



Mietpreisspiegel

Gewerbliche Mietpreise und Wirtschaftsdaten



IHK

Schwarzwald
Baar
Heuberg

2021

Editorial

Die Höhe des Mietpreises ist erfolgskritisch!

Mieten und Pachten sind ein wesentlicher Bestand der unternehmerischen Fixkosten. Ihre Höhe ist ein erfolgskritischer Faktor für Unternehmen aller Branchen. Handel, Gastronomie, Dienstleistungsunternehmen und Industriebetriebe sind hiervon gleichermaßen tangiert. Die IHK Schwarzwald-Baar-Heuberg gibt ihren Mitgliedern mit dem vorliegenden Mietpreisspiegel eine Orientierungshilfe an die Hand.

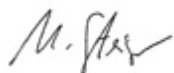
Gerade die Corona-Pandemie hat gezeigt: jede Mietzahlung muss zunächst verdient werden. Gerade für Unternehmen in den Innenstädten war mangels Besucherfrequenz die Einnahmensituation außerordentlich schwierig, die Bezahlung der Miete oftmals von der Kooperation zwischen Eigentümer und Mieter oder von der Auszahlung versprochener Hilfgelder abhängig. In den über 13.000 Telefonaten, welche die Industrie- und Handelskammer Schwarzwald-Baar-Heuberg im Rahmen ihrer Corona-Hotline in den Jahren 2020 und 2021 führte, war die Höhe von Mieten und Pachten ein stetes Thema.

Unseren Mitgliedern gibt der Mietpreisspiegel einen Überblick über das Mietpreisniveau in den Kommunen mit zentralörtlicher Funktion an die Hand. Basis dafür war eine Umfrage innerhalb der IHK-Mitgliedschaft im April 2021.

Ergänzt werden diese Informationen aus der Unternehmerschaft durch einen Überblick über wesentliche Zahlen und Daten dieser ausgewählten Standorte. Wie hoch ist die Gewerbesteuer? Welches Kaufkraftpotenzial gibt es vor Ort? Welche Entwicklung hat die Bevölkerung vor Ort eingeschlagen? Diese Informationen sollen eine Zusätzliche Hilfe für die Absatzplanung und die Standortbewertung liefern.

Wir danken unseren Mitgliedern für ihre Unterstützung und Auskünfte zur jeweiligen Miet- und Pachtsituation.

Nutzen Sie es in der Preisfindung für Ihre Gewerbeimmobilie und im Austausch mit Verwaltungen oder ihren Mitstreitern in den Gewerbevereinigungen.



Michael Steiger
Geschäftsführer Irish Pub –
TUT GmbH
Vorsitzender des
IHK-Tourismusausschuss



Thomas Weisser
Geschäftsführer Weisser GmbH
„Haus der 1000 Uhren“
Vorsitzender des
IHK-Handelsausschusses



Michael Steiger

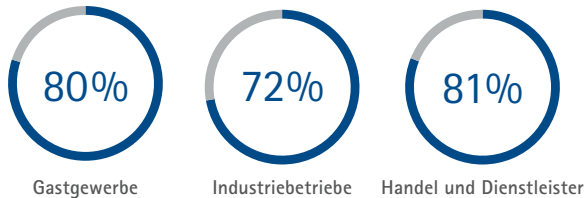


Thomas Weisser

Auswertung der Mietpreissituation

Befinden Sie sich aktuell in Miete?

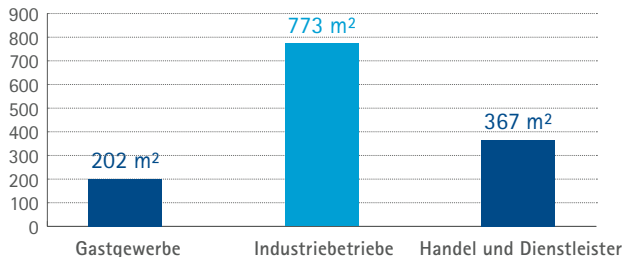
■ Ja ■ Nein



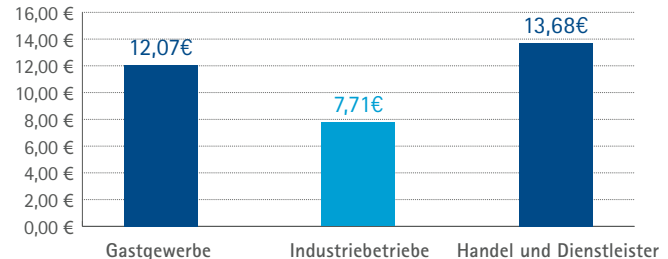
Die Auswertung der Mietpreissituation basiert auf insgesamt 246 Unternehmensaussagen. Diese gliedern sich auf in Gastronomie (98 Rückmeldungen), Industrieunternehmen (43 Rückmeldungen) und dem Handel und Dienstleistungsbereich (105 Rückmeldungen). 78 Prozent dieser Unternehmen befinden sich in Miete, 12 Prozent der Unternehmen verfügen über ein Gebäude im Eigentum.

Die durchschnittlich gemietete Fläche unterscheidet sich je nach Branche. Sie umfasst sowohl den Verkaufsbereich, als auch das Lager oder Personalräume. Eine Abfrage nach ergänzenden Parkflächen wurde innerhalb der Befragung nicht durchgeführt.

Durchschnittliche gemietete Fläche in m² in der Gesamtregion



Durchschnittliche monatliche Mietzahlungen pro m²

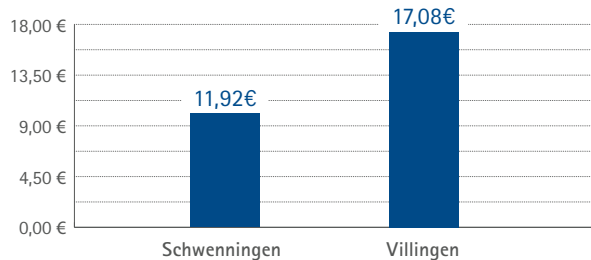


Die durchschnittliche Miet- oder Pachtzahlung pro Monat unterscheidet sich ebenfalls nach Branche. Sie basiert auf dem Rücklauf der Ortschaften. Diese gliedert sich auf in...

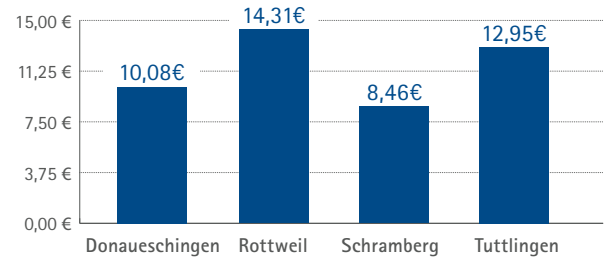
- Villingen (50 Rückläufer)
- Schwenningen (14 Rückläufer)
- Rottweil (16 Rückläufer)
- Schramberg (16 Rückläufer)
- Donaueschingen (15 Rückläufer)
- Tuttlingen (9 Rückläufer)
- Trossingen (11 Rückläufer)
- Oberndorf (15 Rückläufer)
- Bad Dürkheim (9 Rückläufer)
- Spaichingen (9 Rückläufer)

Weitere Kommunen (21 Rückläufer).

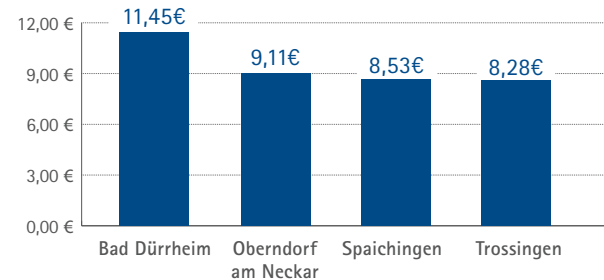
Durchschnittliche Monatsmiete im Oberzentrum Villingen-Schwenningen



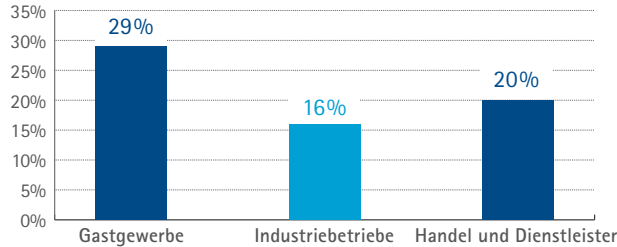
Durchschnittliche Monatsmiete in den Mittelzentren



Durchschnittliche Monatsmiete in ausgewählten Unterzentren



Durchschnittlicher Anteil der Mietkosten an den Gesamtkosten des Betriebs pro Monat?

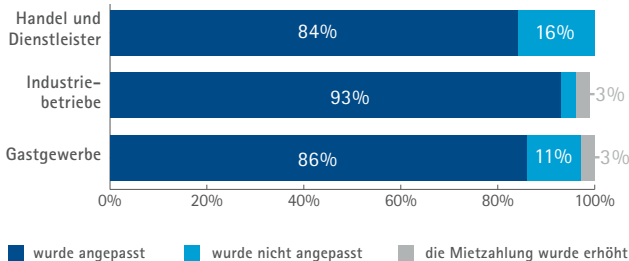


Der Anteil von Miet-/ oder Pachtkosten kann je nach Branche bis zu 29 Prozent an den Gesamtkosten betragen. Dieser Wert hängt gleichermaßen vom Verhältnis der Einnahmen und Ausgabensituation ab. Gerade im Handel spielt die Flächenleistung eine Rolle.

Ein besonderes Augenmerk der Mietpreiserhebung galt der Berücksichtigung der Pandemiesituation. Das Verhältnis von Vermieter und Mieter war/ist neutralgisch. Kulanz bei Miete und Pacht wurde aus Betriebsicht nicht flächendeckend gewährt.

Auf einer Skala zwischen 1 (sehr positiv) und 6 (sehr negativ) konnten Unternehmen den baulichen Zustand ihrer Gewerbeimmobilie abtragen. Die Ausreißer wurden grafisch ausgeblendet. Auffällig ist die verhältnismäßig negative Bewertung der Gastronomie.

Wurde Ihre Mietzahlung während Corona angepasst?



Wie bewerten Sie den baulichen Zustand der Gewerbeimmobilie?

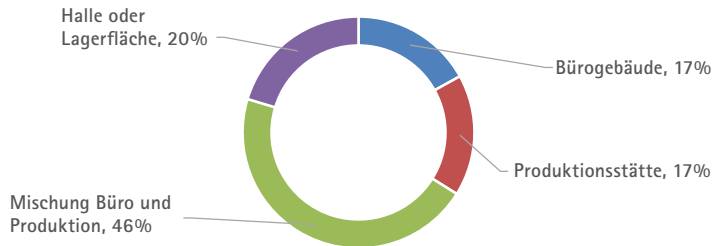


Branchenübergreifend ist die aktuell verfügbare Geschäftsfläche für knapp zwei von drei Betrieben ausreichend. Überraschend ist, dass 17 Prozent aller Händler und Dienstleister von einer zu kleinen Fläche für die Zukunftspläne ausgehen. Der Trend geht hier aufgrund von Digitalisierung und Kundenverhalten in der Tendenz zu kleineren Geschäftsflächen.

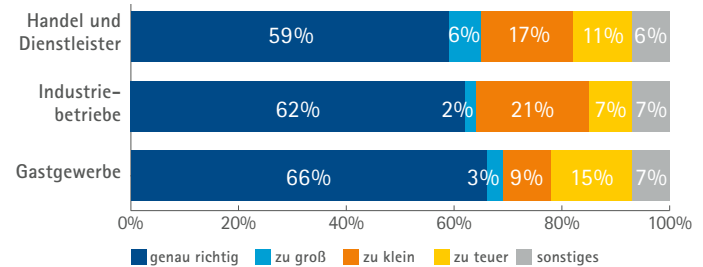
Industriebetriebe mit Verkehrsanbindung zufrieden

Unter den 246 Rückläufern wurde spezifisch die Zufriedenheit der Industrieunternehmen abgefragt. 72 Prozent von ihnen befinden sich in Miete. Jeder zweite Betrieb (46 Prozent) arbeitet in einer Mischung aus Büro und Produktion, nur 17 Prozent der Betriebe arbeiten rein als Produktionsbetrieb. Diese Mischung von Büro und Produktion erlaubt den Rückschluss, dass auch an weiche Standortfaktoren relevant sind.

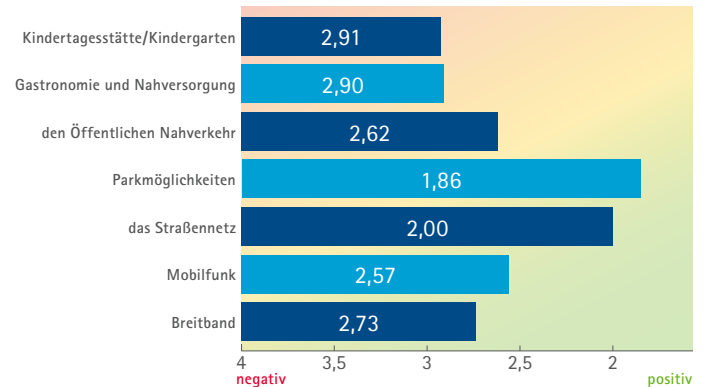
Welche Art von Gebäude unterhalten Sie?



Ist die Geschäftsfläche für Ihre weiteren Geschäftspläne geeignet?

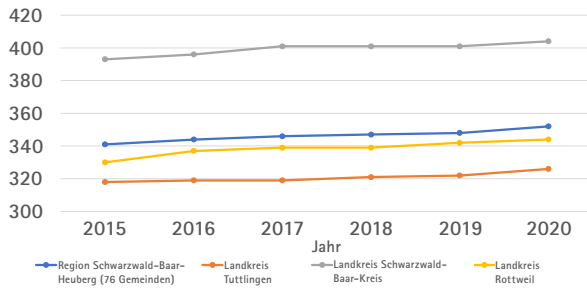


Wie bewerten Sie die Anbindung Ihrer Gewerbeimmobilie an ...

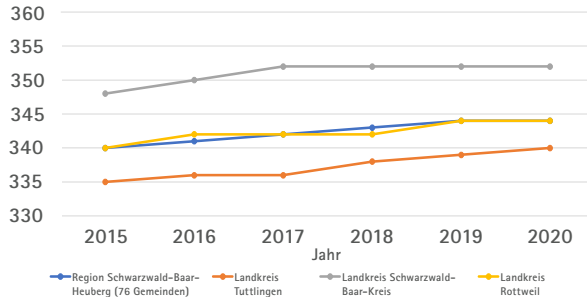


Standortkennzahlen

Region Schwarzwald-Baar-Heuberg: Grundsteuer-Hebesätze



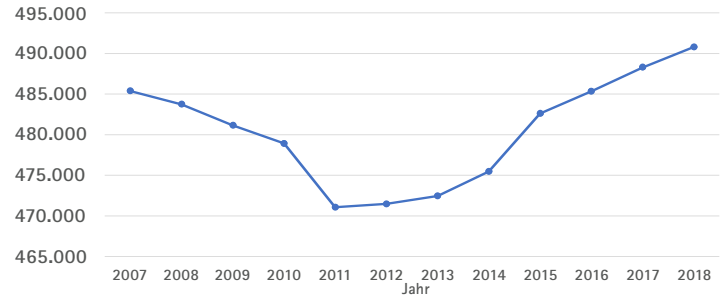
Region Schwarzwald-Baar-Heuberg: Gewerbesteuer-Hebesätze



Region zieht Bevölkerung an – aber verliert Kaufkraft!

Die IHK-Region Schwarzwald-Baar-Heuberg verfügt im deutschlandweiten Vergleich über eine überdurchschnittlich hohe Kaufkraft. Eine verhältnismäßig niedrige Einzelhandelszentralität zeigt, dass ein wesentlicher Teil dieser Kaufkraft jedoch aus der Region abfließt. Eine positive Entwicklung verzeichnet die Region im Hinblick auf die Entwicklung bei Beschäftigung und Bevölkerung. Die nachfolgenden Darstellungen fassen wesentliche Kennzahlen auf Ebene der raumordnerischen Zentren zusammen (Ober- bis Unterzentren). Dargestellt sind außerdem die Entwicklungen bei der Gewerbe- und Grundsteuer, sowie Kontaktmöglichkeiten zu Verwaltungen und Gewerbegemeinschaften vor Ort.

Gesamtregion: Bevölkerungsentwicklung



Bevölkerungsentwicklung: Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung*

Anzahl der Haushalte: Ein Haushalt bildet alle Personen ab, die gemeinsam wohnen oder ihren Lebensunterhalt gemeinsam finanzieren.**

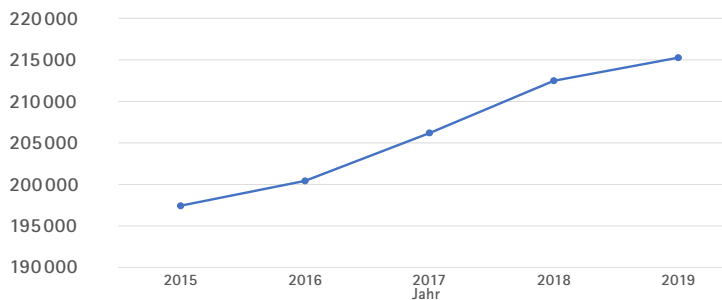
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte: Abhängig Angestellte, die in mindestens einem der Zweige der Sozialversicherung versicherungspflichtig sind. (auch Auszubildende oder Teilzeitbeschäftigte)

Absolute private Kaufkraft: das verfügbare Einkommen der Haushalte, welches am Wohnort prinzipiell vorhanden ist.***

Kaufkraft pro Kopf in Euro: das verfügbare Einkommen, welches einer Person im Schnitt pro Jahr für Konsumausgaben, Wohnen, Freizeit oder Sparen zur Verfügung steht.

