



Industrie- und Handelskammer
Heilbronn-Franken



GEWERBLICHER MIETSPIEGEL

Region Heilbronn-Franken
2019/2020

Einzelhandelsflächen, Gastronomieflächen,
Büroflächen, Produktionsflächen, Lagerflächen
und PKW-Stellflächen



Industrie- und Handelskammer
Heilbronn-Franken

GEWERBLICHER MIETSPIEGEL

Region Heilbronn-Franken | 2019/2020

Einzelhandelsflächen, Gastronomieflächen,
Büroflächen, Produktionsflächen, Lagerflächen
und PKW-Stellflächen



INHALT

Vorwort	Seite 04
Die besondere Bedeutung des Standortes und des Mietpreises für Einzelhandel und Gastronomie	Seite 05
Anmerkungen zu den erhobenen Daten	Seite 06
Merkmale zu den angegebenen Lagen	Seite 07
Begriffsdefinitionen / Quellen	Seite 09
Mietpreisübersicht	Seite 10
Auswertung der Zusatzfragen	Seite 11
Datenblätter	Seite 13
Verzeichnis der Sachverständigen	Seite 24



ANSPRECHPARTNER

Jonas Kraiß
Referent Handel
Unternehmen, Energie, Umwelt & Recht

Telefon: 07131 9677-310
E-Mail: jonas.kraiss@heilbronn.ihk.de

HERAUSGEBER

Industrie- und Handelskammer
Heilbronn-Franken
Ferdinand-Braun-Str. 20
74074 Heilbronn
www.heilbronn.ihk.de

© 2018 Alle Rechte vorbehalten. Nachdruck oder Vervielfältigung auf Papier und elektronischen Datenträgern sowie Einspeisung in Datennetze nur mit Genehmigung des Herausgebers.

VORWORT

Die Mietkosten sind für jeden Unternehmer ein nicht zu vernachlässigender Kostenfaktor. Für die Kalkulation sowie für weitere betriebswirtschaftliche Vorgänge ist es essentiell wichtig, einen Überblick über die eigenen Mietkosten sowie den aktuellen Markt zu haben.

Die Digitalisierung verändert das Konsum- und Einkaufsverhalten der Menschen. Die Anforderungen, die potenzielle Kunden beispielsweise bei einem Einkauf im Einzelhandel oder einem Besuch in der Gastronomie haben, sind in den letzten Jahren deutlich gestiegen und werden voraussichtlich in den kommenden Jahren weiter steigen. Um weiterhin im Wettbewerb bestehen zu können, ist es für die Unternehmer frühzeitig notwendig, die sich ändernden Gewohnheiten zu beobachten, das Unternehmen flexibel daran auszurichten und einen hohen Nutzen daraus zu ziehen.

Durch die Digitalisierung werden neben dem Konsum- und Einkaufsverhalten auch die technischen Prozesse und Möglichkeiten in der digitalen Arbeitswelt maßgeblich vorangetrieben. Innovative Unternehmen mit neuen Technologien und Produkten drängen auf den Markt. In vielen Fällen sind beispielsweise bei Büro-, Produktions- oder Lagerflächen hohe Investitionen notwendig, um die Gebäudestruktur und die Technik dem aktuellen Standard anzupassen und für die Zukunft flexibel auszurichten.

Die 7. Auflage des Mietspiegels der IHK Heilbronn-Franken liefert einen Überblick über die Bestandsmieten von gewerblichen Flächen. Ergänzend dazu sind noch weitere Standortdaten wie Einwohnerzahl, Steuersätze sowie einzelhandelsrelevante Kenndaten aufgeführt.

Der Mietspiegel leistet damit einen wichtigen Beitrag, um sich einen Überblick über das gewerbliche Mietpreisgefüge in der Region Heilbronn-Franken zu verschaffen.

Bereich Handel
IHK Heilbronn-Franken

DIE BESONDERE BEDEUTUNG DES STANDORTES UND DES MIETPREISES FÜR EINZELHANDEL UND GASTRONOMIE

Im Interesse der Wirtschaft muss das Oberzentrum Heilbronn sowie die gesamte Region Heilbronn-Franken ein anziehender und attraktiver Wirtschafts- und Wohnstandort bleiben. Ein zentraler Baustein, der dazu beiträgt, ist nach wie vor das Einzelhandelsangebot. Aber es ist nicht mehr alleine das Einzelhandelsangebot, das einen Standort attraktiv und lebendig wirken lässt. Es geht vielmehr darum, beispielsweise Gastronomie- oder Freizeitangebot zu schaffen, die zusammen mit dem Einzelhandel die Attraktivität einer Innenstadt ausmachen und die Menschen anziehen. Das Einkaufserlebnis muss zum Stadterlebnis werden.

Bei kleineren inhabergeführten, stationären Einzelhändlern, die oftmals das Stadtbild wesentlich prägen, spielt der Kostendruck, der vor allem durch den Onlinehandel begründet ist, eine wesentliche Rolle. Gleiches gilt für Gastronomiebetriebe, die durch die Expansion der Franchisemodelle großer Gastronomieketten hohe Umsatzverluste fürchten.



ANMERKUNGEN ZU DEN ERHOBENEN DATEN

Die Datenbasis bildet eine 2018 durchgeführte Umfrage der IHK Heilbronn-Franken dar, an der Einzelhändler, Gastronomen/Hoteliers, Immobilienbesitzer sowie Makler teilgenommen haben. Es handelt sich hierbei um Bestandsmieten. An dieser Stelle bedanken wir uns bei allen teilnehmenden Unternehmen und Institutionen. Ergänzt wird die Datenbasis der Umfrage noch durch individuelle Recherche der IHK Heilbronn-Franken in Internetportalen.

In diesem Jahr haben wir zum ersten Mal die Umfrage auch in der Gastronomie/Hotellerie durchgeführt, um auch hier die aktuelle Marktlage sowie das Mietpreisniveau zu ermitteln.

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass die aufgeführten Mietpreise sowie die Mietpreisspannen nur als Orientierungshilfe dienen können. In der Praxis gibt es bei den Verhandlungen über den „richtigen“ Mietpreis viele Faktoren, die eine Rolle spielen. Letztendlich bildet sich der Marktpreis im Einzelfall durch Angebot und Nachfrage.

