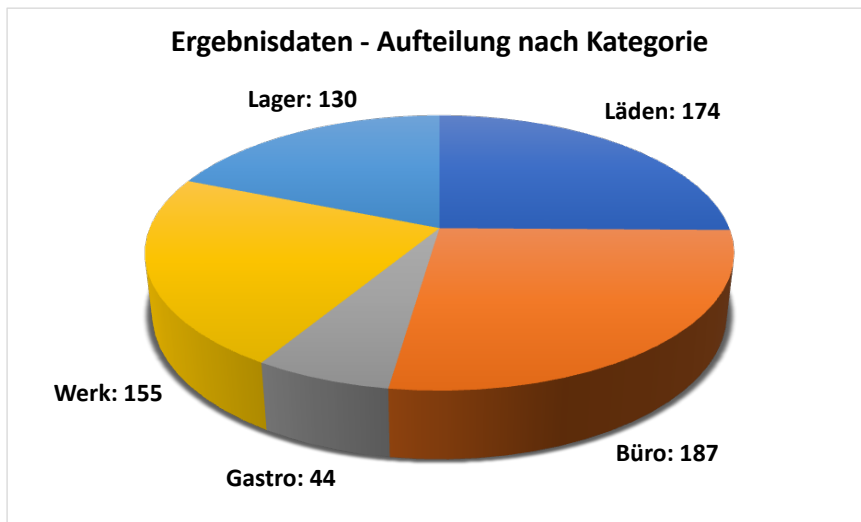
Fazit: Sonderfälle ausgenommen, stellen die folgend dargestellten Zahlen einen breiten Überblick über den üblichen / mittleren Gewerbemietmarkt im Jahr 2021/22 dar.

4 Ergebnisse

Die dargestellten Ergebnisse beziehen sich grundsätzlich immer auf Nettoangaben pro Quadratmeter genutzter Fläche (ohne Umsatzsteuer und Zuschläge zum Beispiel für Heizung oder Ausstattungsgegenstände) – umgangssprachlich also Kaltmieten.

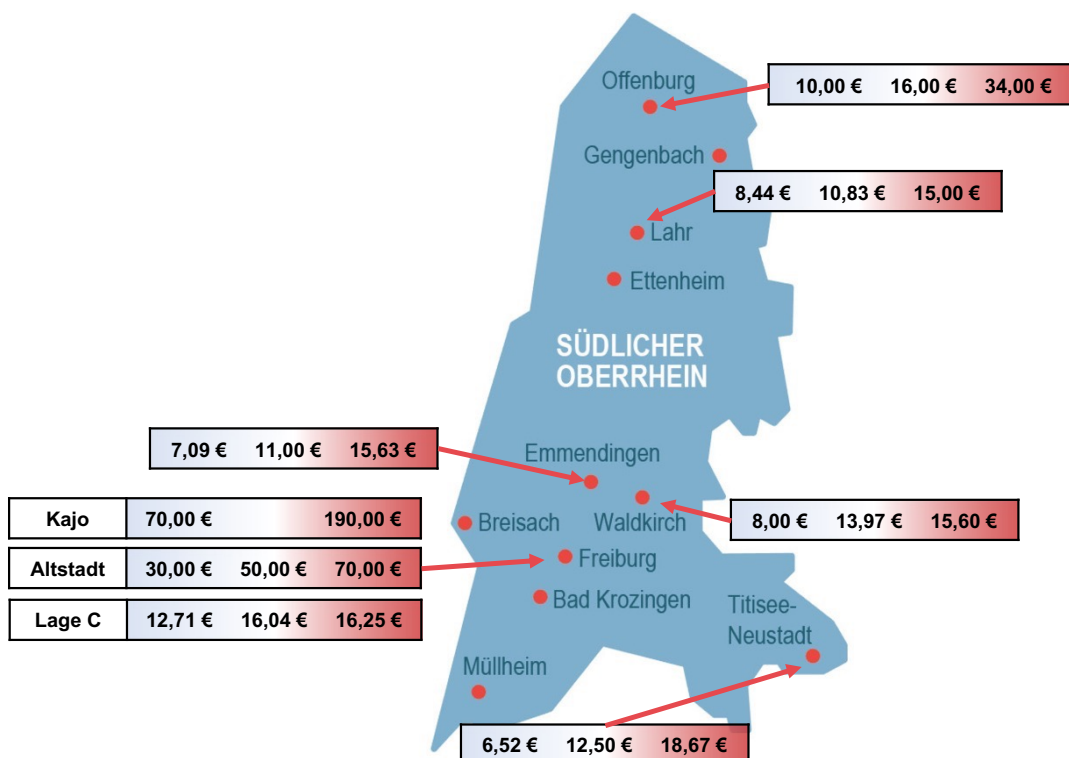
Überblick der Daten am Südlichen Oberrhein nach Gewerbearten:

Abbildung 3: Ergebnisdaten nach Ausreißerkorrektur – Aufgeteilt nach Kategorie



4.1 Ladengeschäfte

Schnellübersicht Ladenmieten 2021/2022



Die feinere Unterteilung der Lagequalitäten in Freiburg Innenstadt wurde erst im Gespräch mit den befragten Experten genauer entwickelt. Hierbei wurde vor allem die Spitzenlage der Kaiser-Joseph-Straße gegenüber den restlichen Lagen in der Fußgängerzone separiert und noch einmal im Nachgang indikativ mit Neuvertragsmieten abgeglichen. Für die eigene Einschätzung der Lage hilft noch der folgende Hinweis aus dem Fragebogen, den die Befragten zugrunde legen sollten:

A-Lagen weisen die höchste Passantenfrequenz auf, C-Lagen die niedrigste. C-Lagen weisen kaum Laufkundschaft auf, sondern werden zielorientiert besucht. Einkaufszentren und Fachmarktzentren sind Sonderformen der A-Lagen, die ansonsten eher absoluten Innenstadtlagen vorbehalten sind.