Einzelhandelszentralität: Die Zentralität beschreibt die „Magnetwirkung für Kaufkraft“ eines Standorts. Ein Wert von 100 besagt, dass er weder Zuflüsse noch Abflüsse an Kaufkraft zu verzeichnen hat.

Region Schwarzwald-Baar-Heuberg: Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte

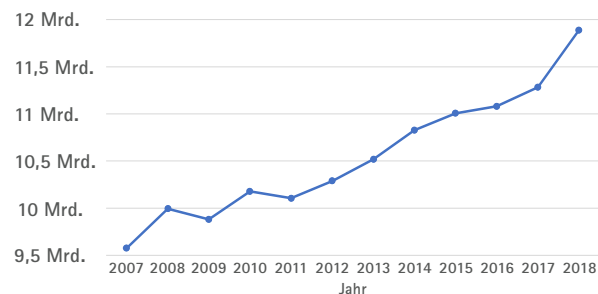


* Quelle: Statistisches Landesamt

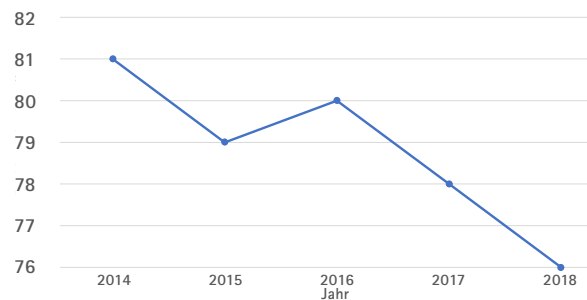
** Quelle: Statistisches Bundes- und Landesamt

*** Quelle: Statistisches Bundesamt, DIW-Veröffentlichungen

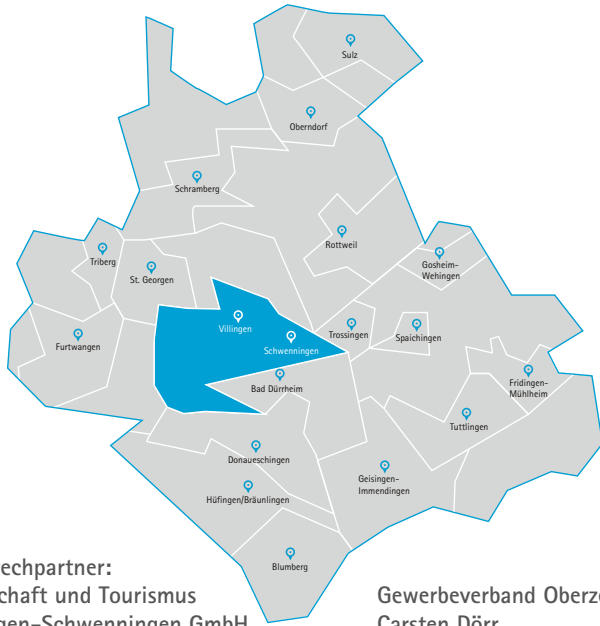
Gesamtregion: Absolute Private Kaufkraft





Gesamtregion: Einzelhandelszentralitätskennziffer



Oberzentrum Villingen-Schwenningen

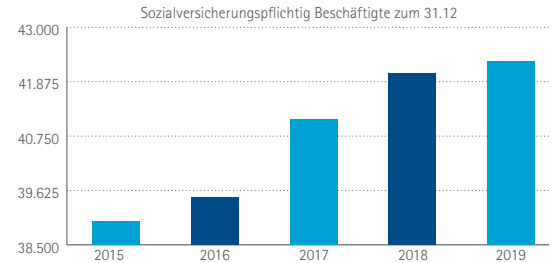
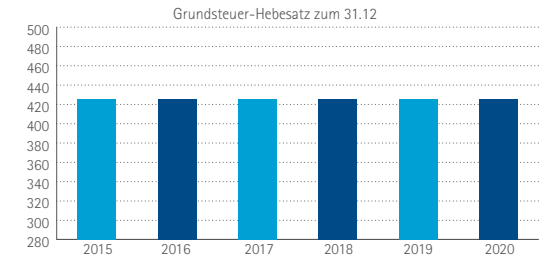
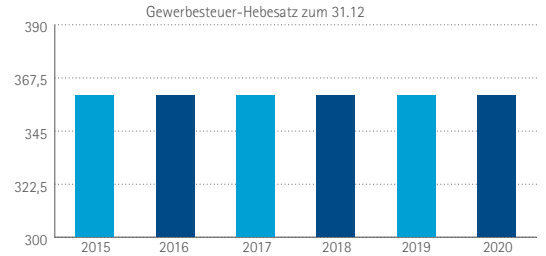


Ansprechpartner:
Wirtschaft und Tourismus
Villingen-Schwenningen GmbH

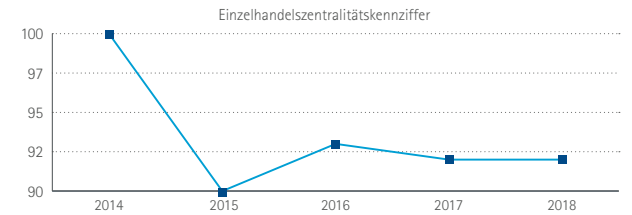
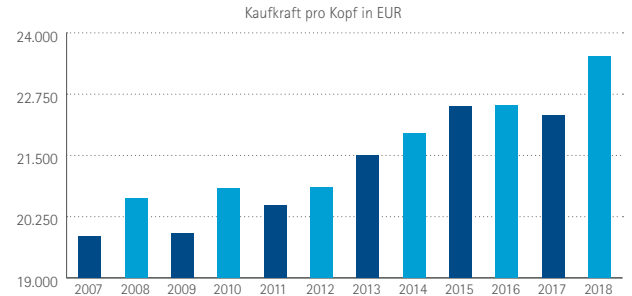
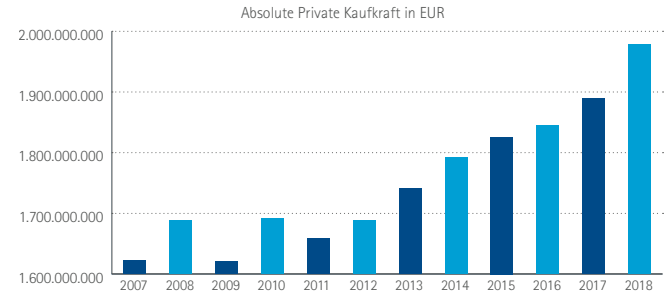
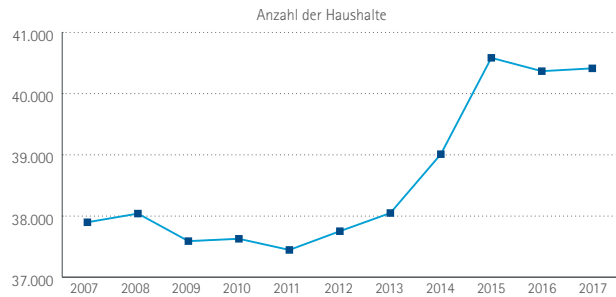
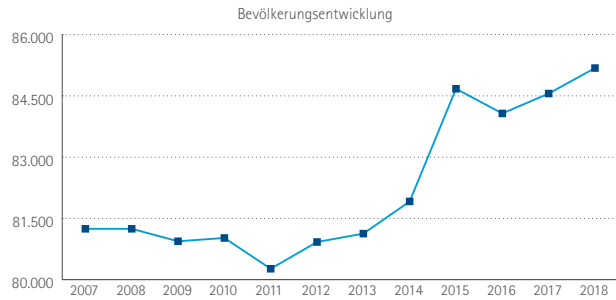
-  0 77 20 / 82 10 51
-  wifoeg@villingen-schwenningen.de
-  www.villingen-schwenningen.de

**Gewerbeverband Oberzentrum
Carsten Dörr**

-  0 77 20 / 9 55 6 79-11
-  info@gvo-vs.de
-  www.gvo-vs.de



Am Standort Villingen-Schwenningen wirtschaften über 6.200 IHK-Unternehmen. Sie bilden über 1.100 Auszubildende aus und sind ein starker Partner der lokalen Schulen, Hochschulen und Forschungscluster.



Mittelzentrum Donaueschingen



Tourismus und Marketing
Donaueschingen

☎ 07 71 / 8 57-2 20

@ stadt@donaueschingen.de

🌐 www.donaueschingen.de

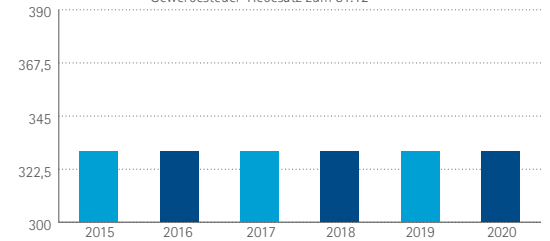
CITY-MANAGEMENT
DONAUESCHINGEN E.V.

☎ 07 71 / 17 51 24 08

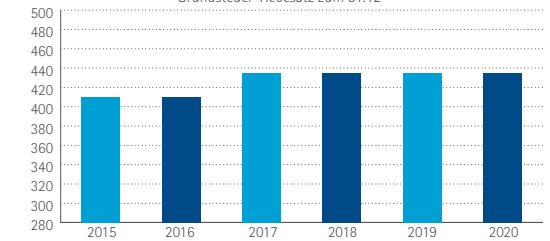
@ info@wirfuerdonau.de

🌐 www.wirfuerdonau.de

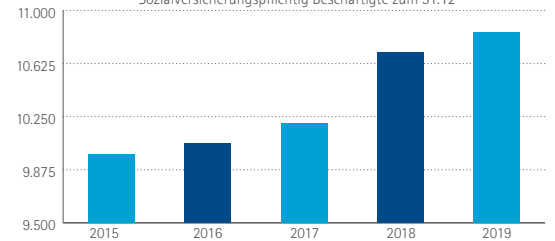
Gewerbesteuer-Hebesatz zum 31.12



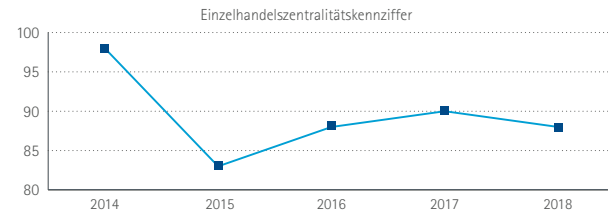
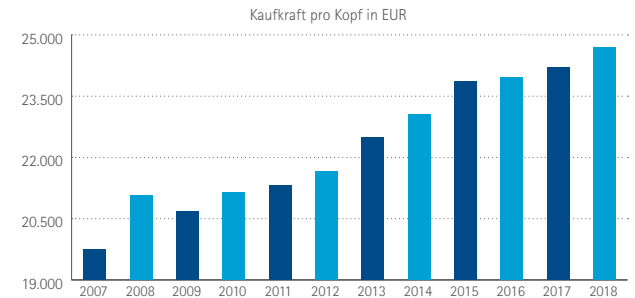
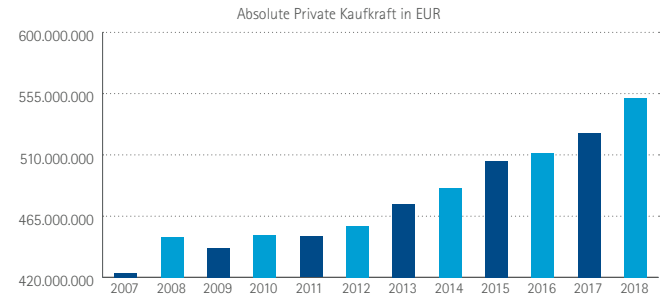
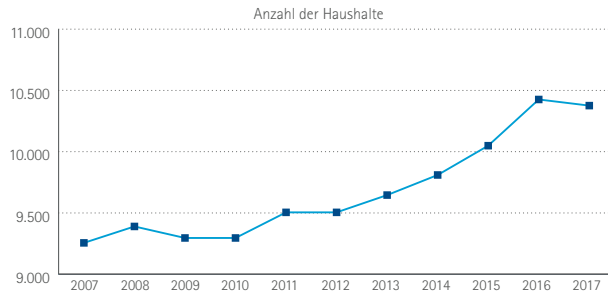
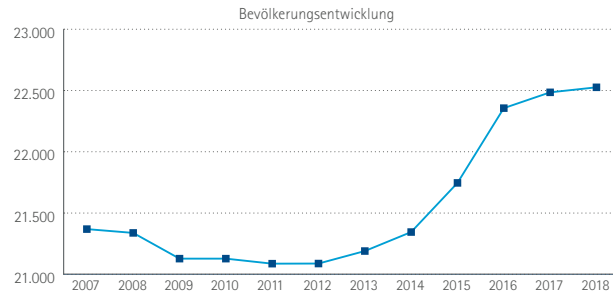
Grundsteuer-Hebesatz zum 31.12



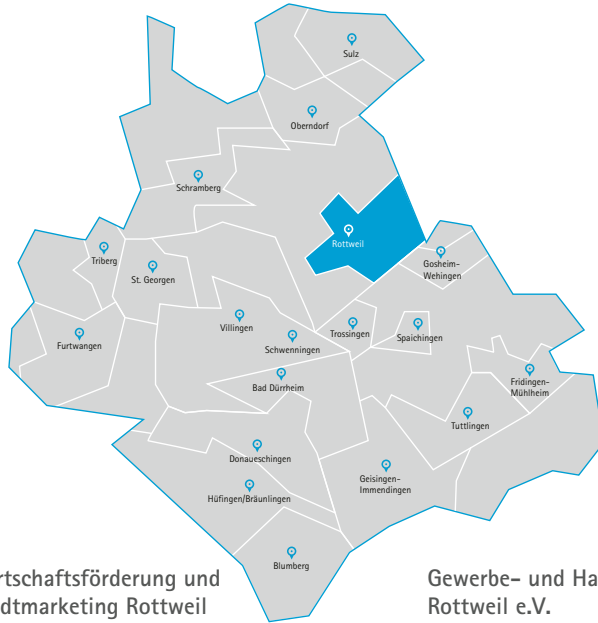
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte zum 31.12



Am Standort Donaueschingen wirtschaften über 1.600 IHK-Unternehmen. Sie bilden in der zweitgrößten Stadt des Schwarzwald-Baar-Kreises knapp 500 Auszubildende aus.



Mittelzentrum Rottweil

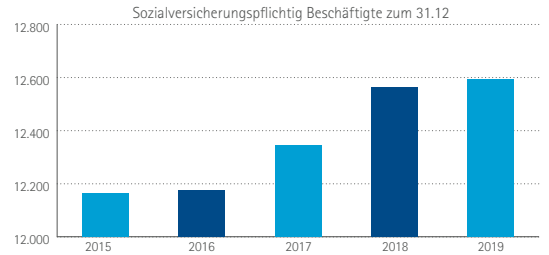
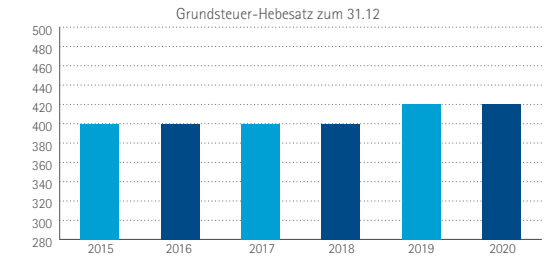
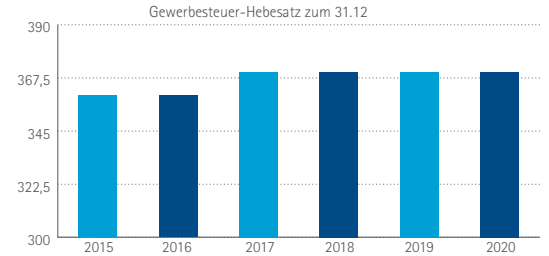


Wirtschaftsförderung und
Stadtmarketing Rottweil

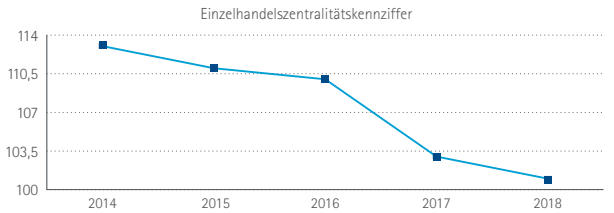
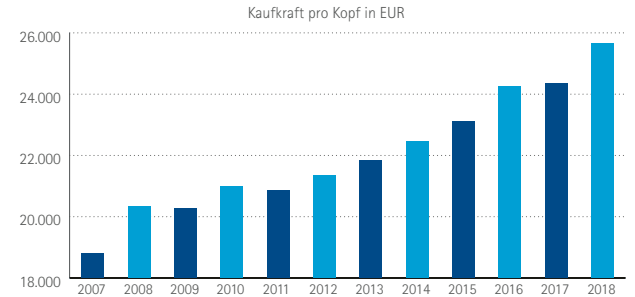
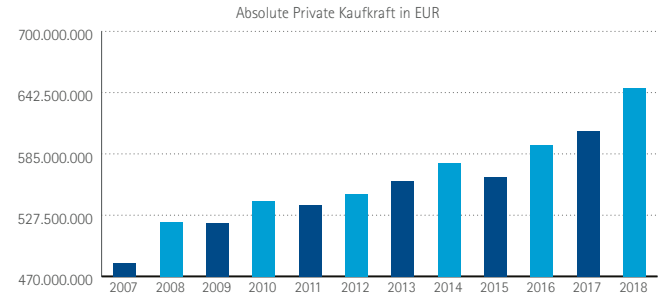
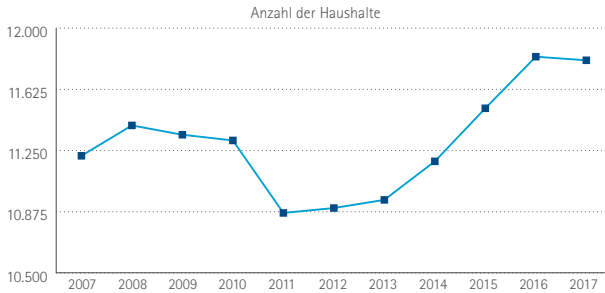
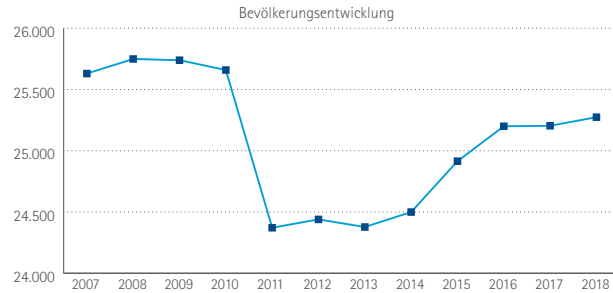
☎ 07 41 / 4 94-23 9
 @ stadt@rottweil.de
 🌐 www.rottweil.de

Gewerbe- und Handelsverein
Rottweil e.V.