Die Spannen zwischen den Mindest- bzw. Maximalwerten sind relativ groß. Zur besseren Übersicht wurden bei allen untersuchten Flächen gewichtete Mittelwerte angegeben. Um die Entwicklungstendenz des Mietpreisniveaus in den letzten beiden Jahren darzustellen, dienen die einzelnen Richtungspfeile:



Bei allen angegebenen Preisen handelt es sich um die Nettokaltmiete pro qm in Euro pro Monat.

MERKMALE ZU DEN ANGEgebenEN LAGEN

Einzelhandelsflächen / Gastronomieflächen

Die Mietpreise bei den Einzelhandelsflächen / Gastronomieflächen sind in drei Lagen aufgeteilt: gute Innenstadtlage (A-Lage), Cityrandlage (B-Lage) und Vorortlage (C-Lage). Um das jeweilige Gebäude in eine bestimmte Lage und Preiskategorie einzuordnen, gibt es nachfolgend einige Merkmale, die dabei hilfreich sein können.

Gute Innenstadtlage (A-Lage)

- zentral in der Innenstadt (Ortskern)
- höchste Passantenfrequenz / Laufkundschaft
- dichter und flächendeckender Geschäftsbesatz mit namhaften Kundenmagneten
- Einzelhandel / Gastronomie wird durch attraktive Dienstleister ergänzt
- kein / wenig Leerstand
- sehr stark räumlich eingegrenzt

Cityrandlage (B-Lage)

- Nebenkern der Innenstadt
- Nutzung der Gebäude überwiegend gewerblich
- hohe Passantenfrequenz / Laufkundschaft
- direkt angrenzende Straßen / Bereiche zur A-Lage

Vorortlage (C-Lage)

- große Entfernung zur A-Lage
- geringe gewerbliche Nutzung der Gebäude
- geringe Passantenfrequenz / Laufkundschaft

MERKMALE ZU DEN ANGEgebenEN LAGEN

Büroflächen

Die Mietpreise bei den Büroflächen werden nach bevorzugter Lage und nicht bevorzugter Lage eingeteilt. Um das jeweilige Gebäude in eine bestimmte Lage und Preiskategorie einzuordnen, gibt es nachfolgend einige Merkmale, die dabei hilfreich sein können.

- Alter des Gebäudes
- technische Ausstattung
- Erreichbarkeit mit dem Auto
- Erreichbarkeit mit dem ÖPNV
- Umfeld
- Stellplätze

Produktionsflächen

Die Mietpreise bei den Produktionsflächen sind nicht in verschiedene Lagen unterteilt. Allerdings gibt es zwischen den verschiedenen Produktionsflächen auch deutliche Preisunterschiede. Um das jeweilige Gebäude in eine bestimmte Preiskategorie einzuordnen, gibt es nachfolgend einige Merkmale, die dabei hilfreich sein können.

- Erreichbarkeit mit dem LKW / PKW (Nähe zur Autobahn)
- technische Ausstattung
- Stellplätze

Lagerflächen

Die Mietpreise bei den Lagerflächen sind in überdachte Flächen und Freilager eingeteilt.

PKW-Stellflächen

Die Mietpreise bei den Lagerflächen sind in Garagen-Stellplätze und offene Stellplätze eingeteilt.

BEGRIFFSDEFINITIONEN / QUELLEN

Einzelhandelsrelevante Kaufkraft

Bei der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft werden nur die Einkommensbestandteile berücksichtigt, die für Ausgaben im Einzelhandel (inklusive Internet- und Versandhandel) zur Verfügung stehen.

Einzelhandelsumsatz

Beim Einzelhandelsumsatz werden die Einkäufe am Einkaufsort der Konsumenten erfasst, das heißt, die im örtlichen Einzelhandel getätigten Umsätze. Für die Ermittlung wird als Definition der im stationären Einzelhandel erzielte Umsatz zu Endverbraucherpreisen, inklusive Bäckereien, Konditoreien und Metzgereien, zugrunde gelegt. Internet- und Versandhandel, Einzelhandel mit Kfz und Krafträdern sowie Tankstellen sind nicht enthalten. Die Umsätze der Factory Outlet Center sind ebenfalls beim Einzelhandelsumsatz enthalten.

Zentralitätskennziffer

Die Zentralitätskennziffer zeigt die Kaufkraftbindung einer Stadt oder Gemeinde an. Sie errechnet sich aus dem Verhältnis der Umsatzkennziffer zur Kaufkraftkennziffer. Somit stellen die Zentralitätswerte jeweils Saldoangaben dar, die sich aus der Verrechnung von Zu- und Abflüssen der Kaufkraft eines Einkaufsstandortes ergeben. Bei einem Wert über 100 gilt, dass die Kaufkraftzuflüsse die Kaufkraftabflüsse aus dem Stadtgebiet übersteigen. Bei einem Wert unter 100 ist es genau umgekehrt.

Quellen

Michael Bauer research, Nürnberg
Statistisches Landesamt Baden-Württemberg
Mietpreisumfrage IHK Heilbronn-Franken 2018

