

## **MIETSPIEGEL FÜR GEWERBLICHE RÄUME IN GIESSEN**

Stand: Frühjahr 2017

*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.*

### **LADENLOKALE**

Die Nachfrage nach Ladenlokalen in den guten Lauflagen der Fußgängerzone ist weiterhin gut, mit einigen Neuansiedlungem größerer Filialisten. Spitzenmieten sind jedoch nur bei optimaler Lage und optimalem Grundriss zu erzielen.

Die Nachfrage nach Flächen in der erweiterten A-Lage und in den guten B-Lagen ist weiterhin stabil. Auch hier gilt, dass für Spitzenmieten Lage, Grundriss und Zustand stimmig sein müssen, sonst sind Abschläge zu verzeichnen. Besonders stark war die Nachfrage durch gastronomische Konzepte, vor allem in den guten B-Lagen.

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

Die Entwicklung um das revitalisierte ehemalige Kaufhof-Areal (C&A / Modemark Röther) ist weiterhin als positiv einzustufen, mit stabilisierten Mieten und Nachfrage, wobei im Einzelnen eine höhere Fluktuation zu beobachten ist, insbesondere im Bereich City Center. Die Flächen im Einkaufszentrum „Galerie Neustädter Tor“ sind nicht erfasst.

**Kleinere Läden: ca. 60 m<sup>2</sup> - 100 m<sup>2</sup>**

**Größere Läden: ca. 100 m<sup>2</sup> - 250 m<sup>2</sup>**

#### **1-A-LAGE**

(Fußgängerzone Oberer Seltersweg)

kleinere Läden	€/m <sup>2</sup> 45,00	bis	€/m <sup>2</sup> 80,00
größere Läden	€/m <sup>2</sup> 35,00	bis	€/m <sup>2</sup> 60,00

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

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

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

#### **1-B-LAGE**

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

Kleinere Läden	€/m <sup>2</sup> 12,00	bis	€/m <sup>2</sup> 30,00
Größere Läden	€/m <sup>2</sup> 12,00	bis	€/m <sup>2</sup> 25,00

#### **NEBENKERNLAGEN**

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

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

#### **Erläuterung:**

**In den angegebenen Mietpreisen sind nicht berücksichtigt: dem Mieter gewährte Vergünstigungen oder Umbauten. Alle Werte verstehen sich zzgl. Nebenkosten und ges. Mehrwertsteuer.**

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 2017****BÜRORÄUME**

Die Nachfrage nach Büroflächen bleibt weiterhin hinter dem Angebot zurück, unabhängig von Ausstattung und Lage. Die Leerstandsquote ist leicht rückläufig, dies geht jedoch vermehrt auf die Umwandlung von Büro- zu Wohnraum zurück.

Die Anforderungen an die technische Ausstattung, insbesondere die energetische Qualität der Gebäude sowie die Verfügbarkeit schneller und leistungsfähiger Internetverbindungen werden zu Ausschlusskriterien. Der bedarfsgerechte und auf den Mieter zugeschnittene Umbau durch die Vermieter wird vorausgesetzt. Die Mieten sind stabil, in Teilen leicht gestiegen.

**BÜRORÄUME**

in durchschnittlicher Ausstattung:	€/m <sup>2</sup> 5,50	bis	€/m <sup>2</sup> 7,00
guter bis sehr guter Ausstattung:	€/m <sup>2</sup> 7,00	bis	€/m <sup>2</sup> 8,50
sehr gute und modernste Ausstattung/Neubau:	€/m <sup>2</sup> 8,50	bis	€/m <sup>2</sup> 11,50

**BÜRORÄUME in Gewerbegebieten**

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

€/m <sup>2</sup> 5,50	bis	€/m <sup>2</sup> 8,00
-----------------------	-----	-----------------------

Erläuterung:

**In den angegebenen Mietpreisen sind nicht berücksichtigt: dem Mieter gewährte Vergünstigungen wie z.B. mietfreie Zeiten. Alle Werte verstehen sich zzgl. Nebenkosten und ges. Mehrwertsteuer.**

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 m<sup>2</sup>. 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	€/m <sup>2</sup> 2,50	bis	€/m <sup>2</sup> 4,50
unbeheizt	€/m <sup>2</sup> 1,50	bis	€/m <sup>2</sup> 2,00

Erläuterung:

**In den angegebenen Mietpreisen sind nicht berücksichtigt: dem Mieter gewährte Vergünstigungen oder Umbauten. Alle Werte verstehen sich zzgl. Nebenkosten und ges. Mehrwertsteuer.**

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 April 2017

Karen Mittermaier

