

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	11,50	13,50	15,00
Rostock	15,00	16,50	22,33
Schwerin	16,00	17,50	19,50

Wohn- und Geschäftshaus mit gewerblichem Flächenanteil ab 30%

Stadt	Einfacher Wohnwert	Mittlerer Wohnwert	Guter Wohnwert
Güstrow	11,50	13,50	15,00
Rostock	12,00	15,00	18,00
Schwerin	16,00	17,00	18,00

Geschäftshäuser ohne Wohnflächenanteil

Stadt	Geschäftskernlage (Innenstadtlage)	Nebenkernlage (Stadtteillage)	Toplage
Rostock	15,00	12,00	20,00

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 den Erwartungen der Nachfrager hinsichtlich Lage- und Mietentwicklung, den Entwicklungsmöglichkeiten der Immobilien selbst und der Nutzungsdauer ab.

Preisübersicht Baugrundstücke in Gewerbegebieten

Keine subventionierten Preise, voll erschlossen in €/m²

Baugrundstücke in Gewerbegebieten

Stadt	Einfacher Nutzungswert	Mittlerer Nutzungswert	Guter Nutzungswert
Rostock	30,00	45,00	60,00

Der Nutzungswert richtet sich hauptsächlich nach der verkehrsmäßigen Erschließung (Bahn- bzw. Gleisanschluss), Nähe der Autobahn und nach möglicherweise gegebenen Nutzungsbeschränkungen, z. B. Verbot geräuschintensiver Betriebe.

Gewerbegrundstücke einfacher Nutzungswert: Grundstücke mit geringen Bebauungsmöglichkeiten und hohen örtlichen Auflagen, z. B. Baumassezahl BMZ von 3,5; Errichtung von Lagergebäuden ist möglich

Gewerbegrundstücke mittlerer Nutzungswert: Baugrundstück mit einem Baurecht von ca. 6,0 (BMZ) oder 1,6 (GFZ) in einem Gewerbegebiet mit normaler Umgebungsinfrastruktur.

Gewerbegrundstücke guter Nutzungswert: Baugrundstück mit einem Baurecht von mindestens 6,0 (BMZ) in einem Gewerbegebiet mit guter Umgebungsinfrastruktur.

Quelle: IVD Nord – Immobilienpreisspiegel 2024
Zahlen, Daten, Fakten für Bremen, Hamburg, Mecklenburg-Vorpommern, Niedersachsen, Schleswig-Holstein; WVG Greifswald sowie eigene Recherche. Alle Angaben sind ohne Gewähr. **(Stand 2024)**

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 2024

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	
Binz	65,00	40,00	20,00	15,00	k. A.
Graal-Müritz	8,00	8,00	k. A.	k. A.	k. A.
Greifswald	24,00	15,50	14,00	12,40	33,45
Güstrow	12,00	8,00	8,50	6,50	k. A.
Neubrandenburg	12,10	11,20	k. A.	k. A.	20,80
Rostock	50,00	30,00	24,00	16,00	65,00
Schwerin	32,50	20,00	15,00	11,50	k. A.
Stralsund	28,50	k. A.	8,00	7,00	k. A.
Usedom Seebäder	30,00	40,00	k. A.	k. A.	k. A.

Ladenmieten in geschäftlicher Randlage

Stadt	1a-Lage		1b-Lage	
	60 m ²	150 m ²	60 m ²	150 m ²
Greifswald	17,50	11,00	11,00	9,60
Neubrandenburg	8,60	8,70	k. A.	k. A.
Rostock	18,00	12,50	8,00	5,00
Schwerin	12,25	8,25	7,00	6,00

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	5,00	6,50	8,00	8,50
Graal-Müritz	8,00	9,00	10,00	k. A.
Greifswald	7,70	9,00	11,00	12,00
Güstrow	5,00	5,50	6,00	8,50
Neubrandenburg	7,40	8,70	11,30	15,80
Rostock	8,25	10,50	12,00	15,50
Schwerin	5,50	6,75	8,75	13,00
Stralsund	6,00	6,50	7,50	k. A.

Büromieten in Neubauobjekten/Erstbezug

Stadt	Neubau/Erstbezug		Spitzenmiete in Toplagen
	mittlerer Nutzungswert	guter Nutzungswert	
Greifswald	8,00	k. A.	k. A.
Rostock	11,50	12,50	15,50
Schwerin	9,00	10,00	13,00

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.
Rostock	3,50	4,50	6,25
Schwerin	3,00	4,50	6,25

Lagerräumtmieten in Neubauobjekten

Stadt	Mittlerer Nutzungswert	Guter Nutzungswert
Rostock	6,50	8,50

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