

Renditeobjekte – Zinshäuser

Vielfaches der Jahresnetto-Kaltniete ohne Betriebskosten (z.B. 10-fach)

Wohn- und Geschäftshaus mit gewerblichem Flächenanteil bis 30%

| Stadt | Einfacher Wohnwert | Mittlerer Wohnwert | Guter Wohnwert |
|----------------|--------------------|--------------------|----------------|
| Güstrow | 12,00 | 14,50 | 17,00 |
| Neubrandenburg | 16,00 | 17,50 | 20,00 |
| Rostock | 18,33 | 20,67 | 27,00 |
| Schwerin | 15,50 | 17,50 | 19,67 |
| Stralsund | 14,00 | 15,00 | 15,50 |
| Warnemünde | 25,00 | 26,00 | 28,00 |

Wohn- und Geschäftshaus mit gewerblichem Flächenanteil ab 30%

| Stadt | Einfacher Wohnwert | Mittlerer Wohnwert | Guter Wohnwert |
|----------------|--------------------|--------------------|----------------|
| Güstrow | 11,00 | 12,50 | 14,00 |
| Neubrandenburg | 13,00 | 15,00 | 17,50 |
| Rostock | 16,00 | 20,00 | 21,50 |
| Schwerin | 15,00 | 17,00 | 19,00 |

Renditeobjekte – Zinshäuser

Vielfaches der Jahresnetto-Kaltniete ohne Betriebskosten (z.B. 10-fach)

Geschäftshäuser ohne Wohnflächenanteil

| Stadt | Geschäftskernlage (Innenstadtlage) | Nebenkernlage (Stadtteillage) | Toplage |
|----------------|------------------------------------|-------------------------------|---------|
| Güstrow | 15,00 | 12,00 | 16,00 |
| Neubrandenburg | 20,00 | 17,50 | 22,50 |
| Rostock | 21,00 | 18,00 | 25,00 |
| Schwerin | 17,00 | 15,00 | 20,50 |
| Warnemünde | 20,00 | 18,00 | 24,00 |

Renditeobjekte/Zinshäuser: Die Preise von Renditeobjekten werden durch einen Multiplikator ausgedrückt, da die Verkaufspreise als Vielfaches der mit dem Objekt erzielten Netto-Jahreskaltniete angegeben werden. Die Höhe hängt sowie von der derzeitigen Jahresnettokaltniete und vor allem von Erwartungen der Nachfrager hinsichtlich Lage- und Mietentwicklung, den Entwicklungsmöglichkeiten der Immobilien selbst und der Nutzungsdauer ab.

Quelle: IVD Nord – Immobilienpreisspiegel 2023 Zahlen, Daten, Fakten für Bremen, Hamburg, Mecklenburg-Vorpommern, Niedersachsen, Schleswig-Holstein; WVG Greifswald sowie eigene Recherche. Alle Angaben sind ohne Gewähr. **(Stand 2023)**

Ihr Ansprechpartner

Dörthe Fuhrmann

IHK Neubrandenburg für das östliche Mecklenburg-Vorpommern

Katharinenstraße 48

17033 Neubrandenburg

Infoservice

Telefon: 0395 5597-311

Fax: 0395 5597-513

E-Mail: info@neubrandenburg.ihk.de



Mietpreisübersicht

Auszug
Bundesland Mecklenburg-Vorpommern

für Gewerbeimmobilien 2023

Wir machen uns stark für Ihren Erfolg!

Preisübersicht Ladenflächen

Nettokaltmiete, €/m² ebenerdige Ladenfläche monatlich
Ladenmieten in Innenstadtlage/Geschäftskern

| Stadt | 1a-Lage | | 1b-Lage | | Spitzenmiete in Toplagen |
|------------------|-------------------|--------------------|-------------------|--------------------|--------------------------|
| | 60 m ² | 150 m ² | 60 m ² | 150 m ² | |
| Bergen auf Rügen | 9,00 | 8,00 | k. A. | k. A. | k. A. |
| Binz | 75,00 | 45,00 | 25,00 | 18,00 | k. A. |
| Graal-Müritz | 8,00 | 8,00 | k. A. | k. A. | k. A. |
| Greifswald | 25,00 | 16,00 | 15,20 | 12,40 | 33,45 |
| Güstrow | 13,50 | 9,50 | 8,25 | 6,25 | k. A. |
| Neubrandenburg | 11,90 | 11,20 | k. A. | k. A. | 20,80 |
| Rostock | 60,00 | 32,50 | 25,00 | 15,50 | 70,00 |
| Schwerin | 33,33 | 22,67 | 14,33 | 11,67 | 42,50 |
| Stralsund | 8,50 | 8,00 | 7,75 | 7,00 | 30,00 |
| Usedom Seebäder | 30,00 | 40,00 | k. A. | k. A. | k. A. |
| Warnemünde | 45,00 | 25,00 | 25,00 | 15,00 | 55,00 |