Ladengeschäfte – Freiburg im Breisgau

Freiburg im Breisgau	Tiefstwert	Spanne Mittlerer Markt			Spitze
		unten	Median	oben	
Lagequalität A++ Kaiser-Joseph-Straße		70,00 €		190,00 €	
Lagequalität A+ Altstadt		30,00 €	50,00 €	70,00 €	
Lagequalität A		16,88 €	23,00 €	32,68 €	
Lagequalität B	9,17 €	14,80 €	22,24 €	27,78 €	35,29 €
Lagequalität C	8,33 €	12,71 €	16,04 €	16,25 €	

Gesamtzahl der Datenpunkte in dieser Kategorie: 28

Hinweis:

Direkt angrenzende Vororte Freiburgs wie Merzhausen oder Gundelfingen orientieren sich an Lagequalität B und C. Die Orientierung für die Freiburger Stadtteile am Kaiserstuhl sowie Umkirch und Hochdorf sollte eher an der Kategorie C erfolgen.

Zu- und Abschläge:

- **Flächenqualität:**
 - (stark) unterdurchschnittlich: -8%
 - durchschnittlich bis stark überdurchschnittlich: 0% / nicht vorgesehen
- **Baujahr:**
 - bis einschließlich 1999: 0% / nicht vorgesehen
 - ab 2000: +1%

Ladengeschäfte – Oberzentrum Offenburg

Ort	Tiefstwert	Spanne Mittlerer Markt			Spitze
		unten	Median	oben	
Offenburg	6,24 €	10,00 €	16,00 €	34,00 €	60,00 €

Gesamtzahl der Datenpunkte in dieser Kategorie: 9

Zu- und Abschläge:

- **Flächenqualität:**
 - unterdurchschnittlich -15%
 - durchschnittlich 0% / nicht vorgesehen
 - überdurchschnittlich +15 %

- **Sanierungszustand:**
 - modernisierungsbedürftig: -17%
 - kein Modernisierungsbedarf: 0% / nicht vorgesehen

- **Flächenausnutzung:**
 - Verkaufsfläche über 75% der Mietfläche: +4%

Ladengeschäfte – Mittelzentren

Ort	Tiefstwert	unten	Median	oben	Spitze
Emmendingen	5,45 €	7,09 €	11,00 €	15,63 €	25,00 €
Haslach im Kinzigtal	6,56 €	8,28 €	10,41 €	12,75 €	14,16 €
Lahr / Schwarzwald	5,88 €	8,44 €	10,83 €	15,00 €	26,25 €
Titisee-Neustadt*	6,00 €	6,82 €	12,50 €	18,67 €	32,11 €
Waldkirch	6,36 €	8,00 €	13,97 €	15,60 €	16,78 €
Andere Mittelzentren mit weniger als 5 Nennungen (Kehl, Achern, Bad Krozingen – Stauf, Müllheim, Breisach)	3,33 €	6,38 €	10,00 €	13,98 €	27,00 €

Gesamtzahl der Datenpunkte in dieser Kategorie: **58**

* Hinweis:

Die Mieten in Titisee-Neustadt müssen aufgeteilt werden. Mieten in Neustadt sollten sich nur in allerbesten Lage von unten her an den Median bewegen. Mieten in Titisee erreichen gerade bei Seelage Zahlen um den Wert „oben“ bzw. bis zur Spitze.

Zu- und Abschläge:

- **Flächenqualität:**
 - unterdurchschnittlich: -13%
 - durchschnittlich: 0% / nicht vorgesehen
 - überdurchschnittlich: +13 %

- **Baujahr:**
 - bis einschließlich 1970: -2%
 - ab 1971: 0% / nicht vorgesehen

Ladengeschäfte – Kleinere Orte, die nicht Ober- oder Mittelzentrum sind

Lage des Ladens	Tiefstwert	unten	Median	oben	Spitze
Kleine Orte	3,50 €	5,71 €	8,75 €	11,43 €	15,00 €

Gesamtzahl der Datenpunkte in dieser Kategorie: **79**

Hinweis:

Ladengeschäfte in Grenzregionen sind grundsätzlich höher zu bewerten. Gerade direkt an der Grenze zu Frankreich und der Schweiz lassen sich erhebliche Preisaufschläge feststellen für Einzelhandel mit Tabakverkauf.

Zu- und Abschläge:

- **Flächenqualität:**
 - unterdurchschnittlich: -5%
 - durchschnittlich: 0% / nicht vorgesehen
 - überdurchschnittlich: +5 %

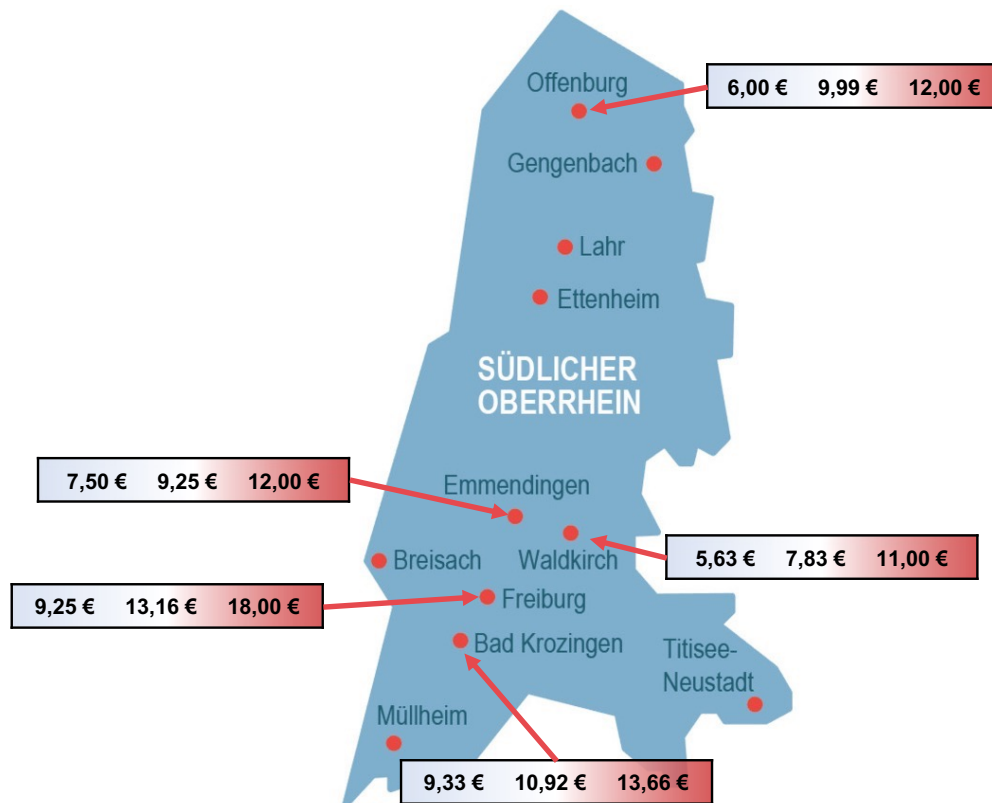
- **Sanierungszustand:**
 - modernisierungsbedürftig: -3%
 - kein Modernisierungsbedarf: 0% / nicht vorgesehen