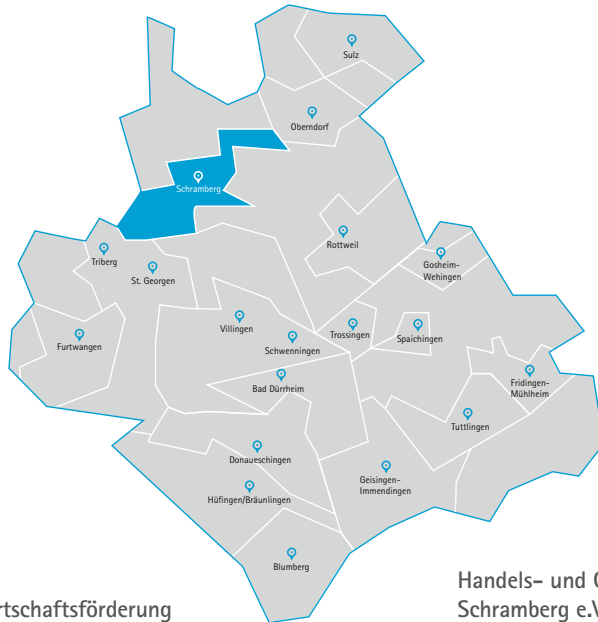
☎ 01 75 / 84 94 46 8
 @ info@ghv-rottweil.de
 🌐 www.rottweil-aktiv.de






Am Standort Rottweil wirtschaften knapp 2.000 IHK-Unternehmen. Sie bilden in der ältesten Stadt Baden-Württembergs über 400 Auszubildende aus.






Mittelzentrum Schramberg



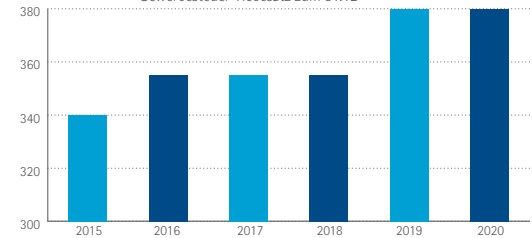
Wirtschaftsförderung

-  Telefon 0 74 22 / 29-23 5
-  info@schramberg.de
-  www.schramberg.de

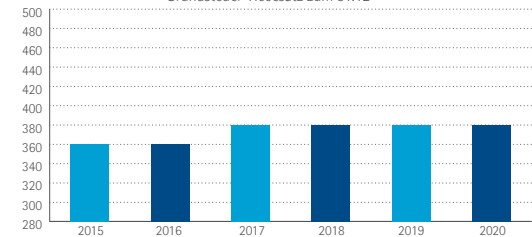
Handels- und Gewerbeverein Schramberg e.V.

-  0 74 22 / 2 44 30 19
-  kontakt@wir-machen-schramberg.de
-  www.wir-machen-schramberg.de

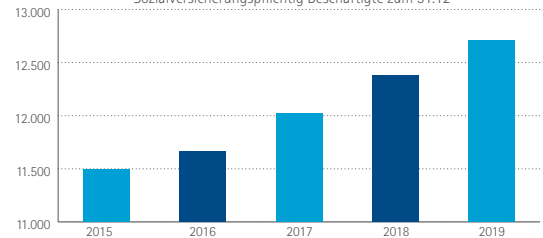
Gewerbesteuer-Hebesatz zum 31.12



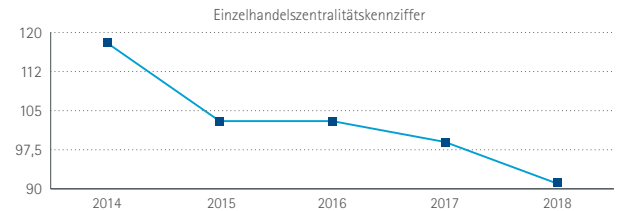
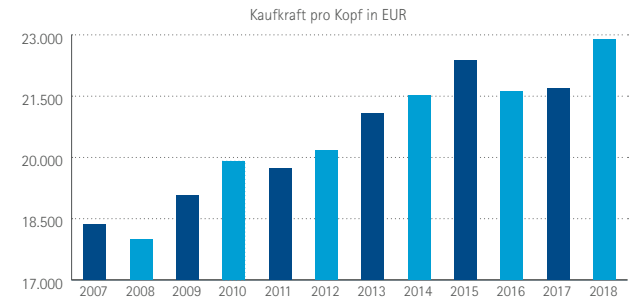
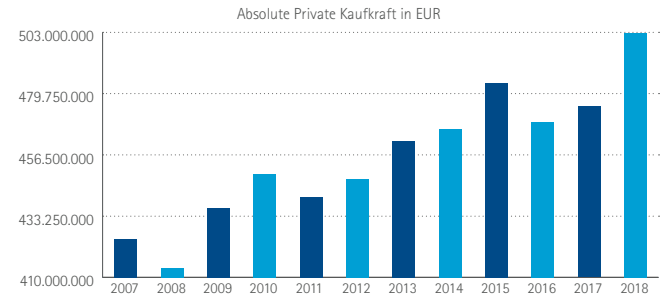
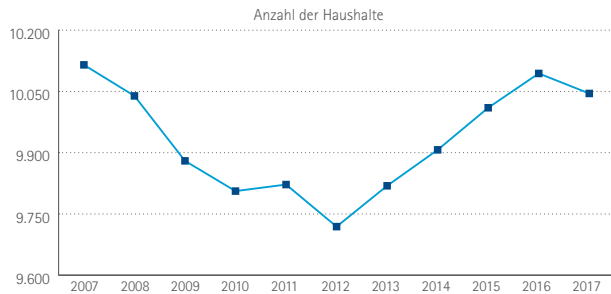
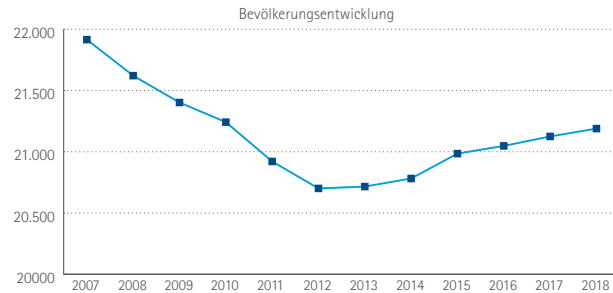
Grundsteuer-Hebesatz zum 31.12



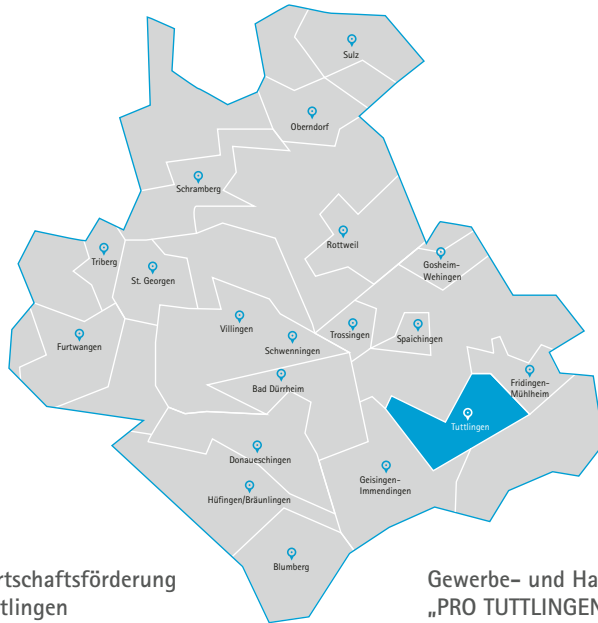
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte zum 31.12






Am Standort Schramberg wirtschaften über 1.600 IHK-Unternehmen. Sie bilden über 500 Auszubildende aus. Historisch bedingt ist Schramberg ein starker Industriestandort.






Mittelzentrum Tuttlingen



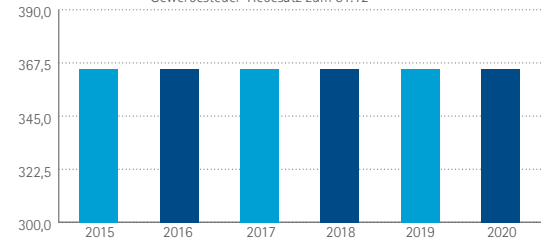
**Wirtschaftsförderung
Tuttlingen**

-  0 74 61 / 99-2 80
-  info@tuttlingen.de
-  www.tuttlingen.de

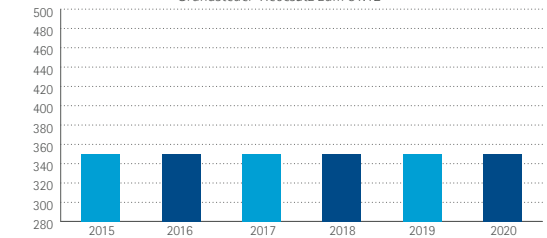
**Gewerbe- und Handelsverein
„PRO TUTTLINGEN“ Tuttlingen e.V.**

-  0 74 61 / 9 11 44 11
-  info@protut.de
-  www.protut.de

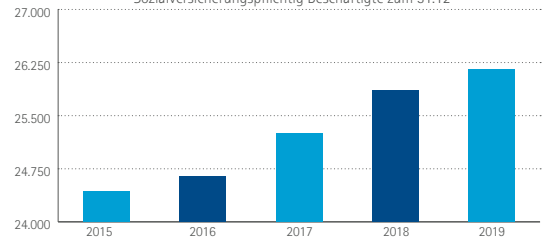
Gewerbesteuer-Hebesatz zum 31.12



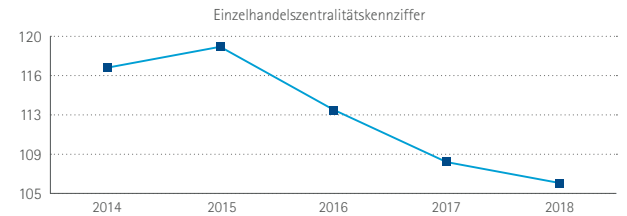
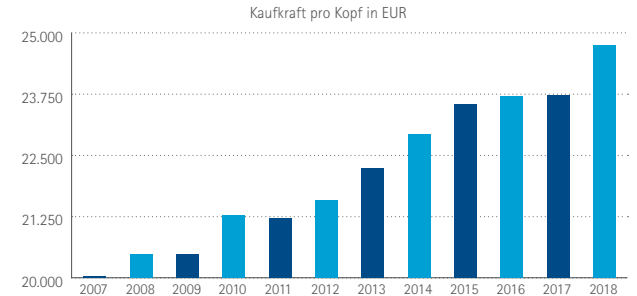
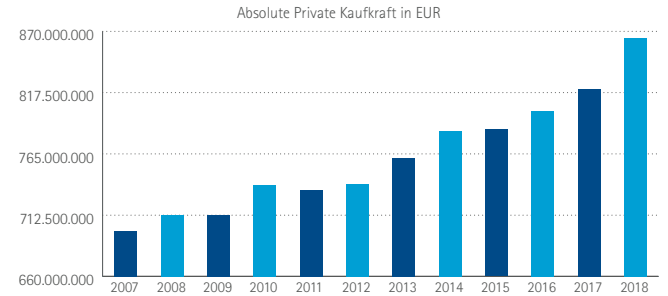
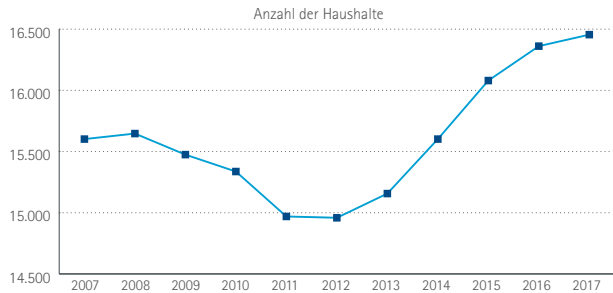
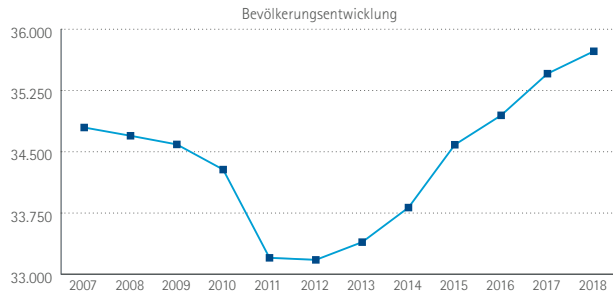
Grundsteuer-Hebesatz zum 31.12



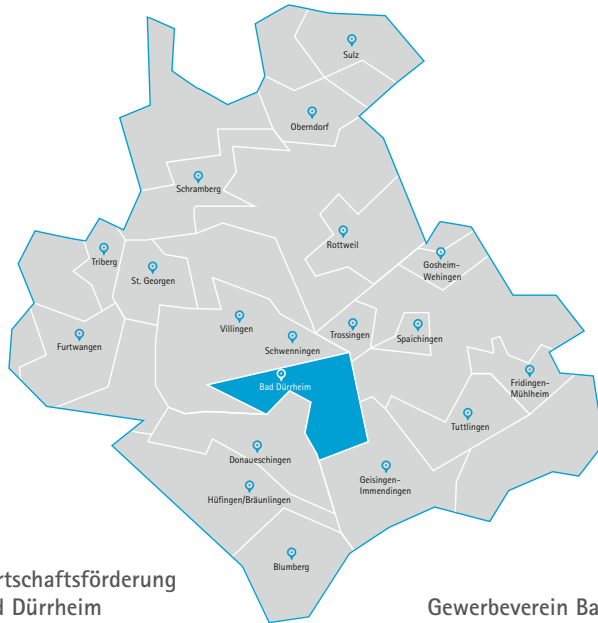
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte zum 31.12



Am Standort Tuttlingen wirtschaften über 2.500 IHK-Unternehmen. Sie bilden über 1000 Auszubildende aus. Prägend für Tuttlingen ist die Medizintechnik.



Unterzentrum Bad Dürrhein

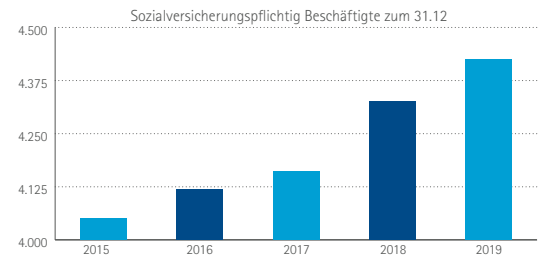
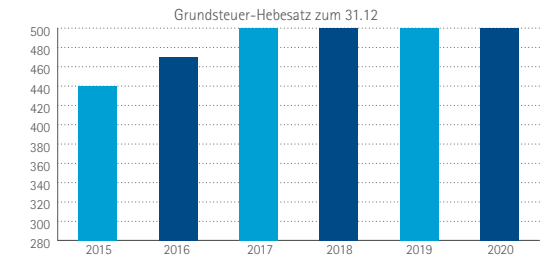
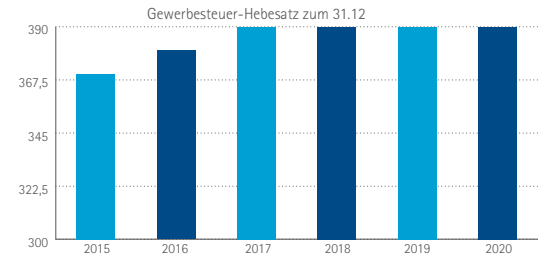


