

Erläuterungen zum Immobilienpreisspiegel (Gewerbeimmobilien)

1. Im Preisspiegel wird die Entwicklung des Immobilienmarktes in über 260 Städten der Bundesrepublik erfasst. Grundlage für die Preisangaben bilden aktuelle Marktpreise im 2. Quartal des Jahres.
2. Um den Markt möglichst vollständig zu erfassen, sind die einzelnen Immobilienarten in Kategorien untergliedert worden. Im wesentlichen dienen dabei die **Lage** bzw. der **Nutzungswert** (siehe Ziff. 3) zur Abgrenzung. Mit diesem Erfassungssystem wird die Vergleichbarkeit der Preisangaben erreicht.
3. Der Nutzungswert setzt sich aus der **Lagekomponente** und der **Qualitätskomponente** zusammen.
Die **Lagekomponente** berücksichtigt die Struktur der Bebauung, die verkehrsmäßige Erschließung, die Versorgung mit öffentlichen Einrichtungen und andererseits Beeinträchtigungen z.B. durch Straßenlärm, Industrieemissionen etc. Hinzu kommen Faktoren, die sich aus der historischen Entwicklung der Städte ergeben wie beispielsweise am Ort besonders geschätzte Adressen.
Die **Qualitätskomponente** bezieht sich auf architektonische Gestaltung, Ausstattung und Modernisierungszustand von Gebäude und Büro.
4. Bei allen Preisangaben haben sich die Berichterstatter bemüht, aktuelle **Schwerpunktpreise** anzugeben. Lautet z.B. die Spanne für eine Miete 9,00 bis 11,00 EUR, ergibt sich ein Mittelwert von 10,00 EUR. Der Schwerpunkt könnte aber ebenso gut bei 9,50 oder bei 10,50 EUR bzw. bei jedem beliebigen anderen Wert dieser Spanne liegen.
5. Bei Mieten werden jeweils nur die bei **Neuvermietung** erzielten Mietpreise erfasst. Mieten aus dem Bestand sind **nicht** berücksichtigt. Es handelt sich dabei jeweils um die aktuell am Ort erzielten **Netto-Kaltmieten**.
6. **Beispiele:**
Ladenmieten (Netto-kalt, EUR/m² monatlich)
Es handelt sich um Läden ebener Erde. Bei Ladenmieten ist lediglich von der Lage auszugehen, da heute angenommen werden kann, dass bei Neuvermietung ohnehin ein Umbau erfolgt. Die Begriffe 1a- und 1b-Lage entsprechen den in der Praxis gängigen Unterscheidungen. Als Beurteilungskriterien werden dazu beispielsweise die Passantenfrequenz, der Branchenbesatz und die Geschlossenheit der Schaufensterfront herangezogen. Für Großstädte ist es empfehlenswert, Ladenmieten auch für die Geschäftslagen in dem Nebenkern (z. B. Geschäftskern im eingemeindeten Vorort) anzugeben.
Büromieten (Netto-kalt, EUR/m² monatlich)
Bei den Büromieten sind wieder die beiden Komponenten **Lage** und **Qualität** zu berücksichtigen, aus denen sich der Nutzungswert ergibt.
Einfacher Nutzungswert: z.B. Gebäude in geschäftlicher Randlage, guterhaltener Vorkriegsbau oder Neubau der ersten Nachkriegsjahre in gemischt-wirtschaftlich genutzter Geschäftslage ohne besondere Ansprüche am Repräsentation.
Mittlerer Nutzungswert: z.B. normal ausgestatteter Büroneubau, verkehrsmäßig normal zu erreichen.
Guter Nutzungswert: z.B. nach modernen Erkenntnissen ausgestatteter und geschnittener, repräsentativ angelegter Büroneubau, der mit technischen Einrichtungen wie z.B. Fahrstuhl, Klimaanlage oder mit Parkmöglichkeiten im Kernbereich der Stadt oder sonstiger repräsentativer Lage liegt.
Baugrundstücke im Gewerbegebiet (EUR/m²)
(Verkaufspreise inkl. Erschließungskosten/keine subventionierten Preise)
Der Nutzungswert richtet sich hauptsächlich nach der verkehrsmäßigen Erschließung (Bahn- bzw. Gleisanschluss), Nähe der Autobahn und nach möglicherweise gegebenen Nutzungsbeschränkungen, z.B. Verbot geräuschintensiver Betriebe.