GEWERBEMIETEN DER REGION HEILBRONN-FRANKEN 2018

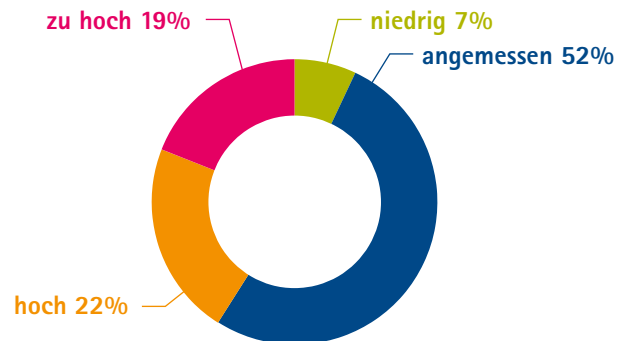
	Einzelhandelsflächen			Gastronomieflächen			Büro-/Praxisflächen		Produktionsflächen	Lagerflächen		PKW-Stellflächen	
	je qm Verkaufsfläche in €			je qm Gastfläche in €			je qm in €		je qm in €	je qm in €		je Stellplatz in €	
	Gute Innenstadtlage	Cityrandlage	Vorortlage	Gute Innenstadtlage	Cityrandlage	Vorortlage	In bevorzugter Lage	In nicht bevorzugter Lage	Produktionsflächen	Überdachte Lagerflächen	Freilager	Garagenstellplätze	Offene Stellplätze
Heilbronn	14,0 - 35,0	7,5 - 16,5	6,0 - 12,0	12,0 - 27,0	8,0 - 15,0	6,0 - 12,5	7,5 - 13,5	6,0 - 10,0	4,0 - 6,0	3,0 - 5,5	0,5 - 2,0	50,0 - 90,0	25,0 - 50,0
Heilbronn 1A-Lage	50,0 - 95,0												
Bad Mergentheim	8,5 - 23,0	8,0 - 12,5	3,5 - 7,0	9,5 - 20,0	7,5 - 11,5	5,5 - 8,5	6,0 - 11,0	4,5 - 7,0	3,0 - 6,0	2,5 - 4,0	0,5 - 2,0	30,0 - 60,0	15,0 - 35,0
Bad Rappenau	8,0 - 15,0	6,0 - 11,0	5,0 - 9,0	9,0 - 18,0	8,0 - 10,0	4,0 - 8,5	7,0 - 10,0	6,0 - 7,5	3,0 - 6,0	2,5 - 5,0	0,5 - 2,0	30,0 - 50,0	15,0 - 25,0
Crailsheim	7,0 - 20,0	6,5 - 11,0	4,5 - 7,5	10,5 - 20,0	8,0 - 12,5	5,0 - 8,5	7,0 - 10,0	4,0 - 7,5	2,0 - 5,0	1,5 - 3,5	0,5 - 1,0	30,0 - 50,0	15,0 - 30,0
Eppingen	8,0 - 16,0	7,0 - 9,5	3,5 - 6,5	7,5 - 16,0	6,0 - 9,0	4,0 - 6,5	5,0 - 10,5	5,0 - 7,0	2,5 - 5,0	2,5 - 4,0	0,5 - 1,5	20,0 - 50,0	15,0 - 40,0
Künzelsau	9,5 - 17,0	5,5 - 9,0	5,0 - 8,0	8,0 - 14,0	6,5 - 9,0	4,0 - 6,0	6,0 - 11,0	5,0 - 7,0	2,5 - 5,0	1,5 - 3,5	1,0 - 1,5	22,5 - 50,0	12,5 - 40,0
Neckarsulm	9,0 - 20,0	6,0 - 11,0	5,5 - 10,0	9,5 - 20,0	8,0 - 12,0	6,0 - 8,0	8,0 - 12,5	6,0 - 9,0	3,5 - 6,5	3,0 - 5,5	1,0 - 2,5	35,0 - 60,0	25,0 - 45,0
Öhringen	8,0 - 17,5	6,0 - 8,0	4,0 - 6,5	8,5 - 16,5	6,5 - 9,5	4,5 - 7,0	5,5 - 12,0	4,5 - 6,5	3,0 - 4,5	2,5 - 4,5	0,5 - 1,5	25,0 - 42,5	11,0 - 22,0
Schwäbisch Hall	8,0 - 26,0	6,0 - 11,5	4,0 - 7,5	10,5 - 21,0	8,0 - 12,0	5,0 - 8,5	6,0 - 12,5	4,5 - 7,5	3,0 - 6,0	2,0 - 4,5	0,5 - 2,0	25,0 - 60,0	15,0 - 40,0
Tauberbischofsheim	7,5 - 17,5	4,5 - 8,0	3,0 - 6,0	9,5 - 15,0	6,0 - 10,0	4,0 - 6,5	6,0 - 8,5	3,0 - 6,5	2,0 - 4,5	1,5 - 3,5	0,5 - 1,5	15,0 - 35,0	10,0 - 25,0
Wertheim	8,0 - 20,0	5,0 - 10,0	4,0 - 8,0	8,5 - 18,5	7,0 - 10,5	3,5 - 7,5	5,5 - 9,0	4,0 - 6,5	2,5 - 5,0	1,5 - 3,5	0,5 - 1,5	20,0 - 50,0	10,0 - 20,0

Bei den angegebenen Preisen handelt es sich um die Nettokaltmiete pro qm in Euro pro Monat.

AUSWERTUNG DER ZUSATZFRAGEN IM EINZELHANDEL

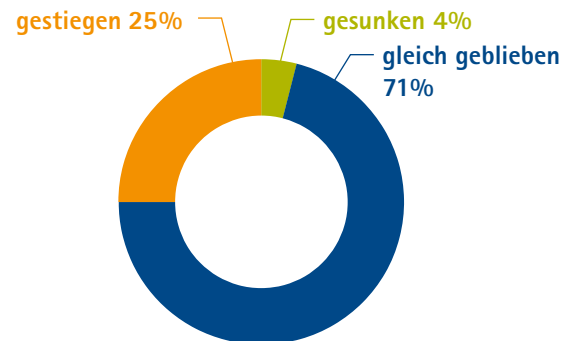
MIETBELASTUNG

Heilbronn



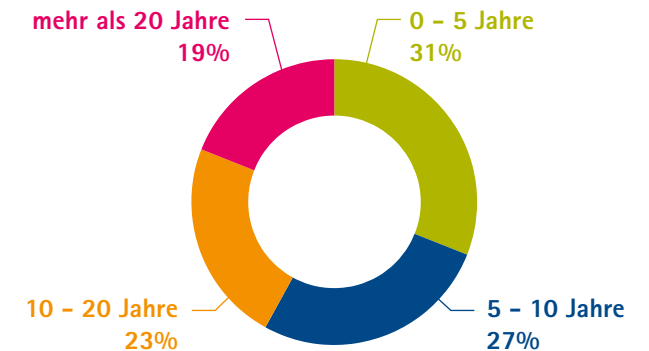
ENTWICKLUNG DER MIETE

Heilbronn



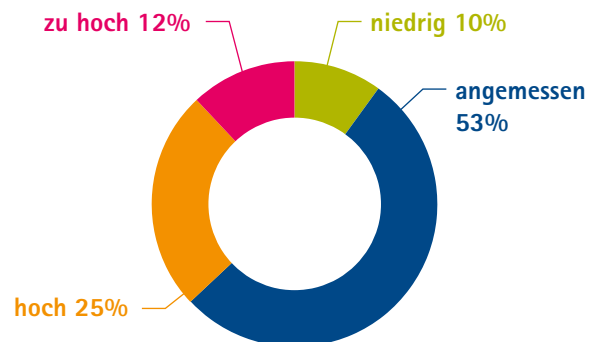
WANN WURDE ZULETZT RENOVIERT?