- **Flächenausnutzung:**
 - Verkaufsfläche über 75% der Mietfläche: +2%

4.2 Büros

Wird von Bestlagen in Einkaufsstraßen und Sondereffekten, beispielsweise durch kombinierte Vermietungen mit Werkstätten oder anderen Nutzungsarten abgesehen, orientieren sich Büromieten oft an Wohnungsmieten.

Schnellübersicht Büromieten 2021/2022



Büros – Freiburg im Breisgau

Freiburg im Breisgau	Tiefstwert	Spanne Mittlerer Markt			Spitze
		unten	Median	oben	
Lagequalität A+ / A++ Altstadt		12,50 €	15,00 €	18,00 €	
Lagequalität A	10,40 €	10,91 €	13,16 €	18,00 €	19,26 €
Lagequalität B	9,71 €	10,40 €	12,65 €	15,75 €	
Lagequalität C	7,58 €	9,25 €	12,65 €	15,75 €	

Gesamtzahl der Datenpunkte in dieser Kategorie: 45

Für die eigene Einschätzung der Lage hilft noch der folgende Hinweis aus dem Fragebogen, den die Befragten selbst zugrunde legen sollten:

A-Lagen weisen die höchste Passantenfrequenz auf, C-Lagen die niedrigste. C-Lagen weisen kaum Laufkundschaft auf, sondern werden zielorientiert besucht. Einkaufszentren und Fachmarktzentren sind Sonderformen der A-Lagen, die ansonsten eher absoluten Innenstadtlagen vorbehalten sind.

Zu- und Abschläge:

- **Baujahr:**
 - bis einschließlich 1970: -3%
 - 1971 bis einschließlich 1999: 0% / nicht vorgesehen
 - ab 2000: +9%

- **Hauptgebäudenutzung:**
 - ausschließlich Büronutzung: +7%
 - andere Nutzung: 0% / nicht vorgesehen

- **Sanierungszustand:**
 - modernisierungsbedürftig: 0% / nicht vorgesehen
 - teilmodernisiert: +6%
 - neu oder neuwertig: +7%

Büros – Oberzentrum Offenburg

Ort	Tiefstwert	Spanne Mittlerer Markt			Spitze
		unten	Median	oben	
Offenburg	6,00 €	6,00 €	9,99 €	12,00 €	14,00 €

Gesamtzahl der Datenpunkte in dieser Kategorie: 11

Zu- und Abschläge:

- **Flächenqualität:**
 - stark unterdurchschnittlich: -11%
 - unterdurchschnittlich: -8%
 - durchschnittlich: 0% / nicht vorgesehen
 - überdurchschnittlich: +8%
 - stark überdurchschnittlich: +11%

- **Baujahr:**
 - bis einschließlich 1970: -7%
 - 1971 bis einschließlich 1999: 0% / nicht vorgesehen
 - ab 2000: +8%

- **Hauptgebäudenutzung:**
 - ausschließlich Büronutzung: 0% / nicht vorgesehen
 - andere Nutzung: -9%

- **Sanierungszustand:**
 - modernisierungsbedürftig: -20%*
 - teilmodernisiert: -8%
 - neuwertig / vollmodernisiert: 0% / nicht vorgesehen
 - Neubau: +16%

* **Hinweis:** Diese Eigenschaft wurde wegen Überschreitung der 20%-Vorgabe gekappt.

Büros - Mittelzentren

Ort	Tiefstwert	unten	Median	oben	Spitze
Bad Krozingen	7,97 €	9,33 €	10,92 €	13,66 €	
Emmendingen	5,68 €	7,50 €	9,25 €	12,00 €	14,00 €
Kehl	6,25 €	7,00 €	7,71 €	8,41 €	15,00 €
Waldkirch	5,63 €	7,50 €	7,83 €	11,00 €	
Mittelzentren mit weniger als 5 Nennungen (Achern, Lahr, Haslach, Breisach, Titi-see-Neustadt, Müllheim)	5,71 €	7,00 €	10,00 €	15,00 €	

Gesamtzahl der Datenpunkte in dieser Kategorie: **51**

Hinweis:

Orte mit wenig Datenrücklauf weisen üblicherweise höhere Unterschiede in den Spannen auf als Orte mit mehr Rücklauf.

Zu- und Abschläge:

- **Lage:**
 - Gewerbegebiet: -2%
 - Industriegebiet: -11%
 - andere Lagen: 0% / nicht vorgesehen

- **Flächenqualität:**
 - stark unterdurchschnittlich: -11%
 - unterdurchschnittlich: -8%
 - durchschnittlich: 0% / nicht vorgesehen
 - überdurchschnittlich: +8%
 - stark überdurchschnittlich: +11%

- **Baujahr:**
 - bis einschließlich 1970: -10%
 - ab 1971: 0% / nicht vorgesehen

- **Hauptgebäudenutzung:**
 - ausschließlich Büronutzung: 0% / nicht vorgesehen
 - andere Nutzung: -9%

Büros – Kleinere Orte, die nicht Ober- oder Mittelzentrum sind

Ort	Tiefstwert	unten	Median	oben	Spitze
Kleine Orte	3,61 €	5,75 €	8,00 €	11,63 €	

Gesamtzahl der Datenpunkte in dieser Kategorie: 80

Hinweis:

Büroflächen in Grenzregionen sind grundsätzlich höher einzustufen.

