

Informationsblatt „ Die Bildung des Mietpreises“

Der Nutzwert von Mietobjekten

Die wichtigsten Kriterien für die Bewertung von gewerblich genutzten Objekten sind die Lage des Standortes, die Verkehrsanbindung, Erreichbarkeit und Frequentierung sowie der bauliche Zustand, die Ausstattung und die Objektgröße.

In Anlehnung an die Kategorien des Immobilienverbandes Deutschland IVD Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e. V. (<http://www.ivd.net>) können die Kriterien zur Einordnung von Einzelhandels- und Büroobjekten hinsichtlich Lage- und Qualitätskomponenten wie folgt eingeordnet werden:

Lage bzw. Nutzwert	Einzelhandel
einfach	Lage in einem Wohngebiet ohne direkte Verbindung zu einem Nebenzentrum
gut	Nebenkernlage im innerstädtischen Bereich oder in einer Ladenzone außerhalb des Ortskerns
sehr gut	Lage im Geschäftskern (in größeren Städten 1A- und 1B-Lage unterscheidbar) mit hoher Kundenfrequenz, oft innerhalb Fußgängerzone

Anmerkung zur Einordnung von Einzelhandelsobjekten:

Bei Lagen mit hohem Mietpreis spielt die Objektgröße eine wichtige Rolle. In der Regel nimmt bei abnehmender Größe der Mietpreis je Quadratmeter zu.

Lage bzw. Nutzwert	Büro
einfach	Altbau oder älterer Neubau in gemischt wirtschaftlich genutzter Geschäftslage ohne Anspruch auf Repräsentation
gut	durchschnittlich ausgestatteter Neubau bzw. sanierter Altbau, gute verkehrliche Erreichbarkeit
sehr gut	moderne Ausstattung, Räume gut geschnitten (ggf. flexibel nutzbar) und repräsentativ angelegt um Kernbereich der Stadt oder in sonstiger repräsentativer Lage)

Beispiel: Bewertung Büroraum

Lage und Nutzwert

Hinsichtlich von Lagewertigkeit und Nutzwert für die anzunehmende Büronutzung (hier Büroflächen in repräsentativer Altbau-Gewerbevilla in bevorzugter Bürolage in Potsdam) ergibt sich für das Objekt in Anlehnung an Untersuchungen des internationalen Immobiliendienstleisters Jones LangLasalle und skaliert in einer Nominal-Skala folgende Bewertung:

Standortfaktor	einfach	gut	sehr gut
Verkehrsanbindung		X	
Adressenlage (als Bürolage)			X
Standortimage (als Bürolage)			X
Einkaufssituation für Mitarbeiter		X	
Gastronomieangebot	X		
Parkmöglichkeiten im Straßenraum		X	
Fazit Lagewertigkeit	gut bis sehr gut		

Ausstattung	einfach	gut	sehr gut
Belichtung, Besonnung		X	
Zukunftsorientierte Elektroinstallation insbesondere PC-Verkabelung		X	
Repräsentativer Zugangsbereich			X
Firmeneigene Stellplätze		X	
Raumanordnung, variable Grundrissgestaltung und Raumaufteilung	x		
Fazit Nutzwert	überwiegend gut		

Mit einer solchen Einstufung können Lagewertigkeit und Nutzwert von Gewerbeobjekten nachvollziehbar dargestellt werden.

Dr. rer. oec. habil. Manfred Otto Stelter
 ö. b. u. v. Sachverständiger für Mieten für Grundstücke und Gebäude
 Johnepark 75, 15806 Zossen
 Tel. 03377 301916
 E-Mail: dr.stelter@gmx.de
www.mietsachverstaendiger.de