Heilbronn



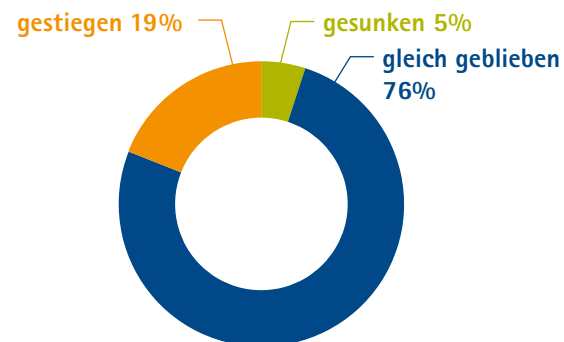
MIETBELASTUNG

Region Heilbronn-Franken



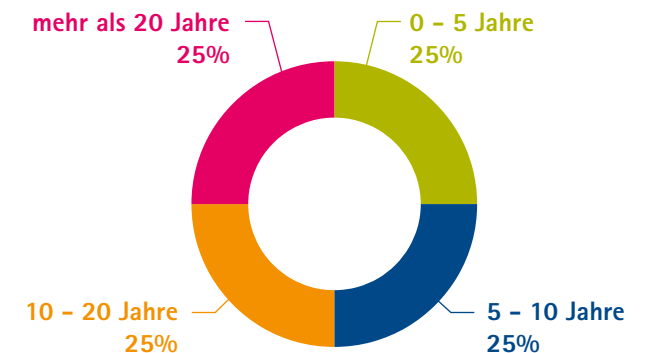
ENTWICKLUNG DER MIETE

Region Heilbronn-Franken



WANN WURDE ZULETZT RENOVIERT?

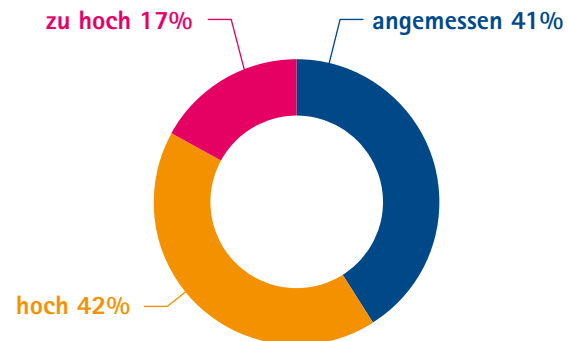
Region Heilbronn-Franken



AUSWERTUNG DER ZUSATZFRAGEN IN DER GASTRONOMIE/HOTELLERIE

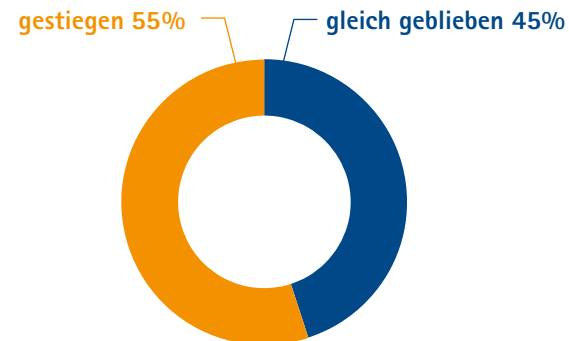
MIETBELASTUNG

Heilbronn



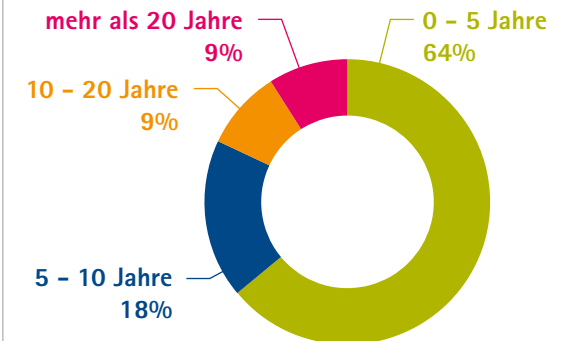
ENTWICKLUNG DER MIETE

Heilbronn



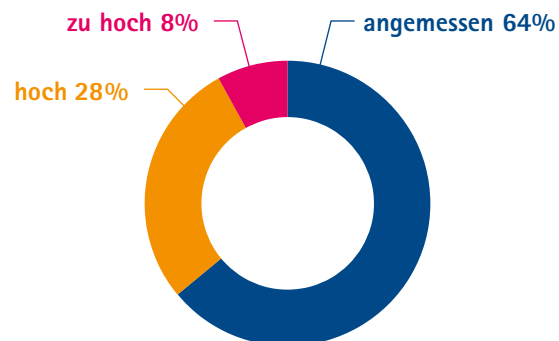
WANN WURDE ZULETZT RENOVIERT?

Heilbronn



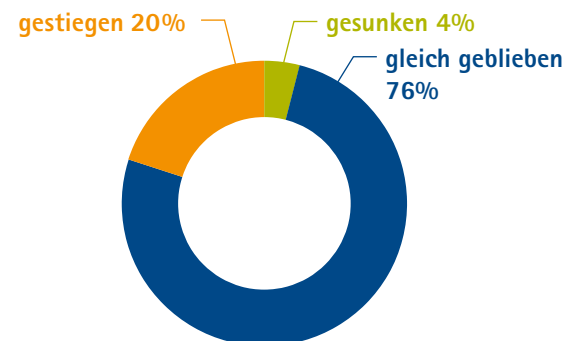
MIETBELASTUNG

Region Heilbronn-Franken



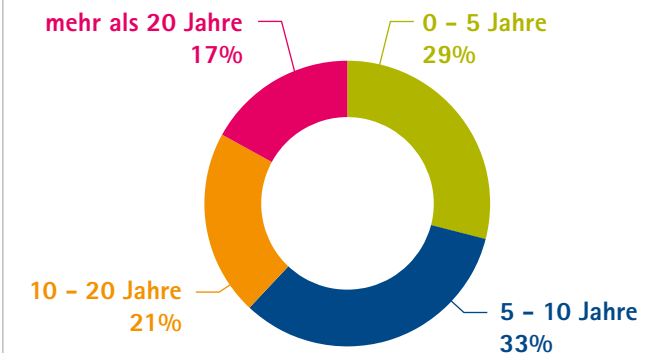
ENTWICKLUNG DER MIETE

Region Heilbronn-Franken



WANN WURDE ZULETZT RENOVIERT?