Zu- und Abschläge:

- **Lage:**
 - Gewerbegebiet: +3%
 - Industriegebiet: -11%
 - andere Lagen: 0% / nicht vorgesehen

- **Baujahr:**
 - bis einschließlich 1970: -3%
 - ab 1971: 0% / nicht vorgesehen

- **Hauptgebäudenutzung:**
 - ausschließlich Büronutzung: 0% / nicht vorgesehen
 - Wohngebäude: +7%
 - andere Nutzung: -2%

- **Sanierungszustand:**
 - (teil)modernisierungsbedürftig: -4%
 - neuwertig / vollmodernisiert: 0% / nicht vorgesehen kein
 - Neubau: +7%

4.3 Gastro

Leider erfolgten für den Bereich Gastronomie, Hotellerie und weitere touristische Angebote nur sehr wenige Rückmeldungen, sodass die folgenden Übersichten nur Aussagen zu Flächen mit Bewirtungsangeboten machen können.

Um hier eine Einschätzung eigener Mietverhältnisse vornehmen zu können, sollten weniger die zuvor geschilderten Passantenfrequenzen in modifizierter Weise zur Anwendung kommen. Bei der Gastronomie bezeichnet die Spitzenlage eine Situation mit hoher Anzahl und hoher Kontinuität an Besuchern / Kunden. Ein guter Orientierungspunkt in der Spitzenlage der Kategorie A lässt sich am Freiburger Münsterplatz oder den Hauptachsen der Altstadt ausmachen. Hier ist über die ganze Woche hinweg mit hohen Auslastungen zu rechnen.

„Ausflugsgastronomie“ bei touristischen Sehenswürdigkeiten wird in Spitzensituationen vergleichbare Auflastungen erreichen, kann diese aber nicht über die ganze Woche hinweg, insbesondere an Arbeitstagen oder in Schlechtwettermonaten, halten. Hier müssten Einstufungen über eine B-Lage hinaus gut gerechtfertigt werden.

Gastro – Gesamtregion

Gesamtregion / Lagequalität	Spanne Mittlerer Markt		
	unten	Median	oben
alle	6,50 €	13,50 €	26,25 €
A	9,23 €	16,54 €	34,43 €
B	8,14 €	13,90 €	33,85 €
C	4,84 €	7,00 €	14,17 €

Gesamtregion / Lagequalität	Spanne Mittlerer Markt		
	unten	Median	oben
Pro Quadratmeter	6,50 €	13,50 €	26,25 €
Pro bewirtetem Platz	7,50 €	14,15 €	34,43 €

Gesamtzahl der Datenpunkte in dieser Kategorie: 44

Weitere Zuschläge sind bei dieser Flächenart nicht vorgesehen.

Hinweis:

Manche Mietarten sind miteinander im statistischen Sinne lose verbunden. So sind Orte mit höheren Wohnmieten meist auch durch höhere Büro- oder Ladenmieten gekennzeichnet. Diese Orientierung ist unterschiedlich stark ausgeprägt, aber unter den ausgewerteten Gewerbemieten im Bereich Gastro am wenigsten stark sichtbar.

4.4 Werkstätten

Werkstätten – Gesamtregion

	Spanne Mittlerer Markt		
	unten	Median	oben
Freiburg im Breisgau	5,72 €	6,90 €	13,33 €
Offenburg und Lörrach	4,37 €	5,63 €	8,83 €
Mittelzentren inkl. derer im Kreis Lörrach	3,02 €	4,44 €	7,76 €
Kleinere Orte, die nicht Mittel- oder Oberzentrum sind	2,00 €	3,56 €	7,62 €

Gesamtzahl der Datenpunkte in dieser Kategorie: **155**

Hinweis:

Im Gesamtdatensatz wurden auch Werkstatt- bzw. Produktionsmieten außerhalb der Spannen aufgefunden. Die geringste Zahl betrug 1,15 €/m² bzw. die höchste Zahl 27,78 €/m². Es ist jedoch anzunehmen, dass es sich hierbei um besondere Konstellationen handelt, die kaum richtungsweisend für Aussagen in der Marktbreite sein dürften. Ebenso in Freiburg dürften die 13,33 €/m² nur in seltenen Fällen realisierbar sein.

Auch bei den für Freiburg und die weiteren Oberzentren dargestellten oberen Marktwerte entsteht teilweise ein fließender Übergang zu Wohnungsmieten. Beim Abgleich mit den genaueren Adressinformationen zeigt sich eben jene räumliche Nähe. In dieser Gruppe von Gewerbemieten ist auch nach Rücksprache mit den befragten Marktexperten anzuraten, nicht weit über die angegebenen Mediane hinauszugehen bzw. sich zu fragen, ob hierfür mehrere objektiv begründete überdurchschnittliche Objektmerkmale nachgewiesen werden können. Im Zweifel sollte die Orientierung am Median verbleiben.

4.5 Lager

Durch den zuvor beschriebenen, fließenden Übergang zwischen verschiedenen Flächenarten im Lagerbereich musste hier aus den Mietinformationen durch Aufteilung und die Bildung von Äquivalenzziffern gerechnet werden. Auf verschiedenen Zwischenstufen dieser Rechnung wurde die Abhängigkeit der Lagerflächen von den zuvor genutzten Ortstypen und Zu- und Abschlagsmerkmalen überprüft. Hier wurden aber folgend keine statistischen Abhängigkeiten ermittelt, sodass auch hier eine Zusammenfassung sinnvoll erscheint.