Wirtschaftsförderung Bad Dürrhein

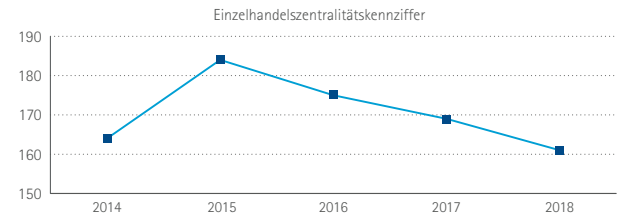
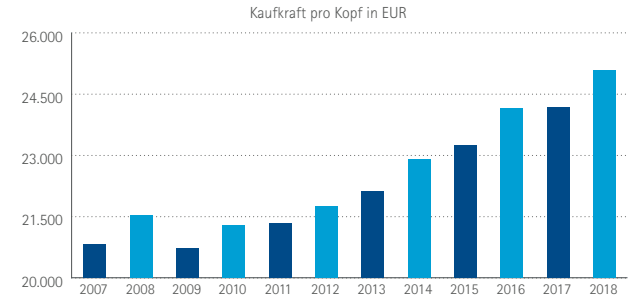
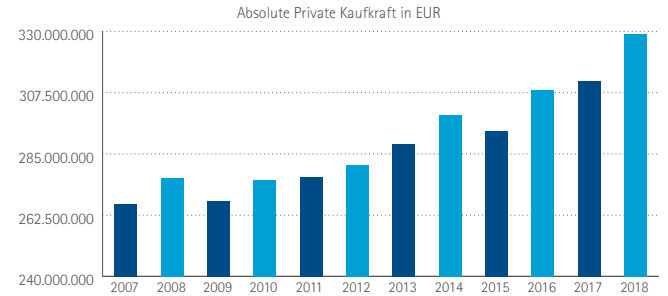
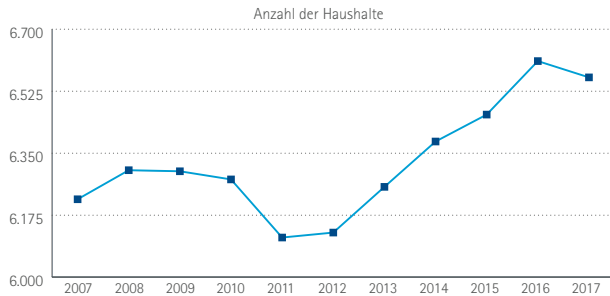
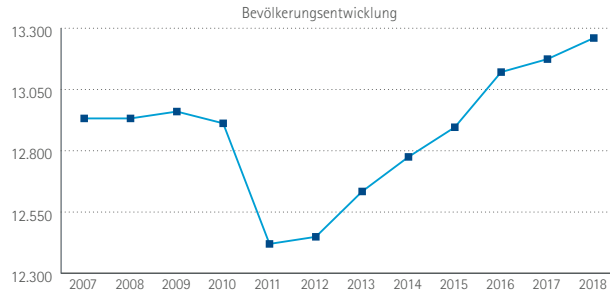
☎ 0 77 26 / 6 66-2 09
 @ rathaus@bad-duerrheim.de
 🌐 www.bad-duerrheim.info

Gewerbeverein Bad Dürrhein

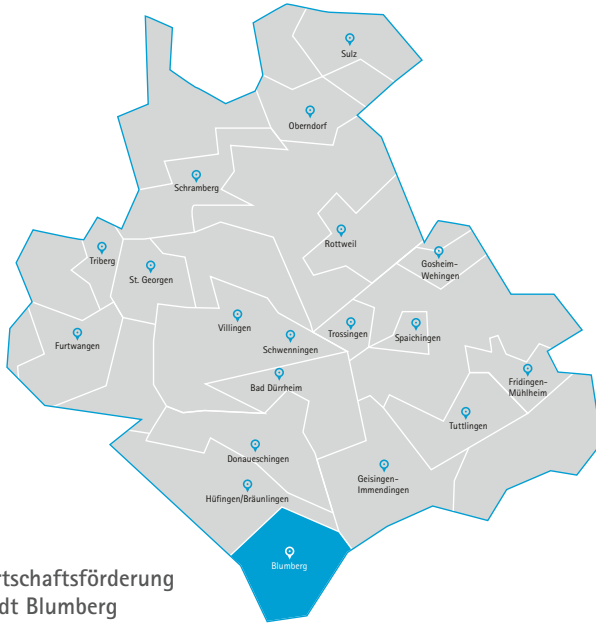
☎ 0 77 26 / 92 88 44
 @ info@gewerbeverein-bd.de
 🌐 www.gewerbeverein-bd.de



Am Standort Bad Dürrhein wirtschaften über 950 IHK-Unternehmen. Sie bilden über 120 Auszubildende aus. Ein Standortschwerpunkt ist der Kurbetrieb.



Unterzentrum Blumberg

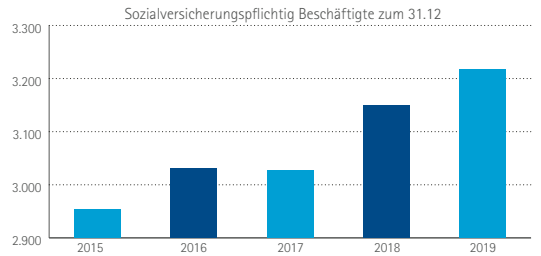
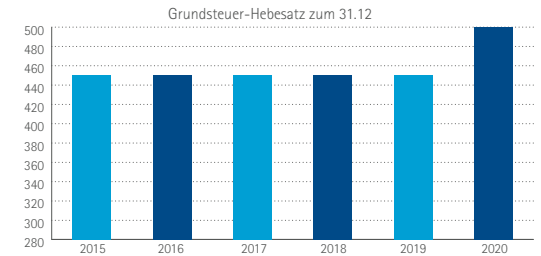
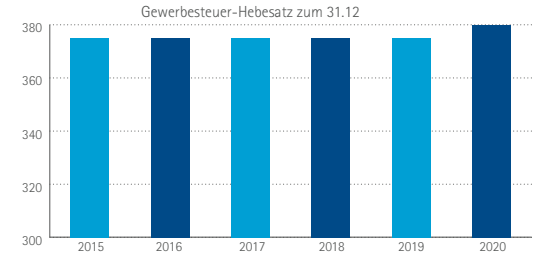


Wirtschaftsförderung
Stadt Blumberg

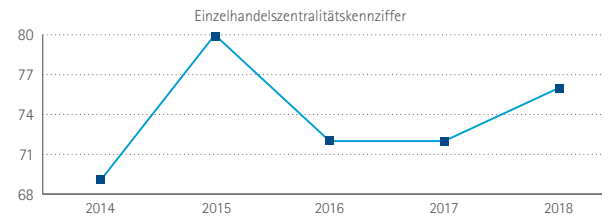
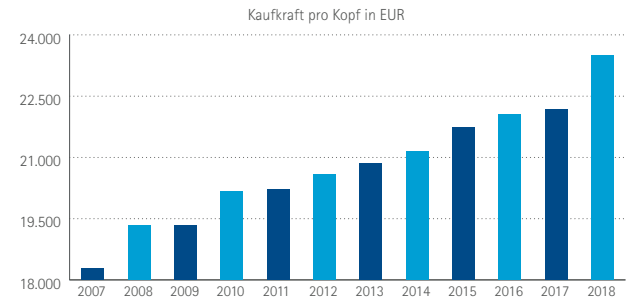
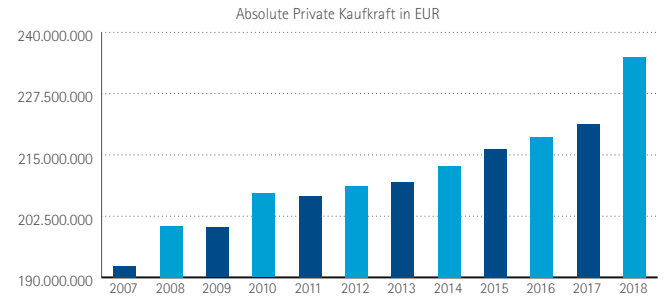
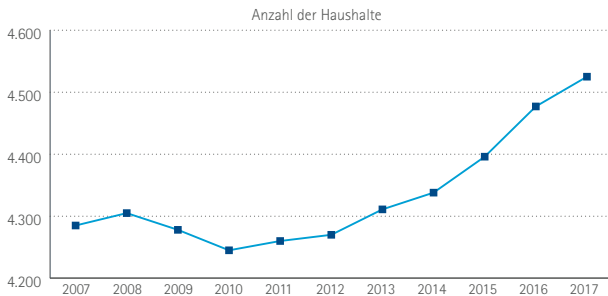
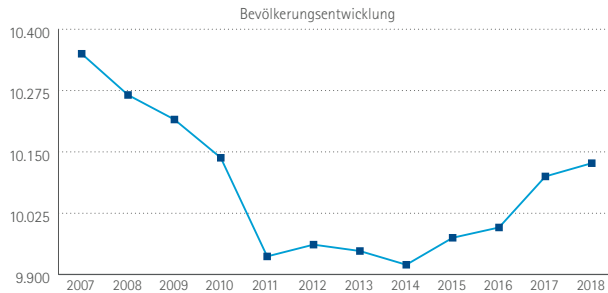
☎ 0 77 02 / 5 11 08

@ info@stadt-blumberg.de

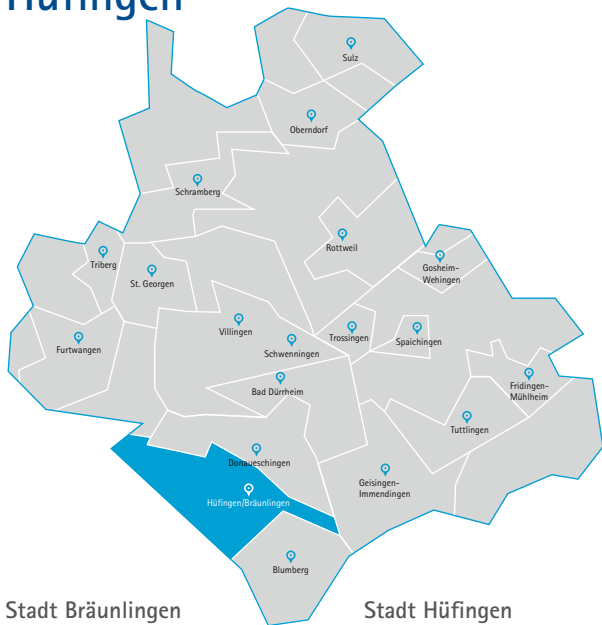
🌐 www.stadt-blumberg.de



Am Standort Blumberg wirtschaften über 640 IHK-Unternehmen. Sie bilden über 90 Auszubildende aus. Blumberg verfügt mit dem Zollamt Bahren über eine direkte Grenze zur Schweiz.



Unterzentrum Bräunlingen/ Hüfingen



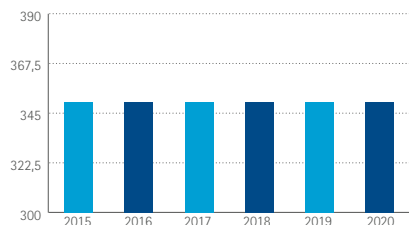
Stadt Bräunlingen

☎ 07 71 / 6 03-0
 @ info@braeunlingen.de
 🌐 www.braeunlingen.de

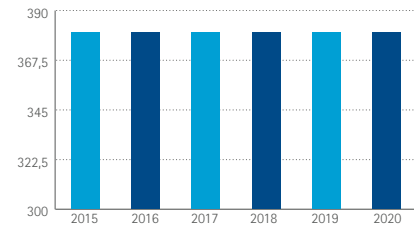
Stadt Hüfingen

☎ 07 71 / 6 09-42
 @ info@huefingen.de
 🌐 www.huefingen.de

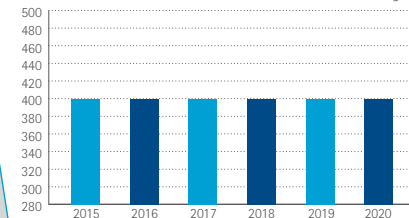
Gewerbesteuer-Hebesatz zum 31.12. Unterzentrum Bräunlingen



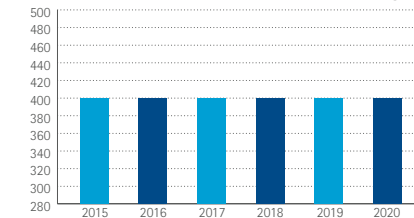
Gewerbesteuer-Hebesatz zum 31.12. Unterzentrum Hüfingen



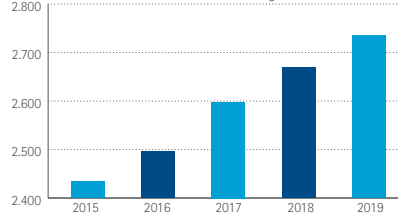
Grundsteuer-Hebesatz zum 31.12. Unterzentrum Bräunlingen



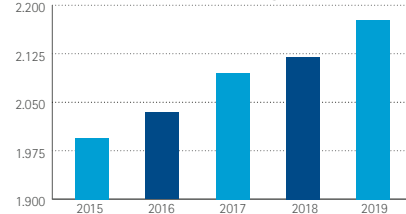
Grundsteuer-Hebesatz zum 31.12. Unterzentrum Hüfingen



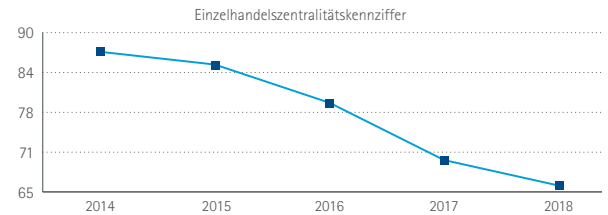
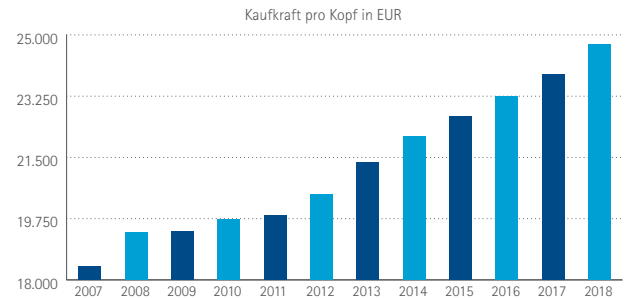
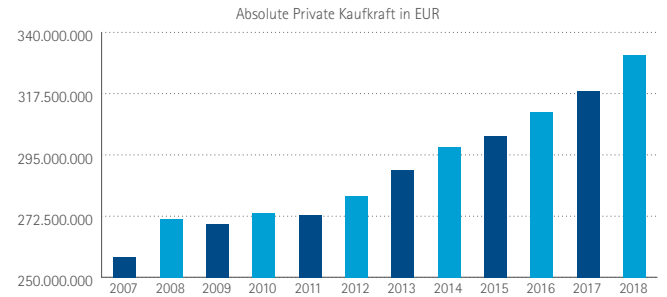
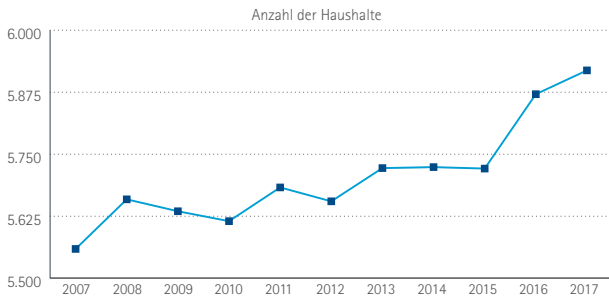
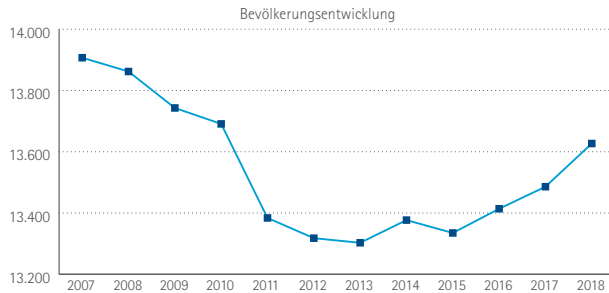
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte zum 31.12. Unterzentrum Bräunlingen



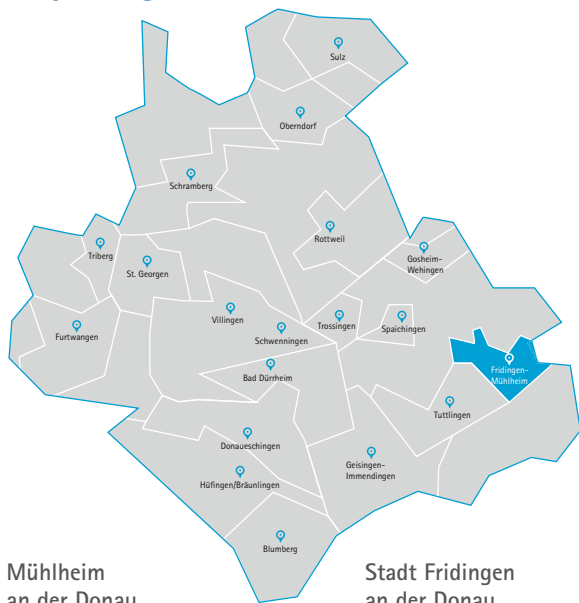
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte zum 31.12. Unterzentrum Hüfingen



Am Standort Bräunlingen wirtschaften über 490 IHK-Unternehmen. Sie bilden über 120 Auszubildende aus. Gemeinsam mit den Nachbarn bildet es die Südbaar.