Region Heilbronn-Franken



HEILBRONN

Stadtkreis Heilbronn

Bevölkerung (Ø Prognose 2018)	124.650
Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte	69.270
IHK-zugehörige Unternehmen	9.689
Gewerbesteuer-Hebesatz	420
Grundsteuer B-Hebesatz	450
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mio. €	906
Einzelhandelsumsatz in Mio. €	1.224
Zentralitätskennziffer	152,9



	Einzelhandelsflächen				Gastronomieflächen			Büro-/Praxisflächen		Produktionsflächen	Lagerflächen		PKW-Stellflächen	
	je qm Verkaufsfläche in €				je qm Gastfläche in €			je qm in €		je qm in €	je qm in €		je Stellplatz in €	
	Zentrale Innenstadtlage	Gute Innenstadtlage	Cityrandlage	Vorortlage	Gute Innenstadtlage	Cityrandlage	Vorortlage	In bevorzugter Lage	In nicht bevorzugter Lage	Produktionsflächen	Überdachte Lagerflächen	Freilager	Garagenstellplätze	Offene Stellplätze
Spanne	50,0 - 95,0	14,0 - 35,0	7,5 - 16,5	6,0 - 12,0	12,0 - 27,0	8,0 - 15,0	6,0 - 12,5	7,5 - 13,5	6,0 - 10,0	4,0 - 6,0	3,0 - 5,5	0,5 - 2,0	50,0 - 90,0	25,0 - 50,0
Gewichteter Mittelwert	65,0	22,5	13,0	9,0	21,5	11,0	9,0	11,0	8,0	5,0	4,0	1,5	73,0	42,0
Tendenz*	↑	↑	→	→				↑	↑	→	↓	→	↑	↑

Bei den angegebenen Preisen handelt es sich um die Nettokaltmiete pro qm in Euro pro Monat. *Entwicklung in den letzten zwei Jahren

BAD MERGENTHEIM

Main-Tauber-Kreis



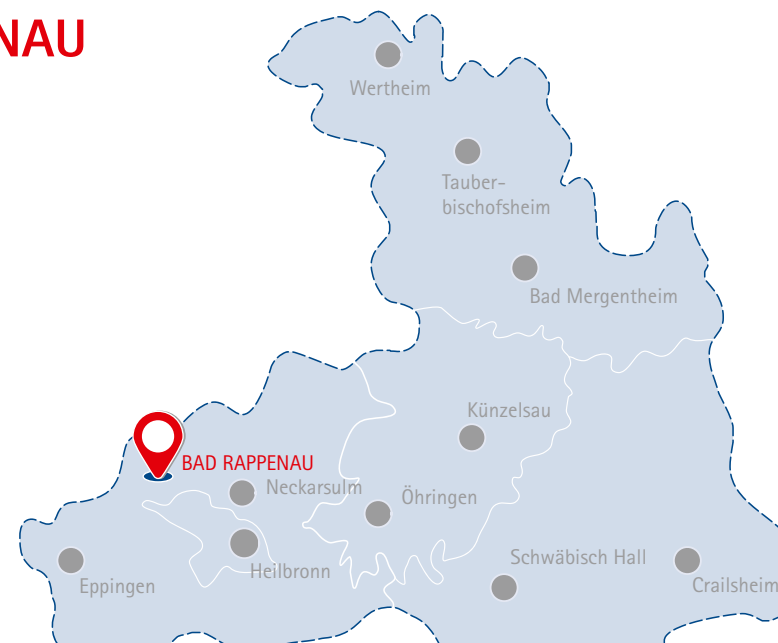
Bevölkerung (Ø Prognose 2018)	23.276
Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte	12.346
IHK-zugehörige Unternehmen	2.010
Gewerbsteuer-Hebesatz	370
Grundsteuer B-Hebesatz	390
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mio. €	160
Einzelhandelsumsatz in Mio. €	183
Zentralitätskennziffer	128,9

	Einzelhandelsflächen			Gastronomieflächen			Büro-/Praxisflächen		Produktionsflächen	Lagerflächen		PKW-Stellflächen	
	je qm Verkaufsfläche in €			je qm Gastfläche in €			je qm in €		je qm in €	je qm in €		je Stellplatz in €	
	Gute Innenstadt- lage	City- randlage	Vorort- lage	Gute Innenstadt- lage	City- randlage	Vorort- lage	In bevorzugter Lage	In nicht bevorzugter Lage	Produktionsflächen	Überdachte Lager- flächen	Freilager	Garagen- stellplätze	Offene Stellplätze
Spanne	8,5 - 23,0	8,0 - 12,5	3,5 - 7,0	9,5 - 20,0	7,5 - 11,5	5,5 - 8,5	6,0 - 11,0	4,5 - 7,0	3,0 - 6,0	2,5 - 4,0	0,5 - 2,0	30,0 - 60,0	15,0 - 35,0
Gewichteter Mittelwert	13,5	11,0	5,5	15,0	9,5	6,5	8,5	6,0	3,5	3,5	1,5	45,0	25,0
Tendenz*	↑	↑	→				↑	→	→	→	→	↑	↓

Bei den angegebenen Preisen handelt es sich um die Nettokaltmiete pro qm in Euro pro Monat. *Entwicklung in den letzten zwei Jahren

BAD RAPPENAU

Landkreis Heilbronn



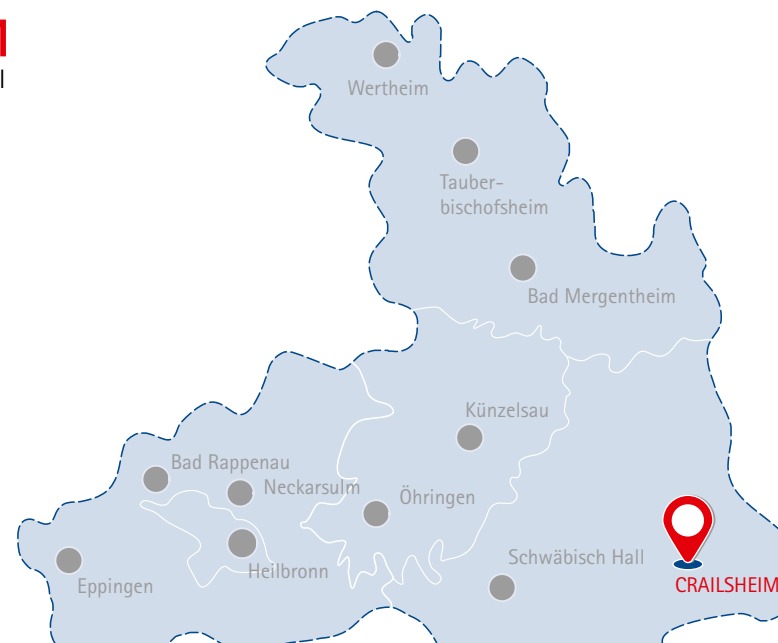
Bevölkerung (Ø Prognose 2018)	21.058
Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte	5.675
IHK-zugehörige Unternehmen	1.707
Gewerbesteuer-Hebesatz	380
Grundsteuer B-Hebesatz	410
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mio. €	150
Einzelhandelsumsatz in Mio. €	110
Zentralitätskennziffer	82,5