Lager – Gesamtregion

	Spanne Mittlerer Markt		
	unten	Median	oben
Nicht überdachtes Außenlager	0,46 €	0,69 €	0,92 €
Überdachtes Außenlager	1,41 €	2,11 €	2,81 €
Unbeheiztes Innenlager	2,26 €	3,38 €	4,49 €
Beheiztes Innenlager	3,11 €	4,64 €	6,17 €

Gesamtzahl der Datenpunkte in dieser Kategorie: 130

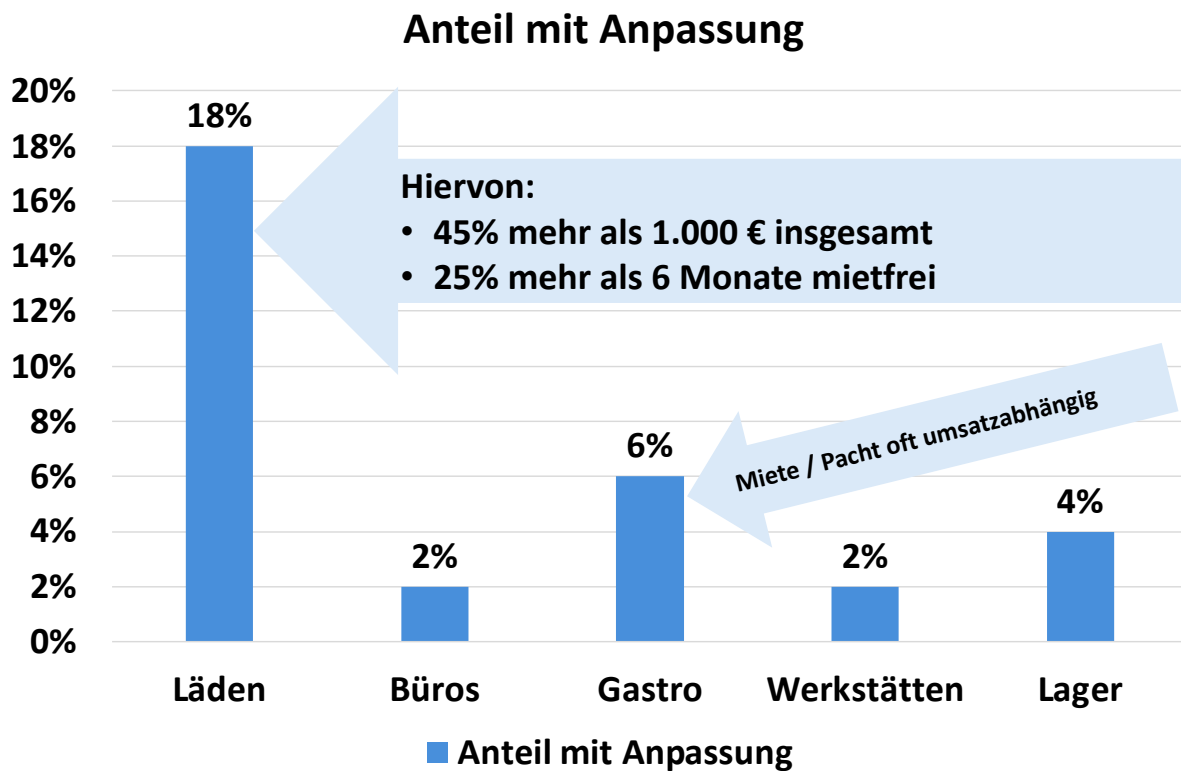
Hinweis zur Anwendung unter realen Bedingungen:

Bei Mietverträgen, die mehrere Flächenarten zusammenfassen, kann es vorkommen, dass Außenlager ohne Überdachung **nicht besonders entgolten werden**. Insbesondere bei einem starken Gefälle der Mieten. Handelt es sich beispielsweise im Hauptmietvertrag um ein Ladengeschäft mit guter Ortslage, so kann es sein, dass die nicht überdachte Außenfläche nicht besonders entgolten wird, insbesondere dann, wenn sie nicht in bester Ortslage ist.

5 Corona und Mieten

Die Corona-Pandemie wirkte sich weniger stark auf die Mietsituation aus als erwartet. Mitte 2021 meldeten nur 18% der Ladenbesitzer reduzierte Mieten. Hiervon erhielt knapp die Hälfte eine Minderung um 1.000 € oder mehr. Jeder vierte dieser Teilnehmer meldete Mietfreiheit über 6 Monate.

Im Gastrobereich gaben 6% der Befragten coronabedingte Kürzungen an. Hier gilt anzumerken, dass Umsatzpacht wesentlich üblicher ist. Eine zusammenfassende Übersicht ist in folgender Abbildung dargestellt:



6 Anhang

- A. Übersicht über die verwendeten, statistischen Rechenmethoden
- B. Finaler Fragebogen

6.1 Übersicht über die verwendeten, statistischen Rechenmethoden

Basis aller folgend dargestellten Methoden ist die Grundlage einer gezogenen Stichprobe. Die gewonnenen Daten, in diesem Fall Informationen über Mieten, sollen meist auf Zusammenhänge oder Unterschiede geprüft werden. Eine beispielhafte Frage zur statistischen Untersuchung könnte übergeordnet lauten, ob Mieten in der Gastronomie oder bei Ladengeschäften mit der Parksituation zusammenhängen. Über Zusammenhangsmaße lässt sich feststellen, ob mit zunehmender Parkplatzanzahl die Miete steigt. Mittels Unterschiedsmaßen wird geprüft, ob sich die Durchschnittsmiete einer vorgegebenen Parkplatzanzahl von der einer Vorgabe oder einer anderen vorgegebenen Anzahl unterscheidet.

Mittelwert und Standardabweichung

Die Durchschnittswerte werden um Standardabweichungen ergänzt. In der Statistik ist die Standardabweichung das gebräuchlichste Maß für Unterschiedlichkeit oder Schwankung in Daten. Sie wird üblicherweise auch zur Spannenbildung in Mietspiegeln im Wohnbereich verwendet. Die Standardabweichung zu den unteren Daten kann dazu genutzt werden, um eigene Spannen um den Durchschnittswert herum zu ermitteln. So ist bei Zufallsverteilungen davon auszugehen, dass zwei Drittel aller Daten in dem Bereich liegen, der jeweils eine Standardabweichung unter und über dem Mittelwert liegt. Wäre die durchschnittliche Miete beispielsweise 10 € bei einer Standardabweichung von 2 €, so sind zwei Drittel aller Mieten in der Spanne von 8 € bis 12 € zu erwarten ($10 \text{ €} \pm 2 \text{ €}$).