Unterezentrum Friedingen/ Mühlheim

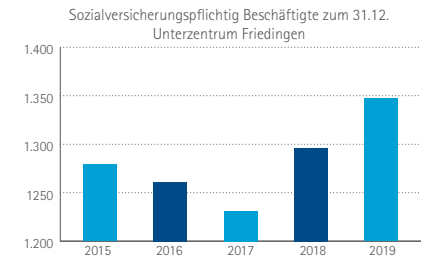
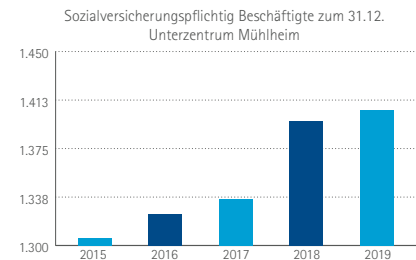
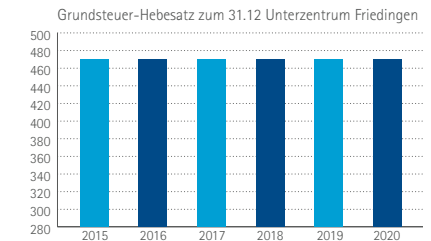
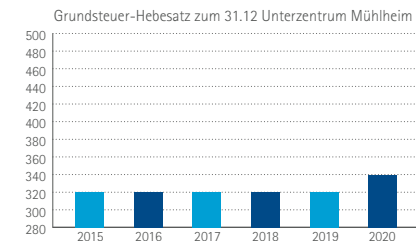
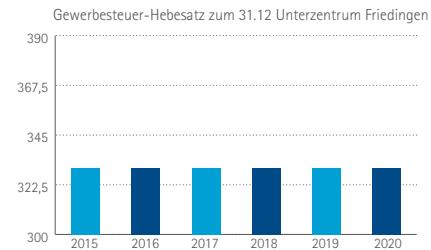
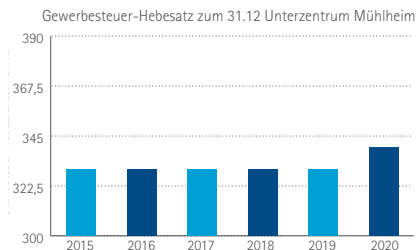


Mühlheim
an der Donau

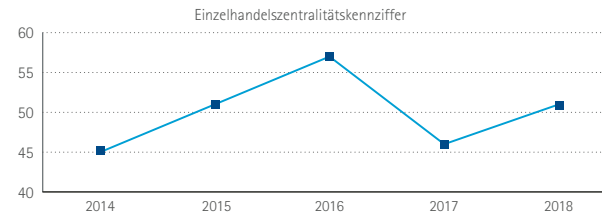
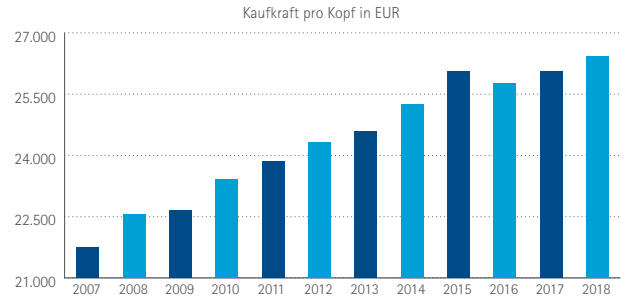
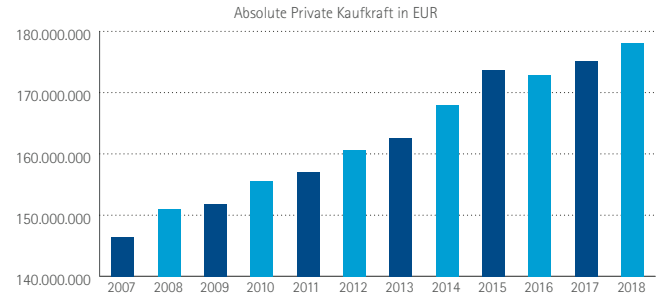
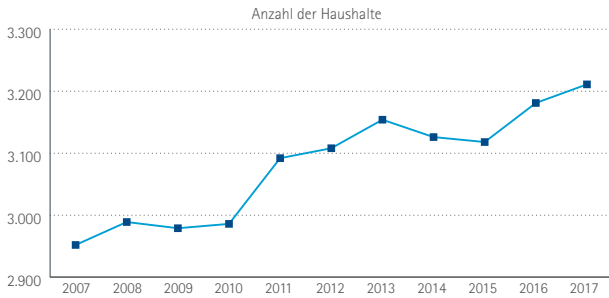
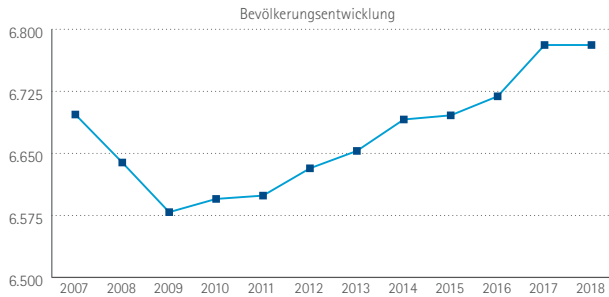
☎ 0 74 63 / 99 40-0
 @ info@muehlheim-donau.de
 🌐 www.muehlheim-donau.de

Stadt Fridingen
an der Donau

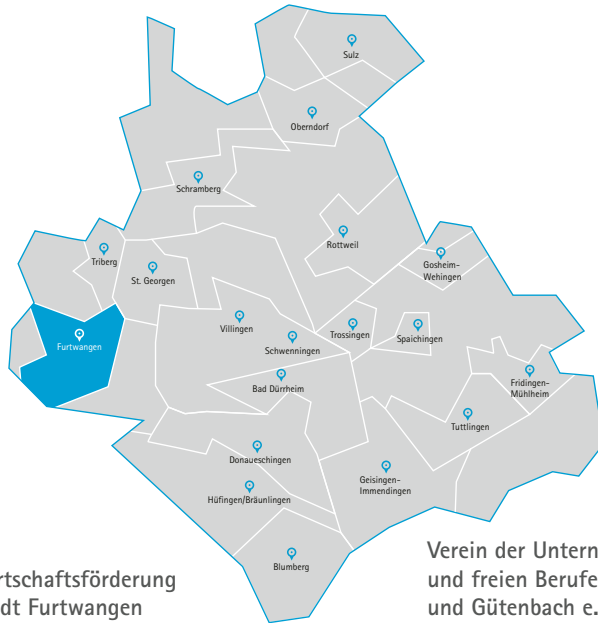
☎ 0 74 63 / 83 7-0
 @ info@fridingen.de
 🌐 www.fridingen.de



Mühlheim und Friedingen bilden den Eingang zum Donautal. Sie sind von starken Industriebetrieben im Bereich Automotive und Medizintechnik geprägt.



Unterzentrum Furtwangen



Wirtschaftsförderung
Stadt Furtwangen

☎ 0 77 23 / 93 9-1 08

@ stadt@furtwangen.de

🌐 www.furtwangen.de

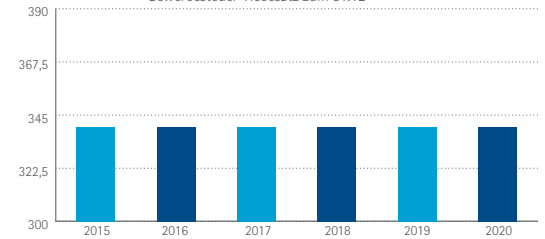
Verein der Unternehmer
und freien Berufe in Furtwangen
und Gütenbach e.V.

☎ 0 77 23 / 22 04

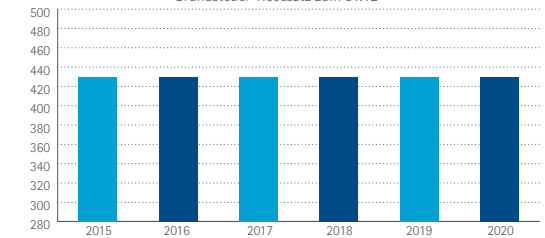
@ info@vdu-furtwangen.de

🌐 www.vdu-furtwangen.de

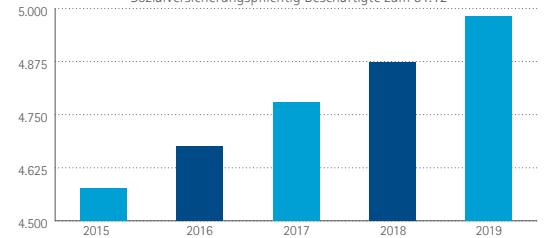
Gewerbesteuer-Hebesatz zum 31.12



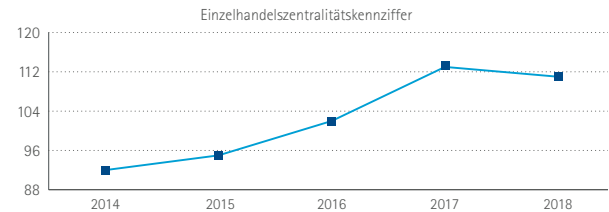
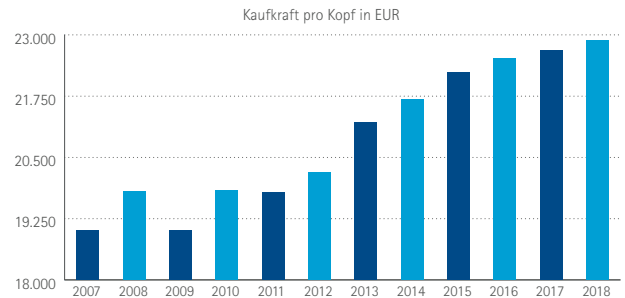
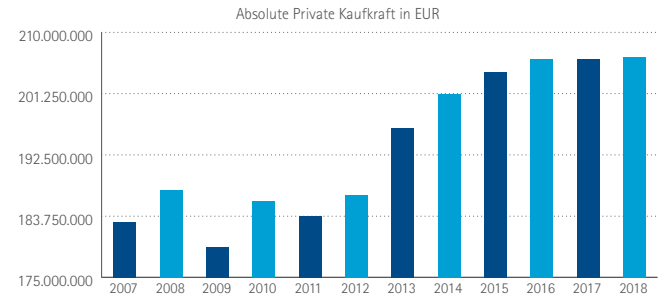
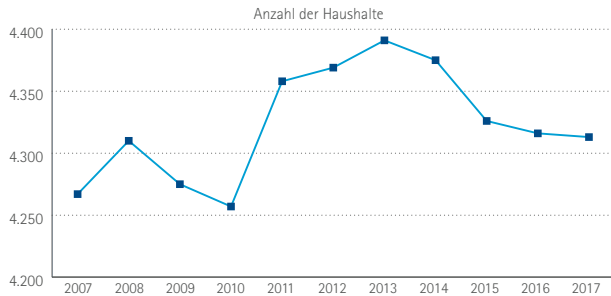
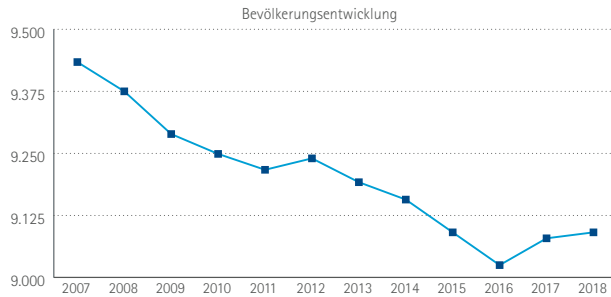
Grundsteuer-Hebesatz zum 31.12



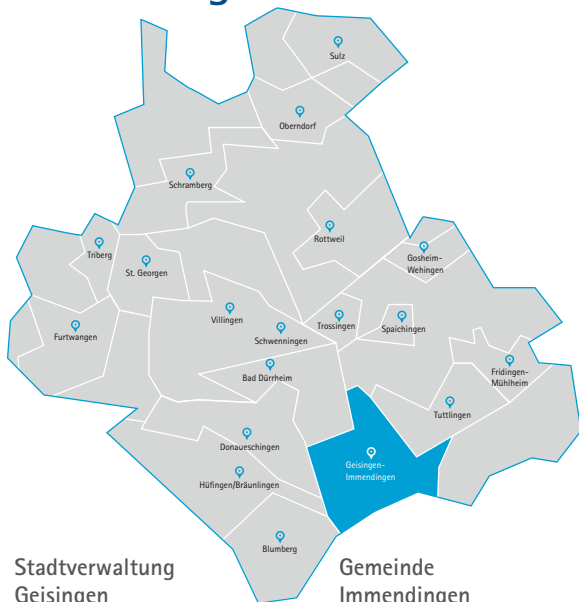
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte zum 31.12



Am Standort Furtwangen wirtschaften über 700 IHK-Unternehmen. Sie bilden über 180 Auszubildende aus. Neben der lokalen Industrie ist die Hochschule Furtwangen (HFU) ein besonderes Alleinstellungsmerkmal.



Untzentrum Geisingen/ Immendingen



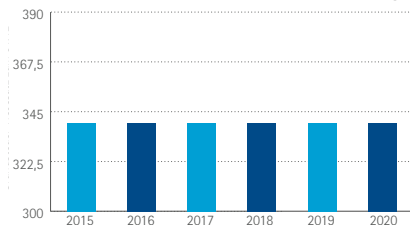
Stadtverwaltung
Geisingen

☎ 0 77 04 / 80 7-0
@ info@geisingen.de
🌐 www.geisingen.de

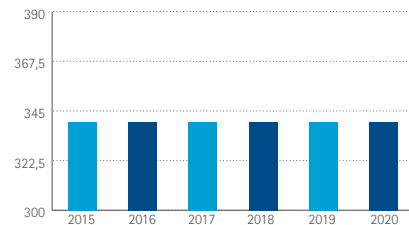
Gemeinde
Immendingen

☎ 0 74 62 / 24-0
@ info@immendingen.de
🌐 www.immendingen.de

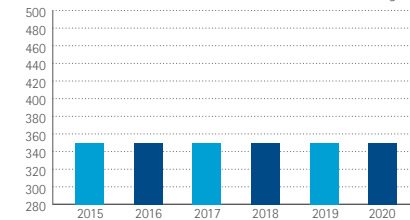
Gewerbesteuer-Hebesatz zum 31.12. Untzentrum Geisingen



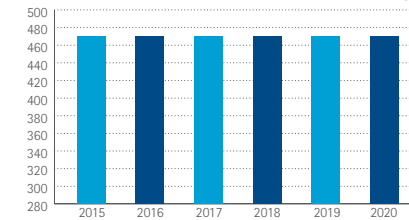
Gewerbesteuer-Hebesatz zum 31.12. Untzentrum Immendingen



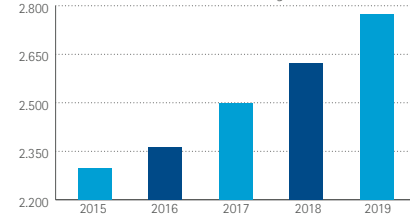
Grundsteuer-Hebesatz zum 31.12. Untzentrum Geisingen



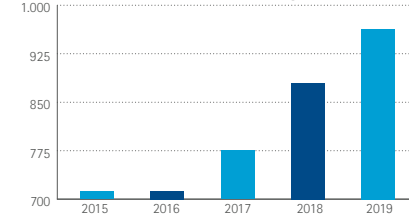
Grundsteuer-Hebesatz zum 31.12. Untzentrum Immendingen



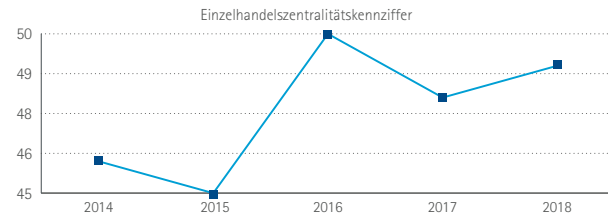
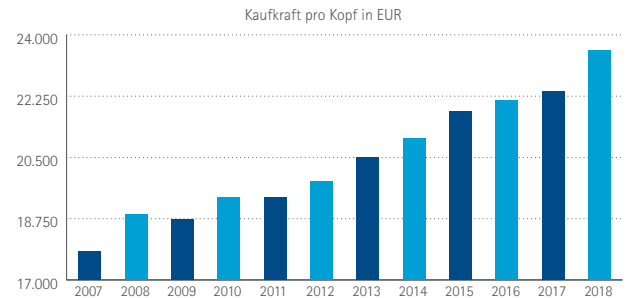
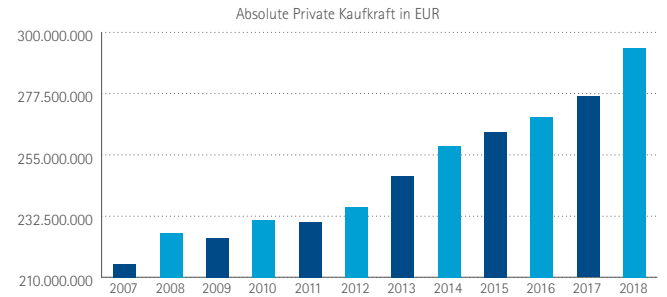
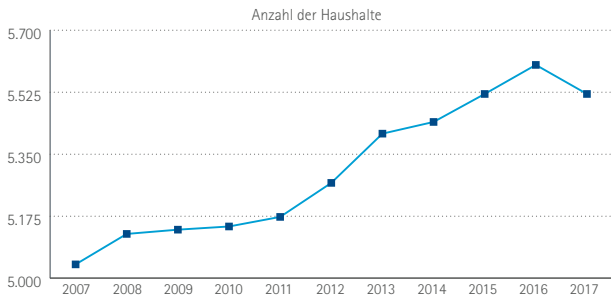
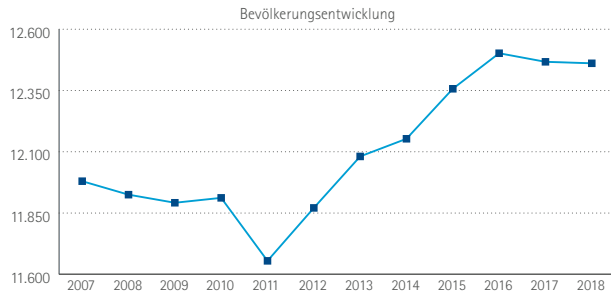
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte zum 31.12.
Untzentrum Geisingen



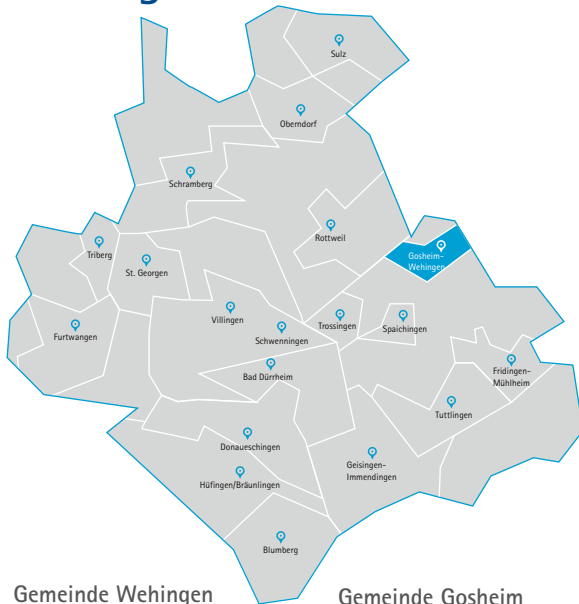
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte zum 31.12.
Untzentrum Immendingen



Geisingen und Immendingen umfassen über 700 IHK-Unternehmen. Sie bilden über 100 Auszubildende aus. Besonders erwähnenswert: das Daimler Prüf- und Technologiezentrum.