	Einzelhandelsflächen			Gastronomieflächen			Büro-/Praxisflächen		Produktionsflächen	Lagerflächen		PKW-Stellflächen	
	je qm Verkaufsfläche in €			je qm Gastfläche in €			je qm in €		je qm in €	je qm in €		je Stellplatz in €	
	Gute Innenstadt- lage	City- randlage	Vorort- lage	Gute Innenstadt- lage	City- randlage	Vorort- lage	In bevorzugter Lage	In nicht bevorzugter Lage	Produktionsflächen	Überdachte Lager- flächen	Freilager	Garagen- stellplätze	Offene Stellplätze
Spanne	8,0 - 15,0	6,0 - 11,0	5,0 - 9,0	9,0 - 18,0	8,0 - 10,0	4,0 - 8,5	7,0 - 10,0	6,0 - 7,5	3,0 - 6,0	2,5 - 5,5	0,5 - 2,0	30,0 - 50,0	15,0 - 25,0
Gewichteter Mittelwert	11,0	9,0	7,0	15,0	9,5	7,5	8,5	7,0	5,0	3,5	1,5	40,0	20,0
Tendenz*	↑	↑	↑				↑	↑	→	→	↓	↑	↑

Bei den angegebenen Preisen handelt es sich um die Nettokaltmiete pro qm in Euro pro Monat. *Entwicklung in den letzten zwei Jahren

CRAILSHEIM

Landkreis Schwäbisch Hall



Bevölkerung (Ø Prognose 2018)	33.882
Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte	19.820
IHK-zugehörige Unternehmen	2.666
Gewerbsteuer-Hebesatz	375
Grundsteuer B-Hebesatz	420
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mio. €	233
Einzelhandelsumsatz in Mio. €	295
Zentralitätskennziffer	143,3

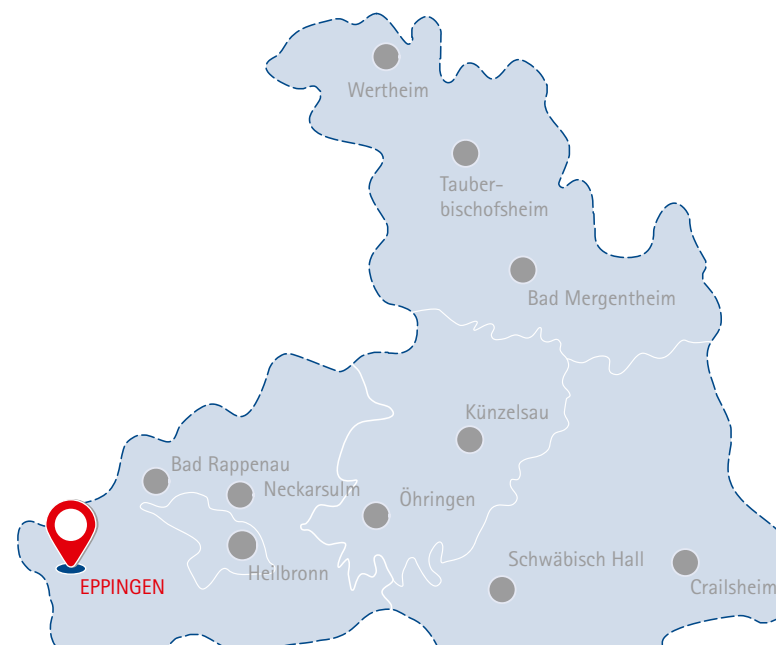
	Einzelhandelsflächen			Gastronomieflächen			Büro- / Praxisflächen		Produktionsflächen	Lagerflächen		PKW-Stellflächen	
	je qm Verkaufsfläche in €			je qm Gastfläche in €			je qm in €		je qm in €	je qm in €		je Stellplatz in €	
	Gute Innenstadt- lage	City- randlage	Vorort- lage	Gute Innenstadt- lage	City- randlage	Vorort- lage	In bevorzugter Lage	In nicht bevorzugter Lage	Produktionsflächen	Überdachte Lager- flächen	Freilager	Garagen- stellplätze	Offene Stellplätze
Spanne	7,0 - 20,0	6,5 - 11,0	4,5 - 7,5	10,5 - 20,0	8,0 - 12,5	5,0 - 8,5	7,0 - 10,0	4,0 - 7,5	2,0 - 5,0	1,5 - 3,5	0,5 - 1,0	30,0 - 50,0	15,0 - 30,0
Gewichteter Mittelwert	11,5	8,5	6,0	17,0	10,5	7,0	8,5	5,5	3,5	2,5	1,0	40,0	22,5
Tendenz*	↑	↑	→				↑	→	→	→	→	↑	↑

Bei den angegebenen Preisen handelt es sich um die Nettokaltmiete pro qm in Euro pro Monat. *Entwicklung in den letzten zwei Jahren

EPPINGEN

Landkreis Heilbronn

Bevölkerung (Ø Prognose 2018)	21.597
Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte	6.637
IHK-zugehörige Unternehmen	1.812
Gewerbsteuer-Hebesatz	355
Grundsteuer B-Hebesatz	335
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mio. €	149
Einzelhandelsumsatz in Mio. €	105
Zentralitätskennziffer	79,8



	Einzelhandelsflächen			Gastronomieflächen			Büro-/Praxisflächen		Produktionsflächen	Lagerflächen		PKW-Stellflächen	
	je qm Verkaufsfläche in €			je qm Gastfläche in €			je qm in €		je qm in €	je qm in €		je Stellplatz in €	
	Gute Innenstadt- lage	City- randlage	Vorort- lage	Gute Innenstadt- lage	City- randlage	Vorort- lage	In bevorzugter Lage	In nicht bevorzugter Lage	Produktionsflächen	Überdachte Lager- flächen	Freilager	Garagen- stellplätze	Offene Stellplätze
Spanne	8,0 - 16,0	7,0 - 9,5	3,5 - 6,5	7,5 - 16,0	6,0 - 9,0	4,0 - 6,5	5,0 - 10,5	5,0 - 7,0	2,5 - 5,0	2,5 - 4,0	0,5 - 1,5	20,0 - 50,0	15,0 - 40,0
Gewichteter Mittelwert	12,5	8,0	5,0	13,5	7,0	5,0	8,0	6,0	3,5	3,5	1,0	35,0	26,5
Tendenz*	↑	↑	→				↑	↑	↓	→	→	↑	↑