T-Tests

...sind Unterschiedsmaße. Um einen vermuteten Unterschied statistisch belastbar nachweisen zu können, müssen die Daten in einer Stichprobe bzw. deren Unterschiede immer auch mit der Unterschiedlichkeit von Daten verglichen werden, die zufällig entstanden wären. Diesen Ansatz nutzt der T-Test, der in mehreren Varianten existiert. Eine Variante hiervon prüft die Abweichung der verschiedenen Datenpunkte einer Stichprobe von einem Vorgabewert. Eine andere Variante vergleicht die Abweichungen zweier Stichproben voneinander. In allen Fällen muss der Unterschied der Abweichungen zwischen den Gruppen groß genug werden, damit dieser vom reinen Zufall abgrenzbar ist. Erst bei dieser ausreichend großen Abweichung kann tatsächlich davon gesprochen werden, sodass nach dem oben dargestellten Beispiel die Miete sich nach der Anzahl der Parkplätze in beiden Teilgruppen unterscheidet.

Chi-Quadrat-Test:

T-Tests können nur angewendet werden, sofern Daten / Immobilieneigenschaften metrisch, also als Zahlen, gemessen werden können. Manche Eigenschaften im Datensatz wie zum Beispiel der Modernisierungsstandard lassen sich aber nur sachlich (Neubau oder Modernisierungsbedarf) und nicht mit Zahlen beschreiben. Die Untersuchung derartiger Fragestellungen erfolgt statt des T-Tests nach einem möglichst vergleichbaren Prinzip, dem Chi-Quadrat-Test.

Korrelationen

...sind Zusammenhangsmaße und untersuchen, ob sich Trends bei einer Eigenschaft auch bei einer anderen Eigenschaft spiegeln. Nimmt beispielsweise die Zahl für eine Eigenschaft zu und lässt sich eine vergleichbare, nicht zwingend identische, Zunahme auch bei der anderen Eigenschaft finden, wird von einer positiven Korrelation gesprochen.

Die Korrelation lässt sich als prozentuale Größe interpretieren. Wird beispielsweise wieder die Parkplatzanzahl genutzt, so ließe sich aus einer Korrelation von +0,5 schlussfolgern, dass sich eine Zunahme der Parkplatzanzahl zu 50% auf die Miete überträgt. Eine Zunahme der Parkplatzanzahl um 10% ergibt damit im Durchschnitt 5% mehr Miete ($+10\% \times 0,5 = +5\%$). Umgekehrt ergäbe eine Reduktion der Parkplätze vermutlich eine Abnahme der Miete um 5%.

Korrelationen können auch negativ ausfallen. Während der zuvor dargestellte Zusammenhang einem gefundenen Zuschlag gleichkommt, entspräche eine negative Korrelation einem Abschlag, wie zum Beispiel Verkehrslärm sich negativ auf die Gastronomie auswirken könnte.

Regression:

Korrelationen sind nur in der Lage, Zusammenhänge zwischen zwei Eigenschaften zu betrachten. Es ist aber davon auszugehen, dass die Miete von einer ganzen Reihe Immobilieneigenschaften abhängt, die sich auch gegenseitig beeinflussen können. Mittels Regressionsanalyse lassen sich ebenfalls Zu- und Abschläge ermitteln, die aber für eine ganze Reihe an Eigenschaften gleichzeitig bestimmt werden. Die Eigenschaften werden innerhalb der Regression überprüft. Dies erfolgt, indem die gefundenen Zu- und Abschläge per T-Test mit der Wirkung eines Nullzuschlags verglichen werden. Die Regressionsanalyse stellt hohe statistische Anforderungen an Daten und kann nicht im gesamten Datensatz durchgehend angewendet werden, sodass auch die zuvor erläuterten Verfahren zum Einsatz kommen.

6.2 Finaler Fragebogen

Teil A: Mietpreisumfrage

A1. Um welche Art von Mietobjekt handelt es sich?

Bitte geben Sie hier die **Hauptnutzung** an einem Standort an. Mehrfachnennungen sind möglich, sofern der Mietpreis nach Nutzungsart differenziert werden kann. Falls Sie die Miethöhe bei gemischten Nutzungen nicht nach Nutzungsart differenziert angeben können, nutzen Sie bitte die Option „Gemischte Nutzungen“.

Bei Objekten an verschiedenen Standorten durchlaufen Sie bitte dieses Formular komplett erneut. Die Netto-Kaltniete ist die Miete ohne Nebenkosten und ohne Umsatzsteuer.

- B: Ladengeschäfte, Einzelhandel, Großhandel oder Ausstellungsflächen
(Falls mehrre Flächentypen vorhanden sind und Sie die Mieten getrennt angeben können, nutzen Sie das Formular „B“ mehrmals.)
- C: Werkstatt oder Produktionsfläche
- D: Büroflächen
- E: Gastronomie-, Hotellerie- und weitere Touristikflächen
- F: Lager-, Außen- oder Hoffläche
(Falls mehrre Flächentypen vorhanden sind und Sie die Mieten getrennt angeben können, nutzen Sie das Formular „F“ mehrmals.)
- G: Gemischte Nutzungen bei undifferenziertem Mietpreis

Teil B: Ladengeschäfte, Einzelhandel, Großhandel oder Ausstellungsflächen

Die Angaben beziehen sich ausschließlich auf die für den Kunden frei zugänglichen Flächen im Innenbereich z. B. für Einzelhandel, das Lebensmittelhandwerk, Optik, Akustik, Sanitätshäuser, Friseure, Kosmetikstudios, Fotostudios oder ähnliches. Eine Erhebung der Verkaufsaußenflächen erfolgt hier **nicht**.

B1. Welcher Typ liegt vor?

(Falls mehrre Flächentypen vorhanden sind und Sie die Mieten getrennt angeben können, nutzen Sie bitte dieses Formular mehrmals.)

- Ladengeschäft
- Eigenständige Ausstellungsfläche / Showroom

B2. Wie groß ist die Gesamtfläche?

Inkl. der Flächen, die für den Kunden nicht frei zugänglich sind.

_____ Quadratmeter im Innenbereich

B3. Davon: Wie groß ist die reine Verkaufsfläche?

Dies sind Flächen, die für den Kunden frei zugänglich sind.

_____ Quadratmeter

B4. Wie viele Geschosse nutzen Sie?

