

ERLÄUTERUNGEN ZUM GEWERBEMIETSPIEGEL 2020

Zum dritten Mal erarbeitet der IHK-Arbeitskreis Immobilienwirtschaft gemeinsam mit der Handwerkskammer Chemnitz und den Gutachterausschüssen den Gewerbemietpiegel für die Region Chemnitz. Dieser soll die Markttransparenz verbessern und eine Grundlage für Beurteilungen bzw. Entscheidungen bieten.

Der gewerbliche Mietpiegel bezieht sich auf die Städte und Gemeinden im Kammerbezirk Chemnitz.

Damit für möglichst viele Gemeinden und Städte eine belastbare Aussage getroffen werden kann, bitten wir um Unterstützung möglichst vieler Unternehmen und öffentlicher Institutionen, die an der Vermietung von Gewerberäumen beteiligt sind oder Kenntnis über aktuelle Mietpreisspannen haben.

Nachfolgend finden Sie einige grundlegende Informationen zur Durchführung und Auswertung der Erhebung sowie die Begriffserläuterungen zum Fragebogen.

ERHEBUNG/AUSWERTUNG

Befragt werden regional tätige Unternehmen und öffentliche Institutionen, die selbst Gewerbemietverträge abschließen oder solche Verträge zur Kenntnis erhalten. Dazu zählen u. a. Handwerkskammer, Gutachterausschüsse, Makler, Eigentümer, Banken, Verwalter und Wirtschaftsförderer.

Erhoben werden Mietpreise der Nettokaltmiete je Quadratmeter (qm) Hauptnutzfläche und Mieteinheit in den Kommunen Kammerbezirks Chemnitz, gegliedert nach Objektart und Lage bzw. Ausstattung. Bei Gastronomie- und Einzelhandelsflächen kommt, wenn vereinbart, der Umsatzmietzins (in Prozent) hinzu. Als Grundlage dieser Erhebung sind folgende Konstellationen anzunehmen:

- Neuabschluss eines Vertrages,
- automatische (passiv) oder separat (aktiv) vereinbarte Verlängerung eines bestehenden Vertrages oder
- Mietzinsanpassung aus einer geltend gemachten Indexierung/wirksam gewordenen Staffelmietvereinbarung.

Die Befragung wird bis Dezember 2019 unter Nutzung eines einheitlichen Fragebogens durchgeführt und umfasst belastbare Angaben der Jahre 2018 bis 2019. Dieser Zeitraum ergibt sich aus dem 2-jährigen Auflageturnus des Mietpiegels.

In dem folgenden Kapitel „Begriffserläuterungen“ sind die zu erhebenden Parameter erklärt. Aufgrund der bereitgestellten Definitionen kann von einer gewissen Einheitlichkeit der Antworten ausgegangen werden.

Veröffentlicht werden ausschließlich Mietpreisspannen sowie die Anzahl der zugrunde liegenden Mieteinheiten und der Median (mittlerer Wert).

Der Mietspiegel ist eine einfache Mietpreissammlung. Dadurch können alle vorliegenden, anonymisierten Daten berücksichtigt und Orientierungswerte für eine größere Anzahl an Kommunen ausgewiesen werden.

Die Endkontrolle und Bestätigung der marktüblichen Mietpreisspannen obliegt dem Arbeitskreis Immobilienwirtschaft, in die u. a. die Kompetenz örtlich zuständiger Gutachterausschüsse einfließt.

BEGRIFFSERLÄUTERUNGEN

1) ERLÄUTERUNG DER ERHEBUNGSKRITERIEN

Angabe der Nettokaltmiete

Die Angaben im Mietspiegel beziehen sich auf die „Nettokaltmiete“ je Quadratmeter. Diese umfasst den Mietpreis, der für die Räumlichkeiten ohne Neben- oder Betriebskosten und Steuern an den Vermieter zu zahlen ist. Es werden die reinen Nutzungskosten für die zur Verfügung gestellten Räumlichkeiten wiedergegeben. Die Nettokaltmiete dient somit auch als Referenzwert zur Berechnung des lokalen Mietspiegels.

Im Übrigen beziehen sich die angegebenen Mietpreisspannen jeweils auf eine Neuvermietung. Mietpreisfortschreibungen (mögliche Konstellationen siehe Kapitel „Erhebung/Auswertung“, S. 1) können auch erheblich von den Werten der Neuvermietung abweichen.

Angaben zur Hauptnutzfläche

Die Preisangaben beziehen sich nur auf die Hauptnutzfläche in Quadratmeter (laut Vertrag), nicht auf Nebennutzflächen.

Angabe des Medians

Die Mietpreise werden im Gewerbemietpiegel als Spannen ausgewiesen. Sie ermöglichen zum Beispiel die Einschätzung maximal erzielbarer Mietpreise. Gerade bei großen Spannen interessiert jedoch häufig, welcher Preis typisch für eine bestimmte Fläche ist. Auf Grund seiner wichtigsten Eigenschaft, robust gegenüber Ausreißern zu sein, eignet sich der Median für diese Aussage in besonderem Maße.

Der Median (oder Zentralwert) einer Auflistung von Zahlenwerten ist dabei der Wert, der an der mittleren (zentralen) Stelle steht, wenn man die Werte der Größe nach sortiert. Er teilt eine Verteilung so in zwei (gleich große) Hälften, dass die Werte in der einen Hälfte nicht größer als der Medianwert sind, und in der anderen nicht kleiner.

