

## Renditeobjekte – Zinshäuser

Vielfaches der Jahresnetto-Kaltmiete 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	19,00	21,50	26,00
Schwerin	16,00	18,33	20,67
Stralsund	14,00	15,00	15,50
Warnemünde	25,00	28,00	30,00

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	20,00
Schwerin	16,00	18,00	19,67

## Renditeobjekte – Zinshäuser

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

Geschäftshäuser ohne Wohnflächenanteil

Stadt	Geschäftskernlage (Innenstadtlage)	Nebenkernlage (Stadtteilage)	Toplage
Güstrow	15,00	12,00	16,00
Neubrandenburg	20,00	17,50	22,50
Rostock	21,00	18,00	25,00
Schwerin	18,00	16,00	21,33

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

**Quelle:** IVD Nord – Immobilienpreisspiegel 2022 Zahlen, Daten, Fakten für Bremen, Hamburg, Mecklenburg-Vorpommern, Niedersachsen, Schleswig-Holstein; WVG Greifswald sowie eigene Recherche. Alle Angaben sind ohne Gewähr. **(Stand 2022)**

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](mailto:info@neubrandenburg.ihk.de)



# Mietpreisübersicht

**Auszug  
Bundesland Mecklenburg-Vorpommern**

**für Gewerbeimmobilien 2022**

**Wir machen uns stark für Ihren Erfolg!**

## Preisübersicht Ladenflächen

Nettokaltmiete, €/m<sup>2</sup> ebenerdige Ladenfläche monatlich  
Ladenmieten in Innenstadtlage/Geschäftskern

Stadt	1a-Lage		1b-Lage		Spitzenmiete in Toplagen
	60 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>	
Bergen auf Rügen	9,00	8,00	k. A.	k. A.	k. A.
Binz	75,00	45,00	25,00	18,00	80,00
Graal-Müritz	8,00	8,00	k. A.	k. A.	k. A.
Greifswald	25,00	16,00	15,20	12,40	32,00
Güstrow	14,50	9,65	8,25	6,25	k. A.
Neubrandenburg	11,50	10,60	k. A.	k. A.	20,80
Rostock	60,00	30,00	25,00	15,00	75,00
Schwerin	35,00	23,00	15,17	12,17	50,00
Stralsund	8,50	8,00	7,75	7,25	k. A.
Usedom Seebäder	30,00	40,00	k. A.	k. A.	k. A.
Warnemünde	50,00	25,00	25,00	15,00	55,00

## Ladenmieten in geschäftlicher Randlage

Stadt	1a-Lage		1b-Lage	
	60 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>
Binz	k. A.	k. A.	15,00	15,00
Greifswald	11,20	8,60	7,20	6,60
Rostock	18,00	12,50	8,00	5,00
Schwerin	12,33	8,50	7,00	6,25

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, €/m<sup>2</sup> 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.
Greifswald	6,60	7,90	9,50	11,80
Güstrow	4,88	5,50	6,00	8,00
Neubrandenburg	6,40	7,70	8,90	9,40
Rostock	8,00	10,00	11,00	13,60
Schwerin	5,05	6,72	8,72	13,83
Stralsund	6,00	6,65	7,65	11,50
Warnemünde	9,00	10,00	11,00	12,50

### Büromieten in Neubauobjekten/Erstbezug

Stadt	Neubau/Erstbezug		Spitzenmiete in Toplagen
	mittlerer Nutzungswert	guter Nutzungswert	
Rostock	11,75	13,00	13,60
Schwerin	9,00	10,50	13,83

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, €/m<sup>2</sup> monatlich

### Lagerraummieten 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	2,75
Rostock	3,00	4,50	5,25
Schwerin	3,00	4,08	6,08

### Lagerraummieten in Neubauobjekten

Stadt	Mittlerer Nutzungswert	Guter Nutzungswert
Rostock	6,50	7,50

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 €/m<sup>2</sup>

### Baugrundstücke in Gewerbegebieten

Stadt	Einfacher Nutzungswert	Mittlerer Nutzungswert	Guter Nutzungswert
Rostock	28,00	45,00	60,00
Schwerin	10,00	20,00	50,00