

Immobilien | 09.10.2014 | Lesezeit 2 Min.

Büromieten steigen immer, Ladenmieten meistens

Wie entwickeln sich die Mieten von Gewerbeflächen? Um diese Frage zu beantworten, hat das Institut der deutschen Wirtschaft Köln (IW) gemeinsam mit ImmobilienScout24 einen neuen Preisindex entwickelt, der das Auf und Ab der Gewerbemieten beschreibt.

Dass das Wohnen in München besonders teuer ist und in Dortmund eher günstig, weiß eigentlich jeder. Aber sobald es um Gewerbemieten geht, sind selbst Immobilienfische oft ganz leise. Dafür gibt es einen triftigen Grund: Es fehlt schlicht und einfach an verlässlichen Daten.

Diese Informationslücke schließt nun das IW Köln, das einen Mietpreisindex speziell für Gewerbe-Immobilien entwickelt hat – den GIMX (Kasten). Er umfasst die Büro- und Einzelhandelsflächen in den zwölf größten deutschen Städten und basiert auf Daten von Inseraten bei ImmobilienScout24. Die größten Bewegungen gab es demnach in Hamburg (Grafik):

Gewerbe-Immobilien-Index: Teures Hamburg

Veränderung der Gewerbemieten in den größten deutschen Städten zwischen 2008 und 2013, 2008 = 100



Insgesamt: inklusive Bremen
 Quellen: Institut der deutschen Wirtschaft Köln, ImmobilienScout24

 Institut der deutschen
 Wirtschaft Köln

© 2014 IW Medien · iwv 41

Zwischen 2008 und 2013 stieg der GIMX für Hamburger Büroflächen um fast 24 Prozent, der Teilindex für Einzelhandelsflächen sogar um annähernd 26 Prozent.

Ursache dafür ist einerseits die überproportional steigende Beschäftigung in Büroberufen, andererseits profitiert der Hamburger Einzelhandel von der stetig wachsenden Bevölkerung. Die Hansestadt ist die zweitgrößte deutsche Großstadt, und ihre Bewohner haben das höchste Einkommen unter den sieben bedeutendsten

Wirtschaftsstandorten in Deutschland (sogenannte A-Städte).

Eine ähnlich hohe Kaufkraft haben die Münchner. Die bayerische Landeshauptstadt profitiert zudem von einer steigenden Nachfrage ausländischer Filialisten nach Einzelhandelsflächen. All das hat auch die Mieten für Einzelhandelsimmobilien in München nach oben getrieben (plus 15 Prozent).

Grundsätzlich kann man sagen, dass die Gewerbemieten insgesamt in allen großen Städten gestiegen sind - nur die Mieten für Einzelhandelsflächen in Essen, Leipzig und Dresden gaben nach. Auch die Büroflächen haben sich nicht flächendeckend rasant verteuert, in Frankfurt etwa sind sie nur geringfügig gestiegen. Diese Entwicklung lässt sich auf die Finanzkrise zurückführen: So sanken die Mieten für Büroflächen zwischen 2008 und 2011 am Main um mehr als 13 Prozent.

Der GIMX

Anders als bei herkömmlichen Marktbeobachtungen im Gewerbe-Immobiliensegment, die häufig nur Informationen über Flächen ab 200 Quadratmeter Nutzfläche enthalten, berücksichtigt der GIMX auch den kleinteiligen Gewerbe-Immobilienmarkt. Zudem fließen in den neuen Mietpreisindex auch die unterschiedlichen Qualitäten der Immobilien mit ein: angefangen von geografischen Merkmalen wie der Entfernung zum Hauptbahnhof über das Baujahr, den Objektzustand und die Art der Heizung bis hin zu Angaben über das Segment, in dem die Immobilie angeboten wird, etwa als Bürohaus oder Einkaufszentrum.

Kernaussagen in Kürze:

- Zwischen 2008 und 2013 stieg der GIMX für Hamburger Büroflächen um fast 24 Prozent, der Teilindex für Einzelhandelsflächen sogar um annähernd 26 Prozent.
- Ursache dafür ist einerseits die überproportional steigende Beschäftigung in Büroberufen, andererseits profitiert der Hamburger Einzelhandel von der stetig wachsenden Bevölkerung.
- Grundsätzlich kann man sagen, dass die Gewerbemieten insgesamt in allen großen Städten gestiegen sind - nur die Mieten für Einzelhandelsflächen in Essen, Leipzig und Dresden gaben nach.