



**HEID**  
Immobilienbewertung

**Kostenlose Beratung:  
06227 - 698 97 72**

**CASE STUDY:**

# Mietwertgutachten für ein Gewerbeobjekt

## ZWECK DER BEWERTUNG

Welche Miete ist beim Erstbezug angemessen?

## OBJEKT

- Produktionshalle mit Büro
- Bürogebäude und Lagerhalle.
- Neubau im Gewerbegebiet, ideal als Firmensitz für einen Betrieb mit Schwerpunkt Versandhandel.
- Grundstücksfläche: 600 m<sup>2</sup>; davon 240 m<sup>2</sup> vermietbare Nutzfläche.
- Standort: in der Metropolregion Hannover

## AUSGANGSWERT

Vor Baubeginn hat der Eigentümer mit einer Nettokaltmiete von 5,30 Euro kalkuliert – Spitzenwert für Logistik in der Metropolregion.



*Leere Logistikhalle vor dem Erstbezug.*

## INVESTITION

Das Mietwertgutachten kostet den Auftraggeber 2.500 Euro.

## ERMITTELT WERT

Damit sich die Investition in das Bauprojekt ( innerhalb von 10 Jahren) amortisiert, müsste die Miete monatlich zwischen 1.300 und 1.600 Euro betragen. Das sind 5,50 bis 6,60 €/m<sup>2</sup> und toppt die Spitzenmiete für diesen Gewerbetyp.

## WAS DAZU GEFÜHRT HAT

- Bodenwert 35 €/m<sup>2</sup>.
- Ideale Verkehrsanbindung (Bundesstraße, Stadtbuss, Regionalbus, Nachtbus praktisch vor der Haustür. Autobahnauffahrt, Hafen, Bahnhof und Verkehrsknotenpunkt jeweils weniger als 5 km entfernt).
- Keine vergleichbaren bebauten Grundstücke in der Metropolregion Hannover verfügbar.
- Weitreichende Erweiterungsmöglichkeiten.
- Nicht einsehbares, gut geschütztes Gelände.
- Relativ hohe Drittverwendungsfähigkeit.
- Erschließung weitgehend erfolgt, aber Internetanschluss fehlt noch.
- Halle nicht beheizt.

## QUINTESSENZ

Das Gewerbeobjekt eignet sich für verschiedene Nutzungen, jedoch nicht für Unternehmen mit Kundenfrequenz. Mit Investitionen ist zu rechnen. Die Mietersuche sollte verstärkt im Umkreis von 30 bis 60 km erfolgen. Die Vorteile des Objekts und Standorts sind angesichts des sehr hohen Mietzins herauszustellen, gegebenenfalls ist ein überregional tätiger Gewerbemakler hinzuzuziehen.

## Hinweise:

Diese Case Study basiert auf einem realen Gutachten, wurde aber in vielerlei Hinsicht angepasst, um die Anonymität unserer Kunden zu wahren.

## Heid Immobilienbewertung GmbH

Ziegelstr. 25, 69190 Walldorf  
Tel.: 06227 6989772

E-mail: [kontakt@heid-immobilienbewertung.de](mailto:kontakt@heid-immobilienbewertung.de)  
[www.heid-immobilienbewertung.de](http://www.heid-immobilienbewertung.de)