- Erdgeschoss 1. OG 2. OG 3. OG
 Untergeschoss weitere Geschosse

Zusätzlicher Zugang für die Geschosse über

- Aufzug / Rolltreppe

B5. Wie hoch ist die Netto-Kaltmiete pro Monat ohne coronabedingte Anpassungen?

_____ € pro Monat

Hängt Ihre Miete vom Umsatz ab? Ja, umsatzabhängig

Hat Ihre Miete eine Marktanpassungsklausel? Ja

B6 bis B8: Bewertungen

Lagequalität	Ausstattungs- und Flächenqualität
<input type="checkbox"/> A	<input type="checkbox"/> schlecht
<input type="checkbox"/> B	<input type="checkbox"/> mittel
<input type="checkbox"/> C	<input type="checkbox"/> gehoben

A-Lagen weisen die höchste Passantenfrequenz auf, C-Lagen die niedrigste. C-Lagen weisen kaum Laufkundschaft auf, sondern werden zielorientiert besucht. Einkaufszentren und Fachmarktzentren sind Sonderformen der A-Lagen, die ansonsten eher absoluten Innenstadtlagen vorbehalten sind.

B9. Wie viele PKW-Parkplätze sind Ihren Kunden unmittelbar und ausschließlich zugänglich?

_____ Stück

Teil C: Werkstatt und Produktionsfläche

Die Angaben beziehen sich auf Gesamtmietfläche für Werkstatt und Produktionsflächen innerhalb des Gebäudes.

C1. Wie groß ist die Gesamtfläche?

Diese Fläche enthält auch Lagerflächen, Sozialflächen, Büroflächen usw.

_____ Quadratmeter

C2. Davon: Wie groß ist die reine Produktions- oder Werkstattfläche?

_____ Quadratmeter

C3. Wie hoch ist die Netto-Kaltmiete pro Monat ohne coronabedingte Anpassungen?

_____ € pro Monat

Hat Ihre Miete eine Marktanpassungsklausel? Ja

C4 bis C6: Bewertungen

Lagmerkmal	Ausstattungs- und Flächenqualität
<input type="checkbox"/> Industrie	<input type="checkbox"/> schlecht
<input type="checkbox"/> Gewerbegebiet	
<input type="checkbox"/> Wohn- / Mischgebiet	<input type="checkbox"/> mittel
<input type="checkbox"/> Innenstadt	
<input type="checkbox"/> Sondergebiet	<input type="checkbox"/> gut

**C7. Gibt es entscheidende Objektmerkmale, die für Sie wichtig sind?
(z.B. Lackierkabine, Brückenkran...)**

Teil D: Büroflächen

Die Angaben beziehen sich auf die Gesamtmietfläche. Hierzu zählen u.a. auch Sanitär- und Sozialräume.

D1. Welcher Typ liegt vor?

- Hauptnutzung des Gebäudes mit Büroflächen
- Hauptnutzung des Gebäudes durch andere **gewerbliche** Nutzung. Das Büro ist nur angegliedert.
- Hauptnutzung des Gebäudes **mit Wohnungen**. Das Büro ist nur angegliedert.

D2. Wie groß ist die Bürofläche?

_____ Quadratmeter

D3. Wie hoch ist die Netto-Kaltmiete pro Monat ohne coronabedingte Anpassungen?

_____ € pro Monat

Hat Ihre Miete eine Marktanpassungsklausel? Ja

D4 bis D6: Bewertungen

Lagmerkmal	Ausstattungs- und Flächenqualität
<input type="checkbox"/> Industriegebiet	<input type="checkbox"/> schlecht
<input type="checkbox"/> Gewerbegebiet	<input type="checkbox"/> mittel
<input type="checkbox"/> Wohn- / Mischgebiet	<input type="checkbox"/> gut
<input type="checkbox"/> Innenstadt	
<input type="checkbox"/> Sondergebiet	

Teil E: Gastronomie-, Hotellerie- und weitere Touristikflächen

E1. Welche Nutzung steht für Sie im Vordergrund?

Gastronomie

Hotel / Beherbergung

angeschlossen an andere Hauptnutzung, z. B. durch Anschluss an Freizeit- oder Sporteinrichtungen

E2. Bitte machen Sie (ungefähre Angaben) zu:

Sitzplätze zur Bewirtung **innen**: _____ Personen

Sitzplätze zur Bewirtung **außen**: _____ Personen

Betten zur Übernachtung: _____ Betten

E3. Wie groß ist die für den Kunden nutzbare Fläche im Innenbereich?

Flächen, die für den Kunden nicht frei zugänglich sind, z.B. Küche, Sozial- und Sanitärräume, Vorbereitungsflächen oder Lager, werden hier **nicht** berücksichtigt.

_____ Quadratmeter innen

E4. Wie groß ist die für den Kunden bewirtbare Fläche im Außenbereich?

Flächen, die für den Kunden nicht frei zugänglich sind, werden hier **nicht** berücksichtigt.

_____ Quadratmeter außen

E5. Bezahlen Sie eine Pacht oder eine Miete?

Miete (Ohne Einrichtungsgegenstände wie z. B. Bestuhlung, Kücheneinrichtung usw.)

Pacht (Mit Einrichtungsgegenständen wie z. B. Bestuhlung, Kücheneinrichtung usw.)

E6. Wie hoch ist die Netto-Kaltmiete (Pacht) pro Monat ohne coronabedingte Anpassungen ohne die Außenflächen?

_____ € pro Monat

Hängt Ihre Miete/Pacht vom Umsatz ab? Ja, umsatzabhängig

Hat Ihre Miete eine Marktanpassungsklausel? Ja

E7. Bestehen darüber hinaus noch verbundene Belieferungsverträge oder Bezuschussungen von Einrichtungsgegenständen?

Nein

Ja, bitte angeben _____

E8 bis E10: Bewertungen

Lagequalität		Ausstattungs- und Flächenqualität	
<input type="checkbox"/>	A	<input type="checkbox"/>	schlecht
<input type="checkbox"/>	B	<input type="checkbox"/>	mittel
<input type="checkbox"/>	C	<input type="checkbox"/>	gehoben

A-Lagen, z.B. wegen besonders hoher Passantenfrequenz oder besonderen Merkmalen wie der Nähe zu touristischen Hotspots, B-Lage ist z.B. die übliche Gastwirtschaft in einer mittelgroßen Gemeinde.