Ladenmieten in geschäftlicher Randlage

| Stadt | 1a-Lage | | 1b-Lage | |
|----------------|-------------------|--------------------|-------------------|--------------------|
| | 60 m ² | 150 m ² | 60 m ² | 150 m ² |
| Binz | 18,00 | 12,00 | k. A. | k. A. |
| Greifswald | 15,00 | 10,20 | 10,10 | 8,00 |
| Neubrandenburg | 8,20 | 8,10 | k. A. | k. A. |
| Rostock | 18,00 | 12,75 | 8,00 | 5,00 |
| Schwerin | 12,67 | 8,33 | 7,25 | 6,25 |
| Stralsund | 10,00 | 8,50 | k. A. | k. A. |

Es handelt sich um Läden zu ebener Erde. Bei Ladenmieten ist lediglich von der Lage auszugehen, da heute angenommen werden kann, dass bei Neuvermietung 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.

Preisübersicht Büroflächen

Nettokaltmiete, €/m² monatlich (Mietfläche im Sinne MF/G - Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum)

Büromieten in Bestandsobjekten

| Stadt | Bestand | | | Spitzenmiete in Toplagen |
|------------------|------------------------|------------------------|--------------------|--------------------------|
| | einfacher Nutzungswert | mittlerer Nutzungswert | guter Nutzungswert | |
| Bergen auf Rügen | 4,50 | 6,00 | 8,00 | k. A. |
| Graal-Müritz | 8,00 | 9,00 | 10,00 | k. A. |
| Greifswald | 7,20 | 8,15 | 10,00 | 12,00 |
| Güstrow | 4,93 | 5,50 | 6,00 | 8,00 |
| Neubrandenburg | 7,00 | 8,70 | 11,40 | 15,80 |
| Rostock | 8,25 | 10,00 | 11,50 | 14,50 |
| Schwerin | 4,88 | 6,38 | 8,38 | 13,33 |
| Stralsund | 6,00 | 6,50 | 7,50 | 13,00 |
| Warnemünde | 9,00 | 10,00 | 12,00 | k. A. |

Büromieten in Neubauobjekten/Erstbezug

| Stadt | Neubau/Erstbezug | | Spitzenmiete in Toplagen |
|------------|------------------------|--------------------|--------------------------|
| | mittlerer Nutzungswert | guter Nutzungswert | |
| Greifswald | 8,00 | k. A. | k. A. |
| Rostock | 11,75 | 13,25 | 14,50 |
| Schwerin | 9,00 | 10,00 | 13,33 |
| Warnemünde | 10,00 | 14,00 | k. A. |

Büro einfacher Nutzungswert: Objekte in geschäftlicher Randlage, gut erhaltener Vorkriegsbau oder Neubau der ersten Nachkriegsjahre in gemischt-wirtschaftlich genutzter Geschäftslage ohne besondere Ansprüche an Repräsentation

Büro mittlerer Nutzungswert: normal ausgestattetes Büro bzw. Bürogebäude, verkehrsmäßig normal zu erreichen

Büro 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

Preisübersicht Lagerflächen

Nettokaltmiete, €/m² monatlich

Lagerräumtmieten in Bestandsobjekten

| Stadt | Einfacher Nutzungswert | Mittlerer Nutzungswert | Guter Nutzungswert |
|------------|------------------------|------------------------|--------------------|
| Binz | 2,00 | 3,00 | 5,00 |
| Greifswald | 1,50 | k. A. | k. A. |
| Güstrow | 1,50 | 2,25 | 3,25 |
| Rostock | 3,00 | 4,75 | 5,63 |
| Schwerin | 3,00 | 4,08 | 6,08 |

Lagerräumtmieten in Neubauobjekten

| Stadt | Mittlerer Nutzungswert | Guter Nutzungswert |
|----------|------------------------|--------------------|
| Rostock | 6,50 | 7,75 |
| Schwerin | 6,00 | 8,00 |

Lagerflächen einfacher Nutzungswert: einfache Isolierung, geringe Höhe mit Stützen

Lagerflächen mittlerer Nutzungswert: normal nutzbar, frostsicher, normale Höhen, wenig Stützen, teilweise mit Rampen, größere Türen/Tore

Lagerflächen guter Nutzungswert: variabel nutzbar, beheizbar, isoliert, Rampen oder Kranbahn, LKW-Tore

Preisübersicht Baugrundstücke

Keine subventionierten Preise, voll erschlossen in €/m²

Baugrundstücke in Gewerbegebieten

| Stadt | Einfacher Nutzungswert | Mittlerer Nutzungswert | Guter Nutzungswert |
|------------------|------------------------|------------------------|--------------------|
| Bergen auf Rügen | k. A. | 35,00 | k. A. |
| Rostock | 29,00 | 45,00 | 62,50 |
| Schwerin | 10,00 | 20,00 | 50,00 |