Bei den angegebenen Preisen handelt es sich um die Nettokaltmiete pro qm in Euro pro Monat. *Entwicklung in den letzten zwei Jahren

KÜNZELSAU

Hohenlohekreis



Bevölkerung (Ø Prognose 2018)	15.321
Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte	13.287
IHK-zugehörige Unternehmen	1.068
Gewerbsteuer-Hebesatz	400
Grundsteuer B-Hebesatz	400
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mio. €	109
Einzelhandelsumsatz in Mio. €	140
Zentralitätskennziffer	145,9

	Einzelhandelsflächen			Gastronomieflächen			Büro-/Praxisflächen		Produktionsflächen	Lagerflächen		PKW-Stellflächen	
	je qm Verkaufsfläche in €			je qm Gastfläche in €			je qm in €		je qm in €	je qm in €		je Stellplatz in €	
	Gute Innenstadt- lage	City- randlage	Vorort- lage	Gute Innenstadt- lage	City- randlage	Vorort- lage	In bevorzugter Lage	In nicht bevorzugter Lage	Produktionsflächen	Überdachte Lager- flächen	Freilager	Garagen- stellplätze	Offene Stellplätze
Spanne	9,5 - 17,0	5,5 - 9,0	5,0 - 8,0	8,0 - 14,0	6,5 - 9,0	4,0 - 6,5	6,0 - 11,0	5,0 - 7,0	2,5 - 5,0	1,5 - 3,5	1,0 - 1,5	22,5 - 50,0	12,5 - 40,0
Gewichteter Mittelwert	11,5	7,5	6,5	12,0	7,5	5,0	8,5	6,0	4,0	2,5	1,5	36,5	26,5
Tendenz*	➔	➔	➔				➔	➔	➔	➔	➔	⬇	⬇

Bei den angegebenen Preisen handelt es sich um die Nettokaltmiete pro qm in Euro pro Monat. *Entwicklung in den letzten zwei Jahren

NECKARSULM

Landkreis Heilbronn



Bevölkerung (Ø Prognose 2018)	26.549
Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte	40.206
IHK-zugehörige Unternehmen	2.806
Gewerbesteuer-Hebesatz	320
Grundsteuer B-Hebesatz	300
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mio. €	187
Einzelhandelsumsatz in Mio. €	314
Zentralitätskennziffer	190,0

	Einzelhandelsflächen			Gastronomieflächen			Büro-/Praxisflächen		Produktionsflächen	Lagerflächen		PKW-Stellflächen	
	je qm Verkaufsfläche in €			je qm Gastfläche in €			je qm in €		je qm in €	je qm in €		je Stellplatz in €	
	Gute Innenstadt- lage	City- randlage	Vorort- lage	Gute Innenstadt- lage	City- randlage	Vorort- lage	In bevorzugter Lage	In nicht bevorzugter Lage	Produktionsflächen	Überdachte Lager- flächen	Freilager	Garagen- stellplätze	Offene Stellplätze
Spanne	9,0 - 20,0	6,0 - 11,0	5,5 - 10,0	9,5 - 20,0	8,0 - 12,0	6,0 - 8,0	8,0 - 12,5	6,0 - 9,0	3,5 - 6,5	3,0 - 5,5	1,0 - 2,5	35,0 - 60,0	25,0 - 45,0
Gewichteter Mittelwert	14,0	8,5	7,5	14,0	10,0	7,0	10,5	7,5	5,0	4,0	2,0	47,5	35,0
Tendenz*	↑	→	→				↑	↑	→	↑	→	↑	↑

Bei den angegebenen Preisen handelt es sich um die Nettokaltmiete pro qm in Euro pro Monat. *Entwicklung in den letzten zwei Jahren

ÖHRINGEN

Hohenlohekreis

Bevölkerung (Ø Prognose 2018)	23.899
Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte	10.619
IHK-zugehörige Unternehmen	1.869
Gewerbsteuer-Hebesatz	360
Grundsteuer B-Hebesatz	385
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mio. €	170
Einzelhandelsumsatz in Mio. €	217
Zentralitätskennziffer	144,2



	Einzelhandelsflächen			Gastronomieflächen			Büro-/Praxisflächen		Produktionsflächen	Lagerflächen		PKW-Stellflächen	
	je qm Verkaufsfläche in €			je qm Gastfläche in €			je qm in €		je qm in €	je qm in €		je Stellplatz in €	
	Gute Innenstadt- lage	City- randlage	Vorort- lage	Gute Innenstadt- lage	City- randlage	Vorort- lage	In bevorzugter Lage	In nicht bevorzugter Lage	Produktionsflächen	Überdachte Lager- flächen	Freilager	Garagen- stellplätze	Offene Stellplätze
Spanne	8,0 - 17,5	6,0 - 8,0	4,0 - 6,5	8,5 - 16,5	6,5 - 9,5	4,5 - 7,0	5,5 - 12,0	4,5 - 6,5	3,0 - 4,5	2,5 - 4,5	0,5 - 1,5	25,0 - 42,5	11,0 - 22,0
Gewichteter Mittelwert	12,0	7,0	5,5	13,0	7,5	5,5	9,0	5,5	4,0	3,5	1,0	33,0	16,5
Tendenz*	➡	➡	➡				➡	➡	➡	➡	➡	⬇	⬇

Bei den angegebenen Preisen handelt es sich um die Nettokaltmiete pro qm in Euro pro Monat. *Entwicklung in den letzten zwei Jahren

SCHWÄBISCH HALL

Landkreis Schwäbisch Hall



Bevölkerung (Ø Prognose 2018)	39.592
Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte	25.234
IHK-zugehörige Unternehmen	2.968
Gewerbesteuer-Hebesatz	380
Grundsteuer B-Hebesatz	420
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mio. €	284
Einzelhandelsumsatz in Mio. €	364
Zentralitätskennziffer	145,1