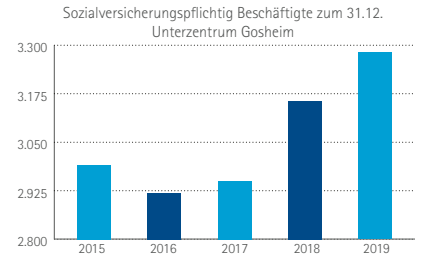
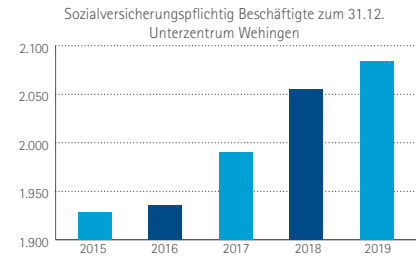
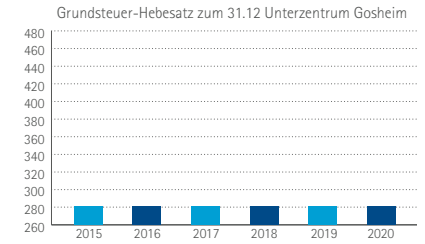
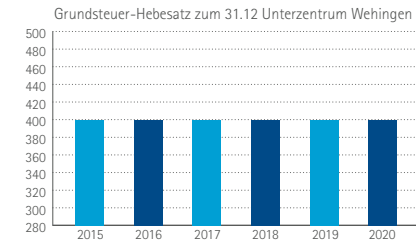
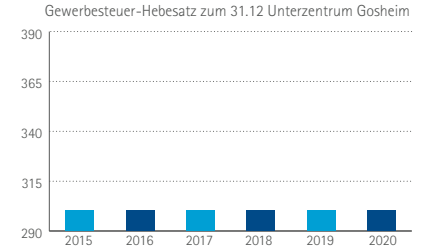
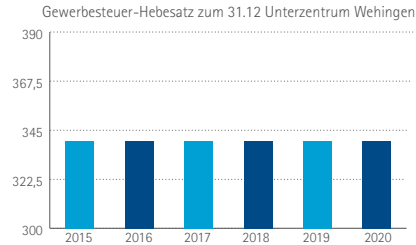


Unterezentrum Gosheim/ Wehingen

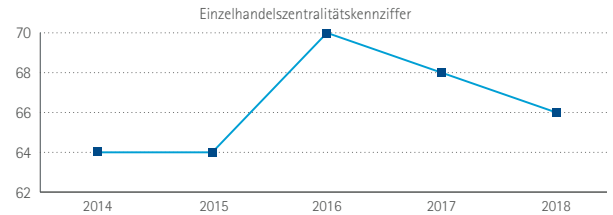
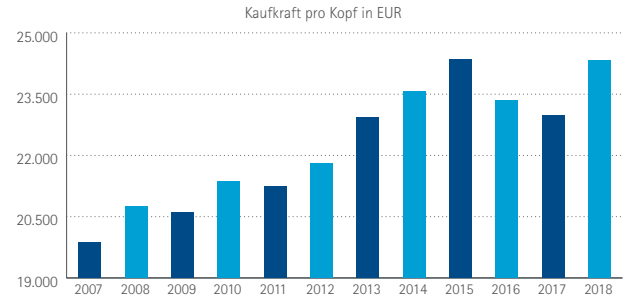
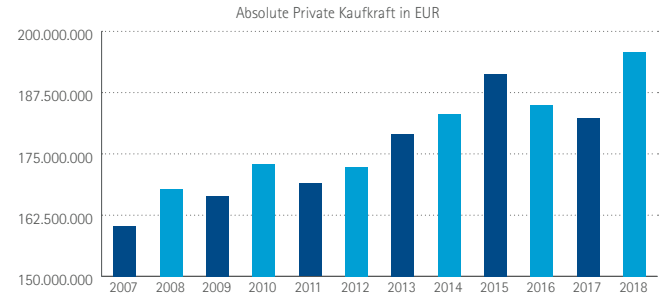
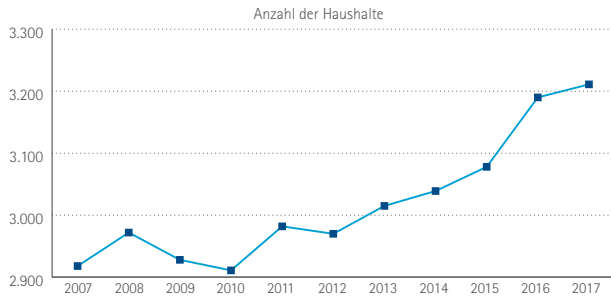
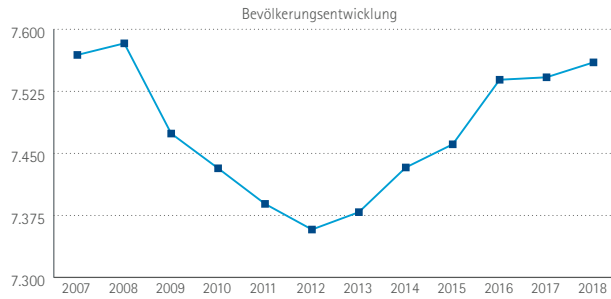


Gemeinde Wehingen
 ☎ 0 74 26 / 94 70-0
 @ info@wehingen.de
 🌐 www.wehingen.de

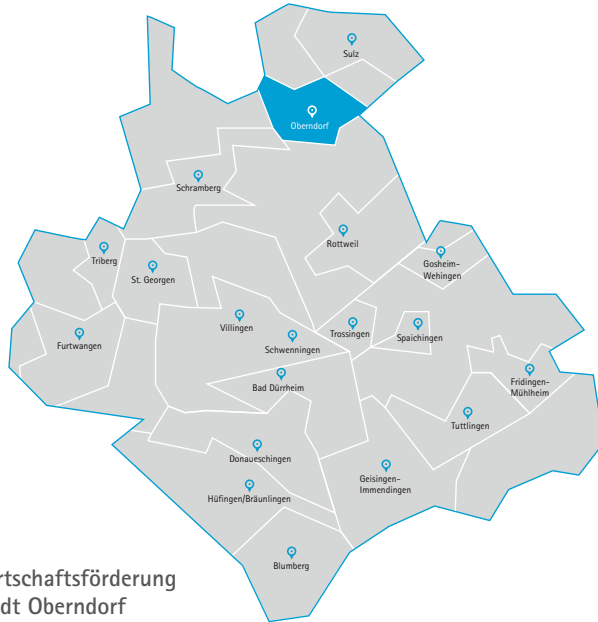
Gemeinde Gosheim
 ☎ 0 74 26 / 9 61 20
 @ info@gosheim.de
 🌐 www.gosheim.de



Gosheim und Wehingen bilden ein gemeinsames Unterzentrum und den Schwerpunkt des Wirtschaftsstandortes Heuberg. Über 604 IHK-Unternehmen bilden über 172 Auszubildende aus.



Unterzentrum Oberndorf

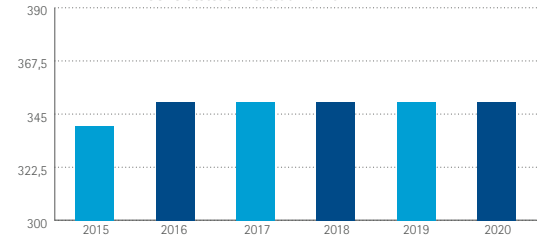


Wirtschaftsförderung
Stadt Oberndorf

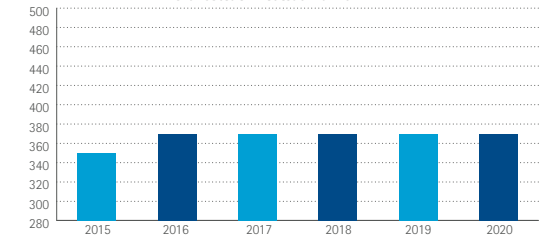
☎ 0 74 23 / 77-14 00
 @ stadt@oberndorf.de
 🌐 www.oberndorf.de

HGV Oberndorf
 @ info@hgv-oberndorf.de
 🌐 www.hgv-oberndorf.de

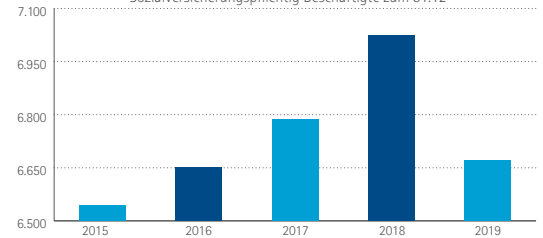
Gewerbesteuer-Hebesatz zum 31.12



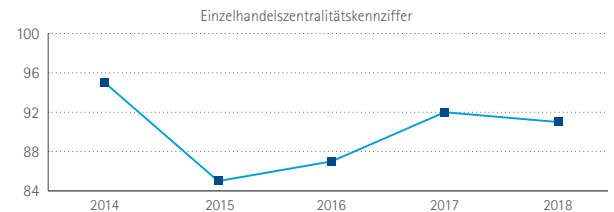
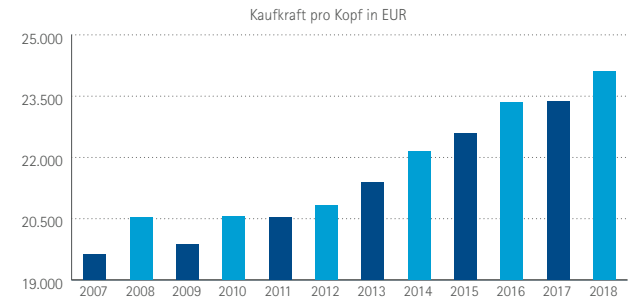
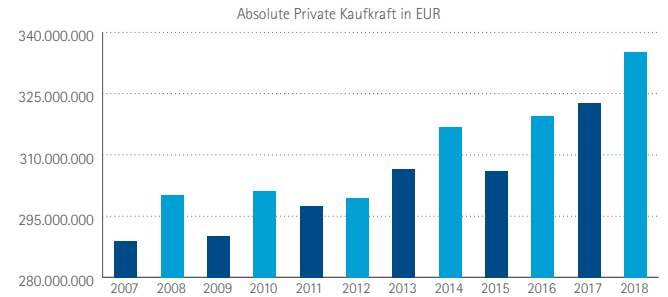
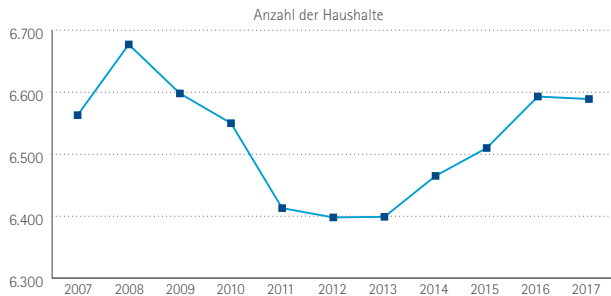
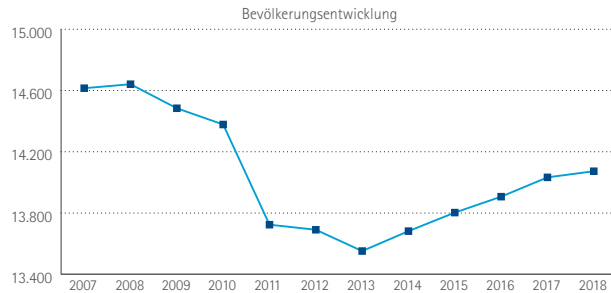
Grundsteuer-Hebesatz zum 31.12



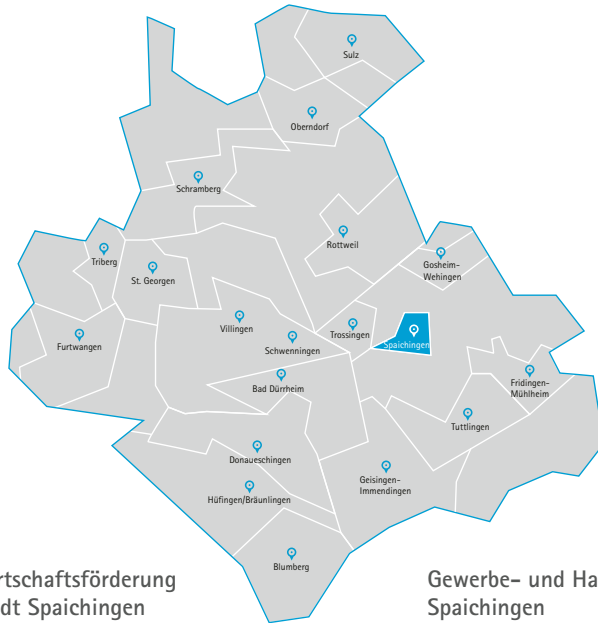
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte zum 31.12



Am Standort Oberdorf wirtschaften über 1.000 IHK-Unternehmen. Sie bilden über 230 Auszubildende aus. Oberdorf ist Teil des Neckartals und industriell geprägt.



Unterzentrum Spaichingen



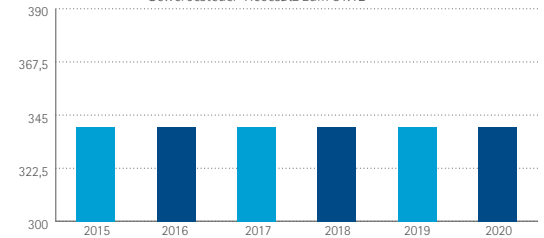
**Wirtschaftsförderung
Stadt Spaichingen**

- 0 74 24 / 95 71-1 50
- zentrale@spaichingen.de
- www.spaichingen.de

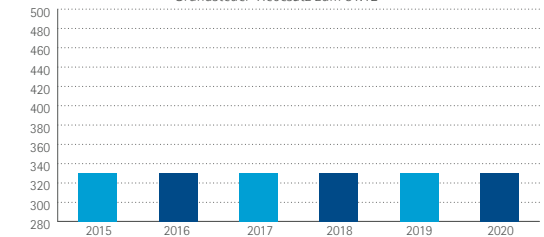
**Gewerbe- und Handelsverein
Spaichingen**

- 01 51 / 11 34 02 16
- frueh@ghvspaichingen.de
- www.ghvspaichingen.de

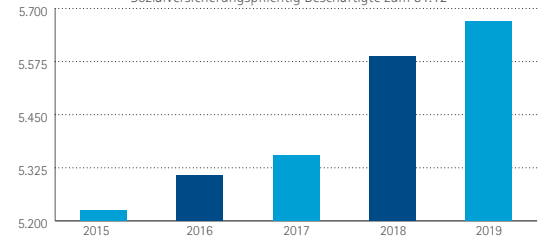
Gewerbesteuer-Hebesatz zum 31.12



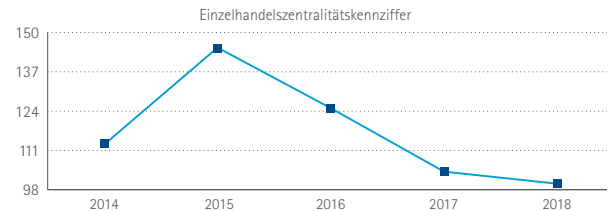
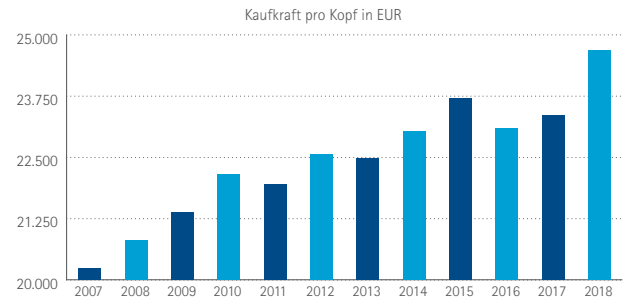
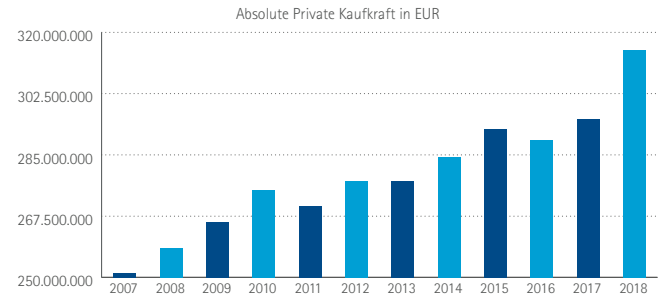
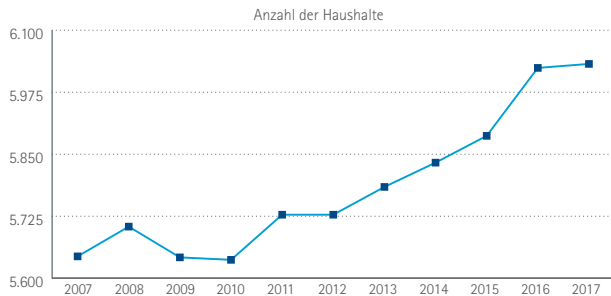
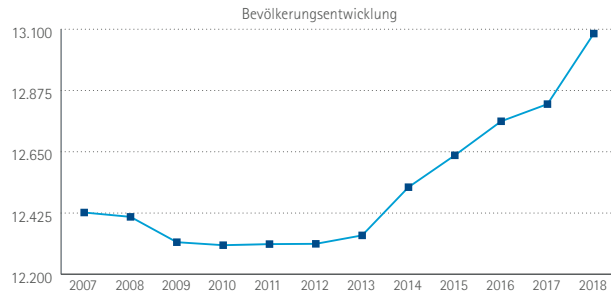
Grundsteuer-Hebesatz zum 31.12



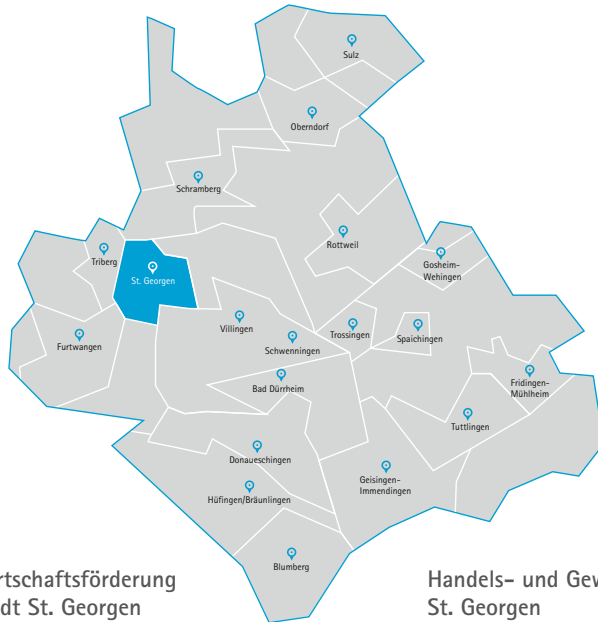
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte zum 31.12



Am Standort Spaichingen wirtschaften über 930 IHK-Unternehmen. Sie bilden über 240 Auszubildende aus. Die ansässige Erwin-Teufel-Berufsschule ist ein starkes Kompetenzzentrum der Beruflichen Bildung.