2) ERLÄUTERUNG DER OBJEKTARTEN UND IHRER MERKMALE

EINZELHANDELS- UND GASTRONOMIEFLÄCHEN

Die Angaben für Geschäftsflächen beziehen sich in diesem Mietspiegel auf den stationären Einzelhandel sowie die Gastronomie. Angaben aus Objekten in Einkaufszentren sowie Mietpreise für die Außengastronomie können mit einfließen. Umsatzmieten bitten wir ergänzend zur Nettokaltmiete in Prozent zu vermerken.

Lage

Von besonderer Bedeutung bei Einzelhandelsflächen ist die Lage. Faktoren zur Bewertung der Lage sind u. a. die Frequenz potenzieller Kunden, die fußläufige Erreichbarkeit, die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr oder die Erreichbarkeit von Parkplätzen. Nicht zu vergessen ist in diesem Zusammenhang, dass die Beurteilung der Lage auch davon abhängt, welche Nutzung angestrebt wird. Gute und sehr gute Lagen befinden sich häufig in den Innenstädten der Ober- und Mittelzentren.

Zwar gibt es keine einheitlichen Definitionen für die Lagen, doch werden hier die Kriterien der gif (Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V.) zu Grunde gelegt.

Citylage

Citylage ist das Hauptzentrum der Stadt mit hoher Passantenfrequenz, dichtem Geschäftsbesatz und einem innenstadtypischen Sortiment (Beispiel Einzelhandel: Bekleidung, Lederwaren, Schuhe, Bücher, etc.).

Das Sortiment wird durch einzelhandelsnahe Dienstleistungen ergänzt.

Stadtteillagen

Sie befinden sich außerhalb oder in Randlagen des Zentrums, in den Stadtteil- und Ortsteillagen.

BÜROFLÄCHEN/PRAXEN

Bei Büroflächen/Praxen wird zwischen hohem, mittlerem und niedrigem Standard unterschieden. Neben der Ausstattung der Büroräume/Praxen ist die Lage eine weitere Determinante für den Preis. Zentrums- bzw. Citynahe Büroflächen/Praxen bzw. in Citylage sind demnach teurer als Flächen in Stadtteillagen.

Citylage/Stadtteillagen

Definition siehe Einzelhandels- und Gastronomieflächen

Hoher Standard

Als hoher Standard gilt ein neuwertiges oder komplett saniertes Gebäude mit guter Haustechnik und guter Ausstattung (Heizung-, Sanitär-, Klima-, Lüftungs-, Büro-, Kommunikations- und Informationstechnik sowie evtl. Aufzug etc.), günstiger bzw. flexibler Raumaufteilung sowie ausreichend PKW-Stellplätzen im Umfeld.

Mittlerer Standard

Als mittlerer Standard gilt ein Gebäude mit durchschnittlicher Haustechnik und Ausstattung einschließlich der sanitären Anlagen, zweckmäßiger Raumaufteilung, ab 2. OG mit Aufzug sowie ausreichend PKW-Stellplätzen im Umfeld.

Niedriger Standard

Als niedriger Standard gilt ein Altbau oder Gebäude ohne durchgreifende Modernisierung mit einfacher Haustechnik, einfacher Gebäudeausstattung und einfachen sanitären Anlagen sowie ungünstiger Raumaufteilung.

GEWERBE-/INDUSTRIEFLÄCHEN

Differenziert werden diese Flächen nach Logistik-, Produktions- und Lagerflächen in den Kategorien modern, funktional und einfach. Dazu gehören neben Hallenobjekten auch kleinere Produktionsräume und Werkstätten. Logistikhallen bzw. -Objekte verbinden die Funktionen Lagerung und Verteilung. Produktionshallen bzw. -räume und Werkstätten dienen primär der Herstellung von Waren. Lagerhallen bzw. -immobilien dienen primär der Einlagerung von Waren.

modern

Baualter i.d.R. unter 10 Jahre, komfortable Andienungszonen und Rangierflächen für LKW, ggf. wärmeisoliert, beheizbar, effizienter Brandschutz, gute (natürliche) Belichtung (z. B. Tageslicht durch Lichtkuppeln).

funktional

Baualter i.d.R. 10 bis unter 25 Jahre, ausreichende Andienungszonen und Rangierflächen für LKW, ggf. beheizbar, ausreichender Brandschutz, gute (natürliche) Belichtung (z. B. Tageslicht durch Lichtkuppeln).

einfach

Baualter 25 Jahre und mehr, unzureichende Andienungszonen und Rangierflächen für LKW, nicht beheizbar, unzureichender Brandschutz, unzureichende Beleuchtung; Freilagerflächen sind hier eingeordnet.

KONTAKT INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER CHEMNITZ

Solveig Pilenz

Tel.: 0371 6900-1322

E-Mail: solveig.pilenz@chemnitz.ihk.de

Renate Kunze

Tel.: 0371 6900-1330

E-Mail: renate.kunze@chemnitz.ihk.de

KONTAKT HANDWERKSKAMMER CHEMNITZ

Sören Ruppik

Hauptabteilungsleiter Gewerbeförderung

Tel.: 0371 5364-214

Fax: 0371 5364-511

E-Mail: s.ruppik@hwk-chemnitz.de

Miriam Frauenstein-Block

Sekretariat Hauptabteilung Gewerbeförderung

Tel.: 0371 5364-215

Fax: 0371 5364-522

E-Mail: gewerbefoerderung@hwk-chemnitz.de

**WIR BEDANKEN UNS GANZ HERZLICH
FÜR IHRE UNTERSTÜTZUNG!**