	Einzelhandelsflächen			Gastronomieflächen			Büro-/Praxisflächen		Produktionsflächen	Lagerflächen		PKW-Stellflächen	
	je qm Verkaufsfläche in €			je qm Gastfläche in €			je qm in €		je qm in €	je qm in €		je Stellplatz in €	
	Gute Innenstadt- lage	City- randlage	Vorort- lage	Gute Innenstadt- lage	City- randlage	Vorort- lage	In bevorzugter Lage	In nicht bevorzugter Lage	Produktionsflächen	Überdachte Lager- flächen	Freilager	Garagen- stellplätze	Offene Stellplätze
Spanne	8,0 - 26,0	6,0 - 11,5	4,0 - 7,5	10,5 - 21,0	8,0 - 12,0	5,0 - 8,5	6,0 - 12,5	4,5 - 7,5	3,0 - 6,0	2,0 - 4,5	0,5 - 2,0	25,0 - 60,0	15,0 - 40,0
Gewichteter Mittelwert	18,0	8,5	5,0	13,5	10,5	7,0	8,0	6,0	4,0	3,0	1,0	42,5	25,0
Tendenz*	↑	↑	↓				→	→	↑	↑	→	↑	↑

Bei den angegebenen Preisen handelt es sich um die Nettokaltmiete pro qm in Euro pro Monat. *Entwicklung in den letzten zwei Jahren

TAUBERBISCHOFSHHEIM

Main-Tauber-Kreis



Bevölkerung (Ø Prognose 2018)	13.269
Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte	8.493
IHK-zugehörige Unternehmen	1.324
Gewerbsteuer-Hebesatz	360
Grundsteuer B-Hebesatz	350
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mio. €	95
Einzelhandelsumsatz in Mio. €	96
Zentralitätskennziffer	114,9

	Einzelhandelsflächen			Gastronomieflächen			Büro- / Praxisflächen		Produktionsflächen	Lagerflächen		PKW-Stellflächen	
	je qm Verkaufsfläche in €			je qm Gastfläche in €			je qm in €		je qm in €	je qm in €		je Stellplatz in €	
	Gute Innenstadt- lage	City- randlage	Vorort- lage	Gute Innenstadt- lage	City- randlage	Vorort- lage	In bevorzugter Lage	In nicht bevorzugter Lage	Produktionsflächen	Überdachte Lager- flächen	Freilager	Garagen- stellplätze	Offene Stellplätze
Spanne	7,5 - 17,5	4,5 - 8,0	3,0 - 6,0	9,5 - 15,0	6,0 - 10,0	4,0 - 6,5	6,0 - 8,5	3,0 - 6,5	2,0 - 4,5	1,5 - 3,5	0,5 - 1,5	15,0 - 35,0	10,0 - 25,0
Gewichteter Mittelwert	13,0	6,5	4,5	12,0	7,5	5,0	7,0	4,5	3,5	2,5	1,0	26,0	17,0
Tendenz*	↑	→	→				→	→	→	→	→	↑	↑

Bei den angegebenen Preisen handelt es sich um die Nettokaltmiete pro qm in Euro pro Monat. *Entwicklung in den letzten zwei Jahren

WERTHEIM

Main-Tauber-Kreis



Bevölkerung (Ø Prognose 2018)	22.990
Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte	12.395
IHK-zugehörige Unternehmen	2.015
Gewerbesteuer-Hebesatz	365
Grundsteuer B-Hebesatz	355
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mio. €	158
Einzelhandelsumsatz in Mio. €	241
Zentralitätskennziffer	173,1

	Einzelhandelsflächen			Gastronomieflächen			Büro- / Praxisflächen		Produktionsflächen	Lagerflächen		PKW-Stellflächen	
	je qm Verkaufsfläche in €			je qm Gastfläche in €			je qm in €		je qm in €	je qm in €		je Stellplatz in €	
	Gute Innenstadt- lage	City- randlage	Vorort- lage	Gute Innenstadt- lage	City- randlage	Vorort- lage	In bevorzugter Lage	In nicht bevorzugter Lage	Produktionsflächen	Überdachte Lager- flächen	Freilager	Garagen- stellplätze	Offene Stellplätze
Spanne	8,0 - 20,0	5,0 - 10,0	4,0 - 8,0	8,5 - 18,5	7,0 - 10,5	3,5 - 7,5	5,5 - 9,0	4,0 - 6,5	2,5 - 5,0	1,5 - 3,5	0,5 - 1,5	20,0 - 50,0	10,0 - 20,0
Gewichteter Mittelwert	13,0	7,0	5,0	13,5	8,5	5,0	7,0	5,5	3,5	2,5	1,0	35,0	17,0
Tendenz*	↓	↓	↓				→	→	→	→	→	↓	↑

Bei den angegebenen Preisen handelt es sich um die Nettokaltmiete pro qm in Euro pro Monat. *Entwicklung in den letzten zwei Jahren

SACHVERSTÄNDIGE IHK HEILBRONN-FRANKEN

- Mieten für Grundstücke und Gebäude
- Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Christiansen, Detlef	Rampachtal 1 74076 Heilbronn	Tel.: 07131 9467-0 Fax: 07131 9467-50 E-Mail: christiansen@firmengruppe-christiansen.de
Hammesfahr, Petra Dipl.-Ing. (FH)	Mozartstraße 3 74638 Waldenburg	Tel.: 07942 980-70 Fax: 07942 980-71 E-Mail: petra.hammesfahr@t-online.de
Heiß, Gunther Dipl.-Verwaltungswirt (FH)	Kurzer Weg 18 74235 Erlenbach	Tel.: 07132 3235-76 Fax: 07132 3235-77 E-Mail: info@gutachter-heiss.de
Kiefer, Friedrich Dipl.-Betriebswirt (FH)	Lange Straße 38/1 74564 Crailsheim	Tel.: 07951 4684-11 Fax: 07951 447-17 E-Mail: info@kiefer-gutachten.de
Klötters, Hans Urban Dipl.-Ing. (FH)	Jägerhausstraße 214 74074 Heilbronn	Tel.: 07131 942-50 Fax: 07131 9425-25 E-Mail: kloeters-heilbronn@t-online.de
Pausch, Michael Dipl.-Ing. (FH)	Eichendorfstraße 16 75050 Gemmingen	Tel.: 07267 911358 Fax: 07267 313444 E-Mail: info@ing-pausch.de
Pitz, Helmut Dipl.-Ing.	Bergstraße 3 74930 Ittlingen	Tel.: 07266 2714 Fax: 07266 3938 E-Mail: Pitz-Ittlingen@t-online.de