Unterzentrum St. Georgen



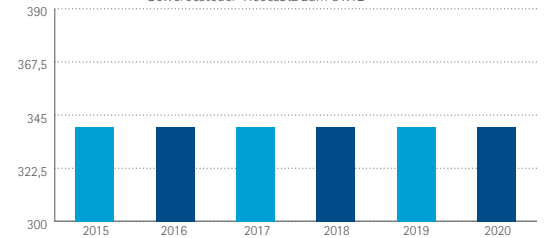
**Wirtschaftsförderung
Stadt St. Georgen**

☎ 0 77 24 / 87-1 21
 @ info@st-georgen.de
 🌐 www.st-georgen.de

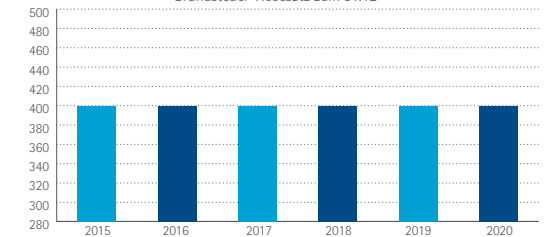
**Handels- und Gewerbeverein
St. Georgen**

☎ 01 70 / 1 68 88 83
 @ lehmannanja311@gmail.com
 🌐 www.hgv-st-georgen.de

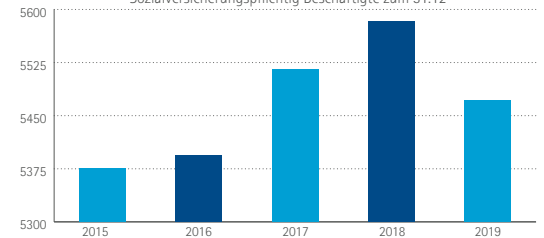
Gewerbesteuer-Hebesatz zum 31.12



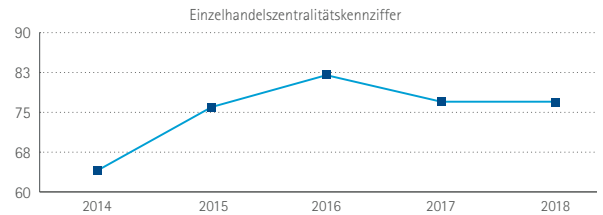
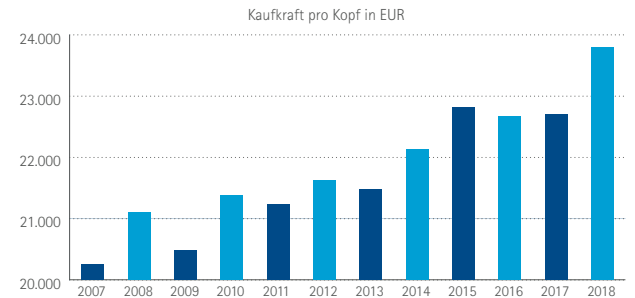
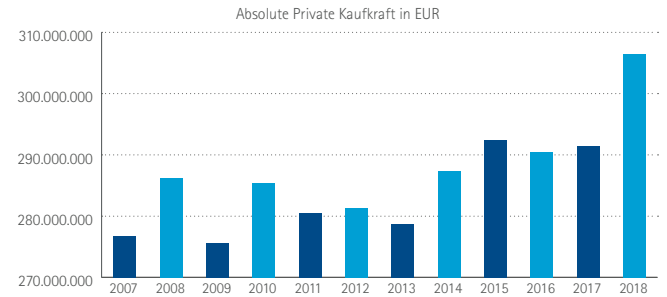
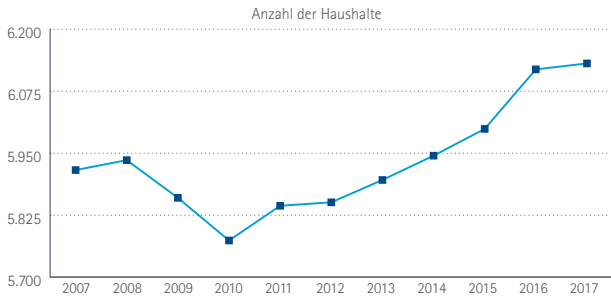
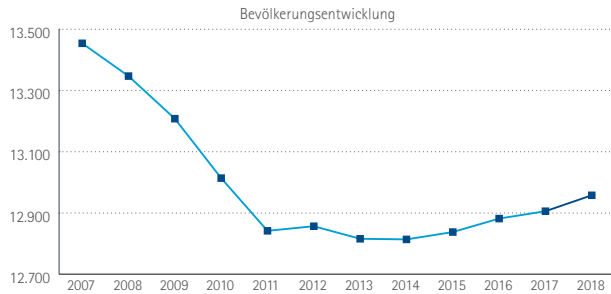
Grundsteuer-Hebesatz zum 31.12



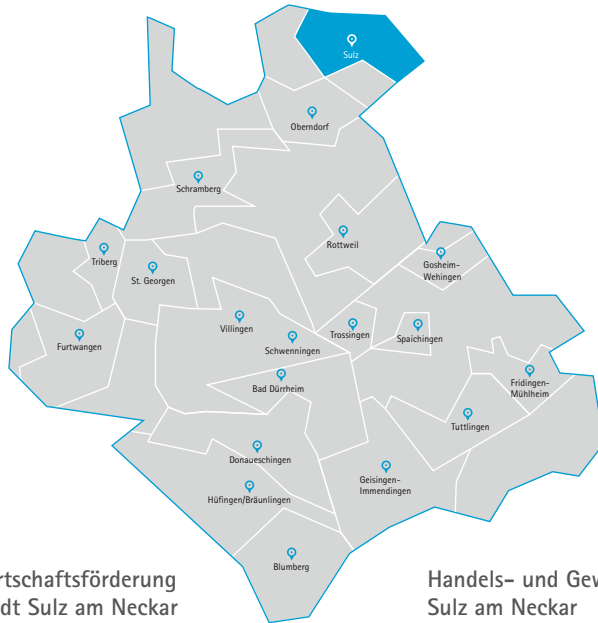
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte zum 31.12



Am Standort St. Georgen wirtschaften knapp 900 Unternehmen. Sie bilden über 230 Auszubildende aus. Die Stadt gilt als starker Industriestandort.



Unterzentrum Sulz am Neckar

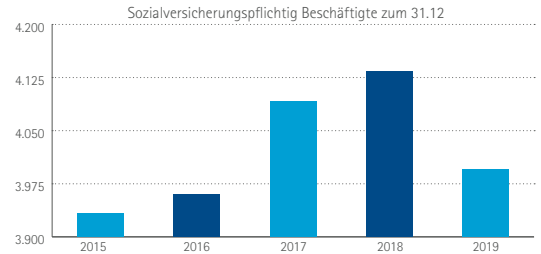
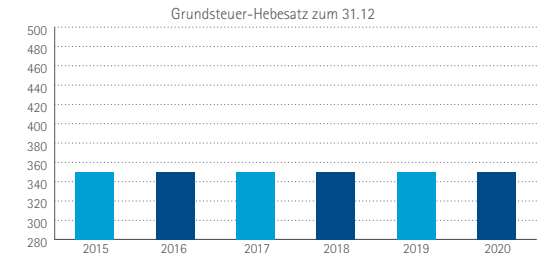
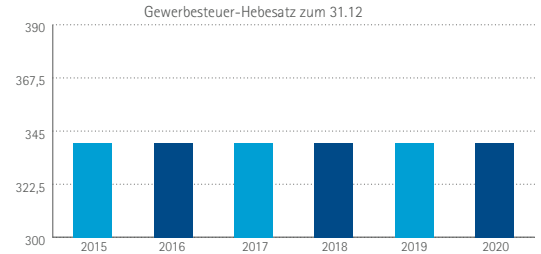


**Wirtschaftsförderung
Stadt Sulz am Neckar**

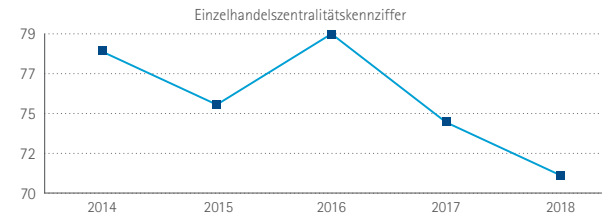
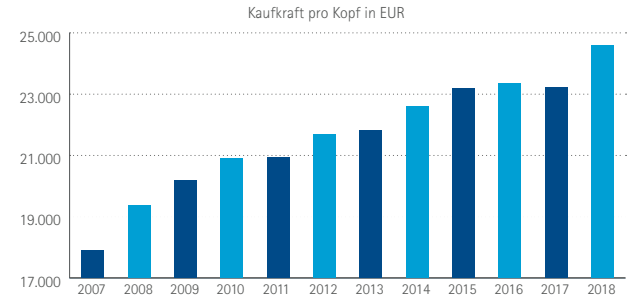
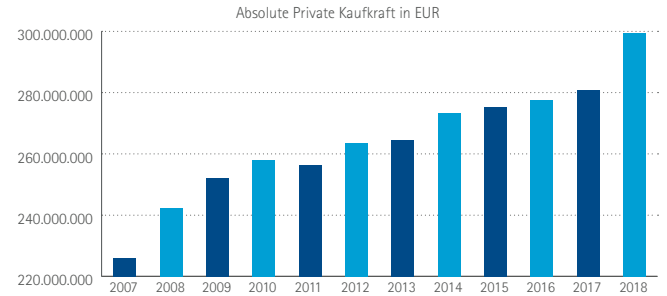
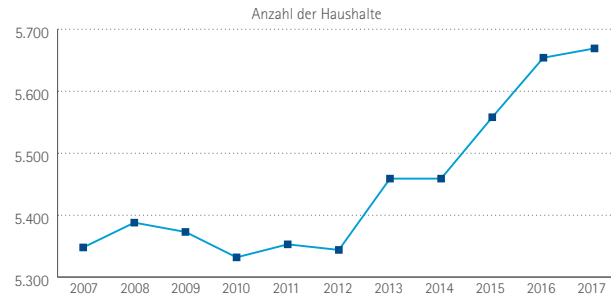
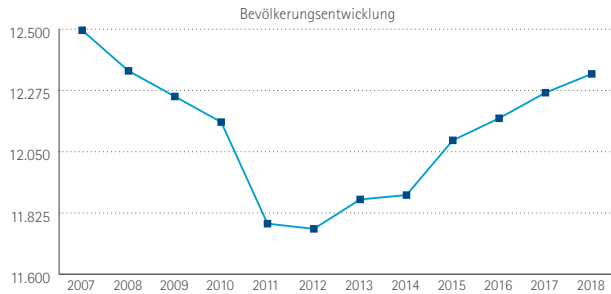
- 0 74 54 / 96 50-15
- stadtverwaltung@sulz.de
- www.sulz.de

**Handels- und Gewerbeverein
Sulz am Neckar**

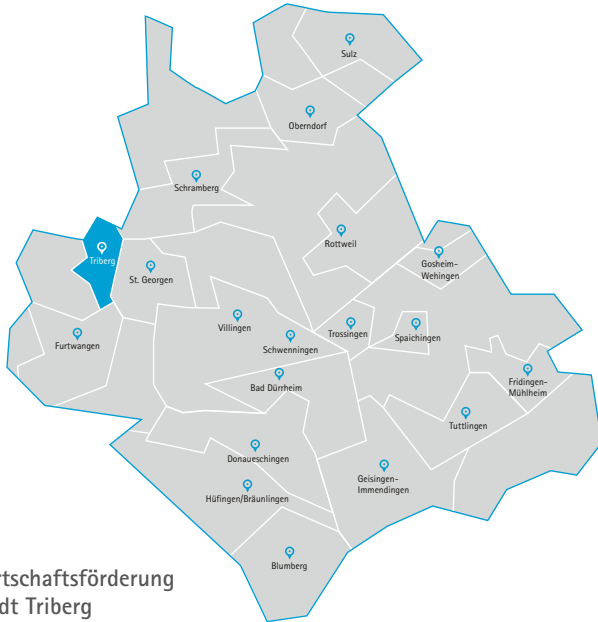
- 0 74 54 / 78-2 20
- info@hgv-sulz.de
- www.hgv-sulz.de



Am Standort Sulz am Neckar wirtschaften über 1.000 IHK-Unternehmen. Sie bilden über 110 Auszubildende aus. Sulz ist der Standort des regionalen Gewerbegebietes „Best Invest A81“.



Unterzentrum Triberg



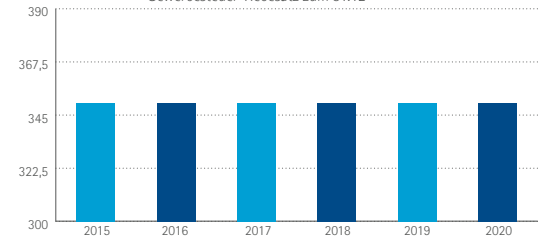
Wirtschaftsförderung
Stadt Triberg

☎ 0 77 22 / 95 32 11

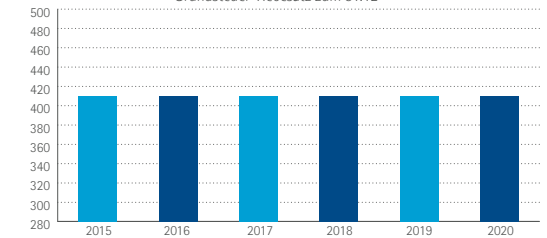
@ stadtverwaltung@triberg.de

🌐 www.triberg.de

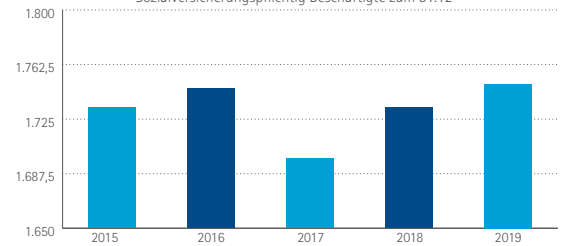
Gewerbesteuer-Hebesatz zum 31.12



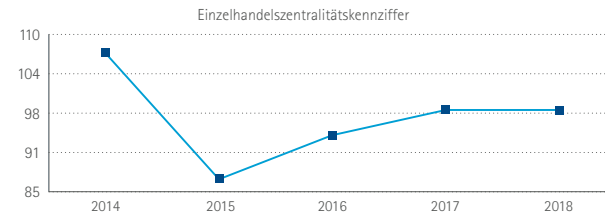
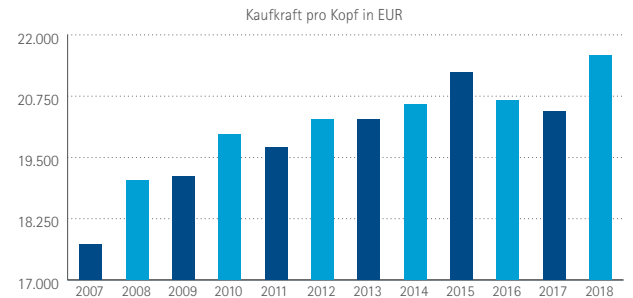
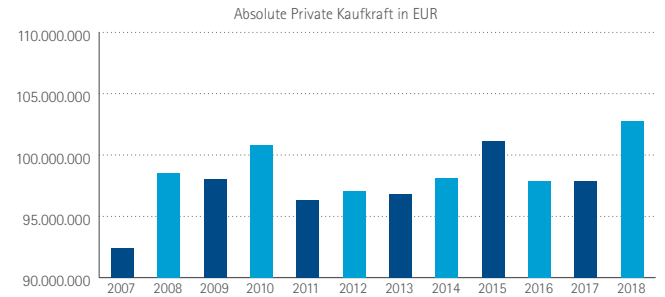
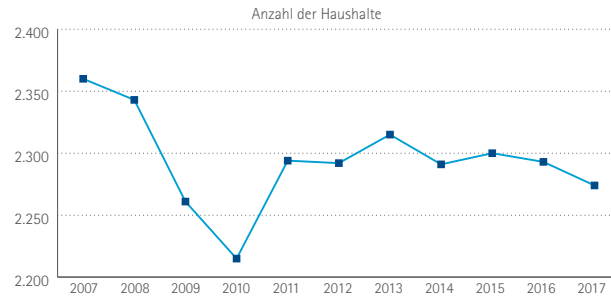
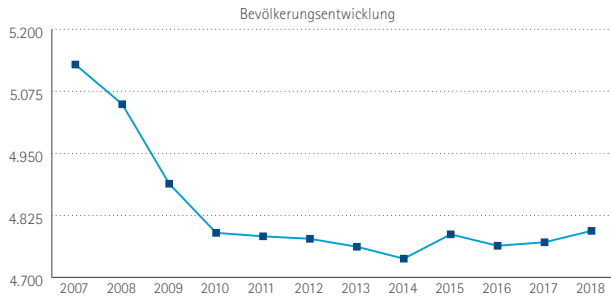
Grundsteuer-Hebesatz zum 31.12



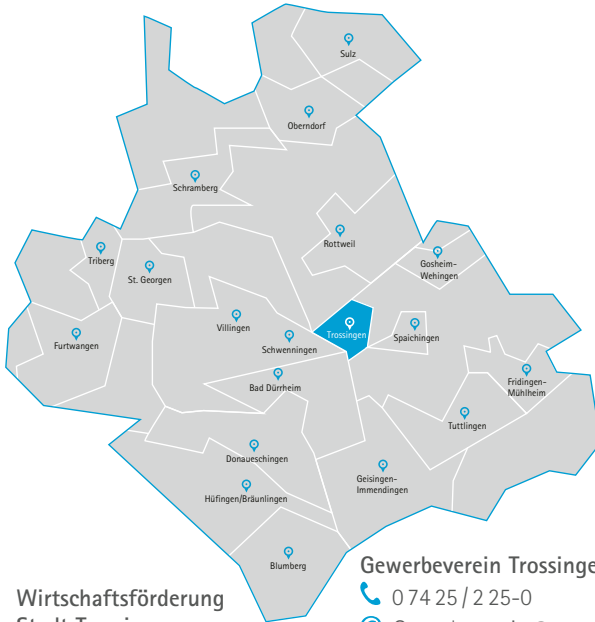
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte zum 31.12



Am Standort Triberg wirtschaften über 400 IHK-Unternehmen. Sie bilden knapp 50 Auszubildende aus. Triberg ist die Heimat von Deutschlands höchsten Wasserfällen.



