

MIETSPIEGEL FÜR GEWERBLICHE RÄUME IN GIESSEN

Stand: Frühjahr/Sommer 2016

Die in Gießen dem IVD – Immobilienverband Deutschland (Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e.V.) angeschlossenen Mitgliedsfirmen haben folgenden Mietspiegel, wie in den Vorjahren, erstellt.

Diese Übersicht informiert über Mieten für Büros, Läden und Hallen, an ausgewählten Standorten, in Gießen und den unmittelbar benachbarten Gewerbegebieten.

In den angegebenen Mietpreisen sind nicht berücksichtigt: dem Mieter gewährte Vergünstigungen oder Umbauten. Alle Werte verstehen sich in der Regel zzgl. Mehrwertsteuer.

LADENLOKALE

Die Nachfrage nach Ladenlokalen in den guten Lauflagen der Fußgängerzone ist weiterhin hoch, die Neuansiedlung einiger größerer Filialisten bestätigt die Beliebtheit der 1-A-Lage Seltersweg. Spitzenmieten sind aber nur bei optimaler Lage und optimalem Grundriss zu erzielen.

Die Nachfrage nach Flächen in der erweiterten A-Lage und in den guten B-Lagen bleibt ebenfalls stabil. Auch hier gilt, dass für Spitzenmieten Lage, Grundriss und Zustand stimmig sein müssen, sonst sind Abschläge zu verzeichnen.

Die Vermietung in den Nebenkernlagen bleibt verhalten. Flächen abseits der Laufwege sind nur mit größerem Aufwand und längerem Leerstand zu vermarkten.

Die Entwicklung um das revitalisierte ehemalige Kaufhof-Areal (C&A / Modepark Röther) scheint positiv, die Mieten und die Nachfrage stabilisiert.

Die Flächen im Einkaufszentrum „Galerie Neustädter Tor“ sind nicht erfasst.

Kleinere Läden: ca. 60 m² - 100 m²

Größere Läden: ca. 100 m² - 250 m²

1-A-LAGE

(Fußgängerzone Oberer Seltersweg)

kleinere Läden	€/m ² 50,00	bis	€/m ² 80,00
größere Läden	€/m ² 40,00	bis	€/m ² 60,00

1-B-LAGE (erweiterte A-nahe Auflage)

(Fußgängerzone Unterer Seltersweg, Löwengasse, Plockstraße, Kreuzplatz, Mäusburg)

Kleinere Läden	€/m ² 25,00	bis	€/m ² 35,00
Größere Läden	€/m ² 15,00	bis	€/m ² 25,00

1-B-LAGE

(Fußgängerzone Neuenweg, Marktplatz, Kaplansgasse, Katharinengasse / City Center)

Kleinere Läden	€/m ² 15,00	bis	€/m ² 30,00
Größere Läden	€/m ² 12,00	bis	€/m ² 25,00

NEBENKERNLAGEN

(z.B. Brandplatz, Kirchenplatz, Marktstrasse, Neuen Bäue, Sonnenstraße, Schulstraße)

Kleinere Läden	€/m ² 10,00	bis	€/m ² 15,00
Größere Läden	€/m ² 7,00	bis	€/m ² 12,50

Erläuterung:

Die Werte für Ladenlokale beziehen sich auf moderne Geschäftsräume in den jeweiligen Haupt- und Nebenzentren, mit normalem Zuschnitt, entsprechender Frontbreite im Eingangsgeschoß und bodentiefen Schaufenstern. Abweichungen ergeben sich bei wenig vorteilhaften Grundrissen und abweichender Ausstattung. Abweichungen ergeben sich vor allem bei Kleinstläden sowie übergroßen oder mehrgeschossigen Ladenlokalen.

In den Nebenstraßen und in angrenzenden Räumen liegen die Mieten unterhalb der ausgewiesenen Werte. Höhere bzw. niedrigere Mieten, die sich für bestimmte Branchen ergeben können, sind dabei nicht ausgeschlossen.



Mietspiegel für gewerbliche Räume in Gießen 2016**BÜRORÄUME**

Die Nachfrage nach Büroflächen bleibt weiterhin hinter dem Angebot zurück, unabhängig von Ausstattung und Lage. Die Anforderungen an die technische Ausstattung, insbesondere die energetische Qualität der Gebäude sowie die Verfügbarkeit schneller und leistungsfähiger Internetverbindungen werden zu Ausschlusskriterien. Der individuelle auf den Mieter zugeschnittene Umbau durch die Vermieter wird – insbesondere bei älteren Gebäuden – erwartet. Die Mieten sind stabil und orientieren sich leicht nach oben, sofern die Rahmenbedingungen (technische Qualität, individualisierte Ausstattung) erfüllt werden.

BÜRORÄUME

in durchschnittlicher Ausstattung:	€/m² 5,50	bis	€/m² 6,50
guter bis sehr guter Ausstattung:	€/m² 6,50	bis	€/m² 8,50
sehr gute und modernste Ausstattung/Neubau:	€/m² 8,50	bis	€/m² 11,50

BÜRORÄUME in Gewerbegebieten

mit guter bis sehr guter Ausstattung, Parkplätzen,
verkehrsmäßig gut angebunden,
repräsentatives Gebäude

€/m² 5,00 bis €/m² 7,50

Erläuterung:Durchschnittliche Ausstattung:

Gepflegtes Gebäude ohne größere Repräsentationsansprüche, funktionaler Grundriss, angemessene technische Infrastruktur

Gute bis sehr gute Ausstattung:

Verkehrsgünstige Lage, funktionaler Grundriss, repräsentatives Gebäude, hochwertige Innenausstattung, Parkplätze am Gebäude oder in unmittelbarer Nähe, moderne technische Infrastruktur

Sehr gute bis gehobene Ausstattung:

repräsentativer, nach heutigen Anforderungen ausgestatteter und geschnittener Bürobau, repräsentative Lage, Parkplätze am Haus oder in eigener Tiefgarage, modernste technische Infrastruktur

HALLEN

Es gibt weiterhin eine stabile Nachfrage insbesondere nach kleineren Lagerflächen bis ca. 500 m². Die Mieten sind konstant, bewegen sich jedoch insbesondere bei Hallen in einfacher Ausstattung und in energetisch schlechter Qualität am unteren Ende der Skala.

beheizt und trocken

€/m² 2,50 bis €/m² 4,00

unbeheizt

€/m² 1,50 bis €/m² 2,00

Erläuterung:

Die Werte sind abhängig von der Verkehrsanbindung, der Erreichbarkeit, der Größe, Ausstattung, Raumhöhe und der verfügbaren Park- oder Freifläche. Die Erhebung bezieht sich nicht auf die Hallenbürobereiche.

Verkaufshallen wurden in dieser Erhebung nicht berücksichtigt.

Gießen, im Mai 2016

Karen Mittermaier