E11. Wie viele PKW-Parkplätze sind Ihren Gästen unmittelbar und ausschließlich zugänglich?

_____ Stück

Teil F: Lager-, Außen- oder Hoffläche

F1. Welcher Typ liegt vor?

Falls mehrere Flächentypen vorhanden sind und Sie die Mieten getrennt angeben können, durchlaufen Sie dieses Formular bitte mehrmals.

- Nicht überdachte Lager-, Außen- oder Hoffläche
- Überdachte Lager- oder Außenfläche
- Unbeheiztes Lager
- Beheiztes Lager

F2. Wie groß ist die Gesamtfläche?

_____ Quadratmeter

F3. Wie hoch ist die Netto-Kaltmiete pro Monat ohne coronabedingte Anpassungen?

_____ € pro Monat

Hat Ihre Miete eine Marktanpassungsklausel? Ja

F4 bis F6: Bewertungen

Lagequalität	Ausstattungs- und Flächenqualität
<input type="checkbox"/> Industriegebiet	<input type="checkbox"/> schlecht
<input type="checkbox"/> Gewerbegebiet	<input type="checkbox"/> mittel
<input type="checkbox"/> Wohn- / Mischgebiet	<input type="checkbox"/> gehoben
<input type="checkbox"/> Innenstadt	
<input type="checkbox"/> Sondergebiet	

Teil G: Mischnutzung bei undifferenziertem Mietpreis an einem Standort

Sofern Sie nicht die Miethöhe differenziert nach einzelnen Nutzungsarten angeben können, sondern lediglich eine Netto-Monatsmiete bekannt ist, können Sie dies hier angeben.

G1. Wie hoch ist die Netto-Kaltmiete pro Monat ohne coronabedingte Anpassungen?

_____ € pro Monat

Hängt Ihre Miete vom Umsatz ab? Ja, umsatzabhängig

Hat Ihre Miete eine Marktanpassungsklausel? Ja

G2. Flächenaufteilung

_____ m² Ladengeschäft
 + _____ m² Eigenständige Ausstellung
 + _____ m² Werkstatt / Produktionsfläche
 + _____ m² Bürofläche
 + _____ m² Wohnnutzung
 + _____ m² Gastronomie
 + _____ m² Beherbergung
 + _____ m² weitere touristische Nutzung
 + _____ m² Nicht überdachte Lager-, Außen- oder Hoffläche
 + _____ m² Überdachte Lager- oder Außenfläche
 + _____ m² Unbeheiztes Lager
 + _____ m² Beheiztes Lager

= _____ m² **Gesamt**

G3 bis G5: Bewertungen

Lagequalität (für Ladengeschäfte und Ausstellung)	Lagemerkmale (für Büro, Werkstatt, Lager)	Ausstattungs- und Flächenqualität
<input type="checkbox"/> A	<input type="checkbox"/> Industriegebiet	<input type="checkbox"/> schlecht
<input type="checkbox"/> B	<input type="checkbox"/> Gewerbegebiet	<input type="checkbox"/> mittel
<input type="checkbox"/> C	<input type="checkbox"/> Wohn- / Mischgebiet	<input type="checkbox"/> gehoben
	<input type="checkbox"/> Innenstadt	
	<input type="checkbox"/> Sondergebiet	

A-Lagen weisen die höchste Passantenfrequenz auf, C-Lagen die niedrigste. C-Lagen weisen kaum Laufkundschaft auf, sondern werden zielorientiert besucht. Einkaufszentren und Fachmarktzentren sind Sonderformen der A-Lagen, die ansonsten eher absoluten Innenstadtlagen vorbehalten sind.

Teil H: Weitere Angaben

H1. Für welche Branche nutzen Sie die Räumlichkeiten?

H2. Baujahr

(Bei mehreren Gebäudeteilen gerne einen geschätzten Durchschnitt des Baujahrs angeben)

H3. Sanierungszustand

- Neubau (maximal 3 Jahre alt)
- modernisiert (neuwertig)
- teilmodernisiert
- modernisierungsbedürftig

H4. Seit wann besteht das Mietverhältnis?

Seit _____

Befristet bis _____

unbefristet

H5. Wurde Ihr Mietverhältnis gekündigt oder läuft 2021 aus?

Ja

H6. Wurde oder wird Ihre Miete coronabedingt angepasst?

Ja

H7. Wie hoch ist die Mietanpassung?

_____ € pro Monat netto // bei Mietreduzierung

_____ Monate mietfreie Zeit

Hinweis: Im Online-Fragebogen wurde die Möglichkeit eines mehrmaligen Durchlaufs eingeräumt, falls ein Mieter oder Vermieter mehrere Mietverhältnisse bzw. Gewerbearten unterhält. Dies gilt insbesondere für Unternehmen, die an mehreren Standorten im Erhebungsgebiet vertreten sind. Die genannten Fragen wurden noch um einen Adressblock und die Abfrage der Kammerzugehörigkeit außerhalb dieser „Schleifen“ ergänzt.

Ihre Ansprechpartner

Thomas Kaiser

Industrie- und Handelskammer (IHK) Südlicher Oberrhein

Lotzbeckstraße 31

D-77933 Lahr

www.suedlicher-oberrhein.ihk.de

E-Mail: thomas.kaiser@freiburg.ihk.de

Tel 07821 2703-640

Dietmar Ernst

Handwerkskammer Freiburg

Bismarckallee 6

D-79098 Freiburg

www.hwk-freiburg.de

E-Mail: dietmar.ernst@hwk-freiburg.de

Tel.: 0761 / 21800-140

Prof. Dr. Marco Wölfle

DIA Consulting AG

Eisenbahnstraße 56

D-79098 Freiburg

www.dia-consulting.de

E-Mail: woelfle@dia.de

Tel.: 0761 / 211 069-50

Quellverweis Titelbild: SvetaZi - iStock

Alle Rechte vorbehalten. Jede Verwertung außerhalb der Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung des CRES unzulässig und strafbar.