Unterzentrum Trossingen



Wirtschaftsförderung Stadt Trossingen

- ☎ 0 74 25 / 2 51 00
- @ stadt@trossingen.de
- 🌐 www.trossingen.de

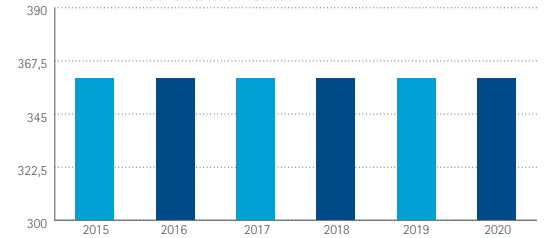
Gewerbeverein Trossingen

- ☎ 0 74 25 / 2 25-0
- @ Gewerbeverein@
Volksbank-Trossingen.de
- 🌐 www.gewerbeverein-
trossingen.de

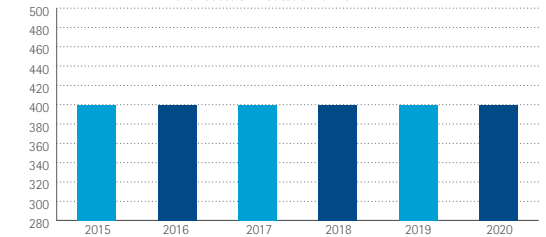
Werbegemeinschaft Trossingenactiv

- ☎ 0 74 25 / 64 57
- @ info@trossingenactiv.de
- 🌐 www.trossingenactiv.de

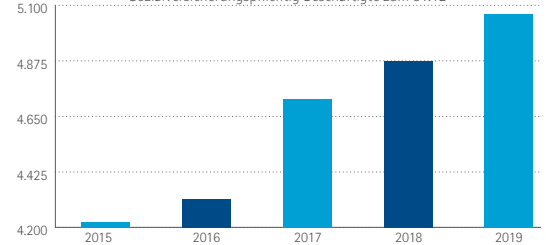
Gewerbesteuer-Hebesatz zum 31.12



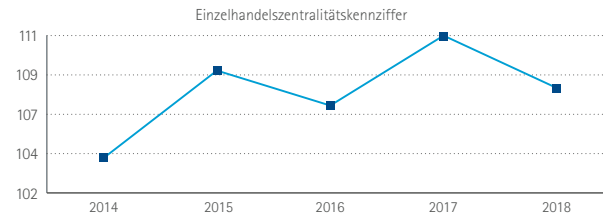
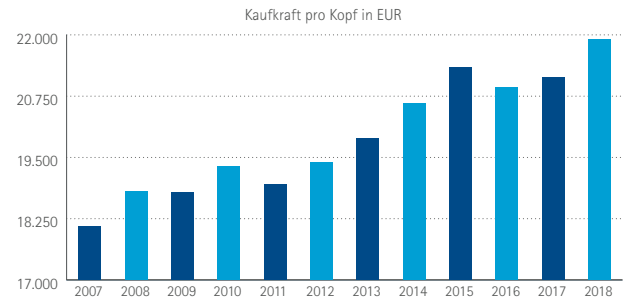
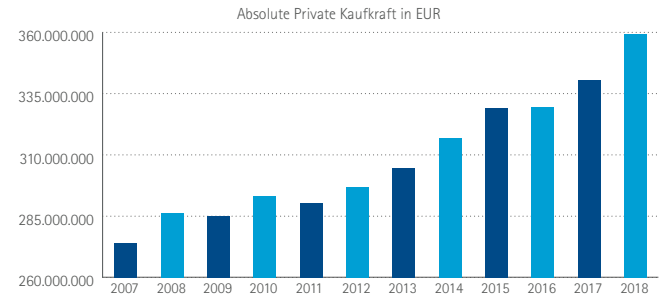
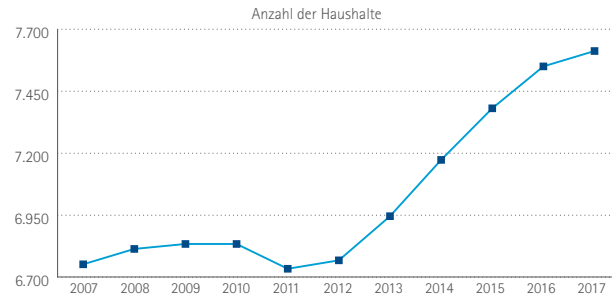
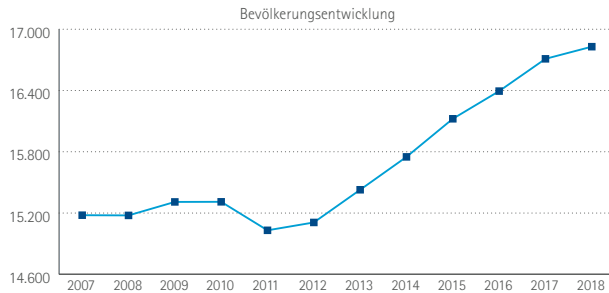
Grundsteuer-Hebesatz zum 31.12



Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte zum 31.12



Am Standort Trossingen wirtschaften über 900 IHK-Unternehmen. Sie bilden über 130 Auszubildende aus. Besonders hervorzuheben: die Musikhochschule Trossingen.



Zusammenfassung der Mietpreissituation in der IHK-Region Schwarzwald-Baar-Heuberg

Die Mietpreisbefragung unter den Gewerbetreibenden der IHK-Region Schwarzwald-Baar-Heuberg zeigt: der Großteil der Befragten aller Branchen befindet sich in einem Mietverhältnis.

Ihr Handlungsspielraum innerhalb der Mietverhältnisse ist klassischerweise eingeschränkt. Sie haben nur bedingt Einflussmöglichkeiten auf den Gebäudezustand oder die Mietkonditionen. Die Befragungsergebnisse zeigen, dass zwischen den Bedürfnissen der Mieter und deren Erfüllung seitens der Vermieter vielerorts noch Diskrepanzen bestehen.

Handlungsfelder:

MIETHÖHE	Die Miethöhe spielt bei den Befragten eine wesentliche Rolle in der Kostenstruktur. Die Mieten werden in diesem Zusammenhang, vor allem in der Branche Handel und Dienstleistungen, als vergleichsweise hoch eingestuft.
VERHÄLTNIS	Während der Corona-Pandemie waren die Vermieter bezüglich der Reduzierung der Mietbelastung nur in wenigen Fällen verhandlungsbereit.
ZUSTAND	Der bauliche Zustand der Immobilien weist aus Mietersicht im Durchschnitt noch Verbesserungspotenzial auf.
FLÄCHEN-ERWEITERUNG	Der Wunsch nach einer Flächenerweiterung ist innerhalb der Branchenauswertung vor allem im Handel und Dienstleistungsgewerbe sichtbar.
GASTRONOMIE	Die Gastronomie nennt in erster Linie die Miethöhe als Handlungsfeld.

Empfehlungen und Handlungsmöglichkeiten...

Ableitung erster Maßnahmen:

- Kommunen können Rahmenbedingungen schaffen, um Betriebe in ihrer Ansiedlung und Entwicklung zu fördern und steuern.
- Vermieter sollten die wirtschaftliche Gesamtsituation ihrer Mieter im Auge behalten und Flexibilität bei Mietverhältnissen aufweisen.
- Der Mieter sollte nicht nur seine Kostenstruktur im Blick haben, sondern auch offen gegenüber Veränderungen sein, beispielsweise im Hinblick auf Kundenansprüche.

Ziehen alle Akteure an einem Strang, lassen sich Betriebsschließungen, Abwanderung oder Attraktivitätsverlust an den Wirtschaftsstandorten und in den Innenstädten besser vermeiden.





Für Unternehmen:

- Ein **regelmäßiger Austausch** mit dem Vermieter ist nötig. Ist die Miete noch angemessen? Werden Investitionen durch den Mieter berücksichtigt? Kann die Mietfläche vergrößert oder verkleinert werden? Besteht die Möglichkeit einer umsatzabhängigen Miete in schwierigen Zeiten? Nur der Dialog ermöglicht Lösung.

- Einzelhändler sollten berücksichtigen, dass der Einkauf für die Kunden mittlerweile über den reinen Versorgungsaspekt hinausgeht. Es braucht **Erlebnis- und Freizeitelemente**. Dann hat der stationäre Handel eine Chance, sich von Online-Shops abzuheben. Emotion, Erlebnis, Eventcharakter können gemeinsam mit einem hohen Kundenservice Alleinstellungsmerkmale schaffen.

- Einzelhändler, Dienstleister und Gastronomiebetriebe sollten gleichermaßen auf eine professionelle **Ladengestaltung**, Warenpräsentation und Beleuchtung achten.

- Wesentlich ist für alle Branchen auch die **Online-Sichtbarkeit**, parallel zum stationären Geschäft. Ein Eintrag bei Google My Business mit den wesentlichen Kontaktinformationen ist Pflicht.

- Die Möglichkeit einer **Online-Terminvereinbarung** oder Warenabholung kombiniert den Vertriebsweg online mit stationär.

Für Vermieter:

- Immobilieneigentümer sollten sich bei der Vermietung nicht vornehmlich auf den Einzelhandel fokussieren. Dieser hat in der Vergangenheit die höchsten Mieten eingebracht. Aktuell führen sinkende Umsätze und steigende Fixkosten eher zu **Betriebsaufgaben und Leerständen**.

- Flexibilität bei Mietern oder **Nachnutzungen** ist gefragt. Gleichzeitig gilt es Planungssicherheit zu schaffen und häufige Mieterwechsel zu vermeiden. Auf Dauer ist etwas weniger Miete durch andere Nutzungen besser als Leerstand.

- Der Fokus auf die **Solvenz** eines zuverlässigen Mieters sollte einen höheren Stellenwert einnehmen. Maximal-Mieten riskieren Leerstand.

- Langjährige Laufzeiten über fünf Jahre sind nicht mehr standardgemäß. Wechselnde Kundenansprüche und Konsumverhalten führen zu mehr Unberechenbarkeit auf Mieterseite. Diesen entsprechen **kürzere Mietvertragslaufzeiten** mit Verlängerungsoptionen mehr.

- Investitionen** in die Immobilie sollten nicht gescheut und aufgeschoben werden. Anregungen und Anliegen der Mieter sollten aufgegriffen und (ggf. auch gemeinsam) umgesetzt werden.

- Eine ansehnliche **Fassade** und angemessen dimensionierte Schaufenster wirken sich attraktivitätssteigernd aus und rechtfertigen unter Umständen auch eine höhere Miete.

- Von Maßnahmen zur Senkung des Energiebedarfs (z.B. Dämmung, Fenster-, Heizungserneuerung) profitiert auch der Mieter in Form von **sinkenden Nebenkosten**. Mietpreissteigerungen können so teilweise kompensiert werden.

- Immobilien sollten **flexible Flächenzuschnitten** vorweisen und für verschiedene Nutzungen geeignet sein



Kommunale Handlungsmöglichkeiten im Kontext Innenstadt

Für Städte und Gemeinden:

STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

Städtebauliche Entwicklungskonzepte ermöglichen eine **gezielte Lenkung und Steuerung** zukünftiger Entwicklungen und sichern u.a. den Schutz wichtiger Versorgungsbereiche.

NUTZUNGSMIX UND BRANCHENVIELFALT

Die Attraktivität der Innenstädte hängt künftig stärker von einem ansprechenden und vielfältigen **Nutzungsmix** ab, ein „Zugpferd“ alleine reicht nicht. Innovative Ideen und strukturelle Konzepte sollten daher gefördert, nicht funktionierende Handelsflächen umgenutzt werden. Eine **aktive Ansiedlungsförderung** auf lokaler Ebene (z.B. Business-Wettbewerbe oder Ansiedlungsprämien) ist dienlich.

AUFENTHALTSQUALIÄT

Ein ansprechender Nutzungsmix sollte durch eine **gute Aufenthaltsqualität** ergänzt werden. Neben gastronomischen Einrichtungen mit Außenbereichen sollten den Besuchern auch attraktive öffentliche Räume und Plätze mit Sitzgelegenheiten zur Verfügung gestellt werden.

OPERATIVE UNTERSTÜTZUNG DER BETRIEBE

Eine **Unterstützung der Akteure vor Ort** (Händler, Dienstleister, Gastronomen) kann durch die Organisation von Workshops zu den Themen Service, Ladengestaltung und Kundenansprache, Marketing und Digitalisierung/Online-Sichtbarkeit erfolgen.

LEERSTANDSMONITORING

Ein regelmäßiges **Leerstandsmonitoring** erleichtert das Agieren contra Leerstände. Dabei sollten Attribute wie Größe, Zustand und Barrierefreiheit und die Kontaktdaten des Eigentümers erfasst werden. Das Monitoring sollte systematisch datenbankgestützt aufgebaut werden.

Gesamtstädtische Handlungsmöglichkeiten

Für größere Unternehmen und Flächen ist eine integrierte Gewerbeflächenpolitik samt **Gewerbeflächenentwicklungskonzept** unumgänglich. Es gilt den aktuellen und künftigen Bedarf an Gewerbeflächen zu ermitteln, geeignete Flächen für weitere Unternehmensansiedlungen zu identifizieren und eine Grundlage für die zukünftige Ausrichtung der Gewerbeflächenpolitik zu schaffen.

BEDARFSGERECHTE
GEWERBEFLÄCHENPOLITIK

Um nachhaltig als starker Wirtschaftsstandort zu bestehen, ist ein Austausch der verschiedenen Akteure in Form von **Gesprächsrunden** unabdingbar. Diese ermöglichen es, Entwicklungen auf kommunaler Seite besser zu steuern und rechtzeitig auf neue Entwicklungen reagieren zu können (u.a. Themen wie geplante Geschäftsaufgaben, Flächenzustände, Flächenbedarfe). Regelmäßige Unternehmerbefragungen ermöglichen es, weitere relevante Informationen abzufragen.

AUSTAUSCH MIT
DEN BETEILIGTEN

Die Durchführung von **empirischen Analysen** (v.a. Befragungen) kann wichtige Aspekte über die Attraktivität und Akzeptanz von innerstädtischen Handelslagen liefern, Bedürfnisse der Bewohner und Handelserfordernisse an den Tag bringen.

REGELMÄSSIGE ANALYSEN
UND BEFRAGUNGEN

Ein attraktiver Wirtschaftsstandort erfüllt neben den harten vor allem auch die **weichen Standortfaktoren**. Gerade an dezentralen Standorten spielen Versorgungsmöglichkeiten, ein gewisses Sport- und Freizeitangebot und v.a. Betreuungsangebote für Kinder eine wesentliche Rolle. Durch entsprechende Bedarfsanalysen (z.B. KiTa-Bedarfsprognosen) kann die Kommune hier ggf. bestehende Lücken, auch in der Flächenbestückung, identifizieren und beheben.

WEICHE
STANDORTFAKTOREN



Schwarzwald
Baar
Heuberg

Impressum

Herausgeber:

Industrie- und Handelskammer
Schwarzwald-Baar-Heuberg
Romäusring 4
78050 Villingen-Schwenningen

 www.ihk-sbh.de

Projektleitung:

Philipp Hilsenbek
Geschäftsbereichsleiter Standortpolitik

Projektpartner:

CIMA Beratung + Management GmbH
Projektleitung: Achim Gebhardt
Telefonnummer: 0 89 / 5 51 18-1 39
E-Mail: gebhardt@cima.de
und Vesna Simeunovic
Telefonnummer: 0 89 / 5 51 18-1 88
E-Mail: simeunovic@cima.de

Projektleitung Krapf Marketing
Thomas Krapf
Telefon 0 71 63 / 64 55
thomas.krapf@krapf-marketing.de



Gestaltung:

GRUPPE DREI GmbH

Bildnachweis:

IStock (S.47)
Unsplash (S.48, 49)

 ihk-sbh.de

 facebook.com/IHKSBBH

 youtube.de/IHKSBBH