

Dr. Manfred Stelter

von der IHK Potsdam öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Mieten für Grundstücke und Gebäude

www.mietsachverstaendiger.de

Zum Gewerbemietenverzeichnis der IHK Potsdam 2010
--

Ziel der Gewerbemietenverzeichnisse:

Gewerbemietenverzeichnisse der IHK Potsdam finden bei Mietern und Vermietern, am Markt allgemein, seit langem gute Resonanz. Die interesseneutralen Materialien fördern die Transparenz am Mietmarkt und werden stark nachgefragt.

Gewerbemietenverzeichnisse bilden Orientierungsrahmen – wie die der IHK Berlin und der IHK Cottbus und Frankfurt/O. auch; Gewerbemiete ist frei verhandelbar; werden Mietsachen aber streitbefangen – vorprozessual, erst recht aber prozessual – sind sachverständige Mietpreisbewer-tungen angesagt.

Das Gewerbemietenverzeichnis der IHK Potsdam 2010 (Dokument-Nr. 1082 des Internetauftritts der IHK Potsdam) steht in der Kontinuität seiner Vorgänger. Neu ist Aufnahme von Mieten für Hallen und befestigte Freiflächen, weil aus Anfragen Nachfrage danach diesen Daten erkennbar geworden war.

Auch das Verzeichnis 2010 stützt sich auf umfangreiche Erhebung aus tatsächlichen Abschlüssen und Erfahrungswerten öffentlicher und privater Marktteilnehmer, wiederum ergänzt durch Daten und Einschätzungen von öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen aus dem Kammerbezirk. Die fachliche Auswertung der Daten erfolgte – wie auch in den Jahren zuvor – durch den öffentlich bestellten und vereidigten Mietsachverständigen Dr. Manfred Stelter. Er stellte auch die neue Auflage der Abhandlung **Gewerbemieten aus Sicht des Sachverständigen** zur Veröffentlichung zur Verfügung.

Wiederum gilt für das Gewerbemietenverzeichnis 2010: Die Mietpreise (Preisspannen) des Verzeichnisses sind Tendenzwerte, die Schwerpunktpreis abbilden. Am Markt können entsprechend Angebot und Nachfrage und weiterer mietpreisbeeinflussender Gegebenheiten auch Mietpreise außerhalb der Schwerpunkte auftreten.

Tendenzen:

- Potsdam:

Im Stichwort: dynamische Bevölkerungsentwicklung, überdurchschnittliches Einkommens-niveau, wohl größere Kaufkraftbindung in der Stadt, damit verbunden:

- gewisse Dynamik der 1A-Einzelhandelsmieten
- Etablierung angesagter Bürolagen mit stabilen Mieten
- Potsdam und Brandenburg a. d. H. in der Wahrnehmung überregionaler und internationaler Immobiliendienstleister (Jones Lang LaSalle/Kemper's | Comfort | Lührmann | BNP Atisreal):
 - Potsdam: Im Allgemeinen wird ein gestiegenes Niveau der 1A-Einzelhandelsmieten konstatiert mit Spitzenmieten von € 70/m² bis € 85/m² für Ladenflächen von ca. 80 m² bis ca. 120 m² und € 35/m² bis € 45/m² für Ladenflächen von ca. 300 m² bis ca. 500 m²
- Brandenburg a. d. H.

Im Stichwort: stabile Einzelhandelsmieten in der 1A-Lage auch infolge Lageaufwertung; in Maklerberichten werden Spitzenmieten von € 30/m² für Ladenflächen von ca. 80 m² bis ca. 120 m² und € 15/m² bis € 20/m² für Ladenflächen von ca. 300 m² bis ca. 500 m² ausgewiesen

- Landkreise:
 - Engerer Verflechtungsraum Berlin-Brandenburg: Die Berlin nahen Gemeinden verzeichnen – wenn auch differenziert – Dynamik bei Einwohnerzahl und Kaufkraftentwicklung; bei den erhobenen Gewerbemieten konnten keine gravierenden Veränderungen zu 2007 festgestellt werden (wenn Veränderungen, dann eher technische Korrekturen)
 - Äußerer Entwicklungsraum Brandenburg: In den Berlin fernen Orten bleibt es vor dem Hintergrund der wirtschaftlichen und demografischen Entwicklung bei der Tendenz zu Stabilisierung und Anpassung der Gewerbemieten; Veränderungen zu 2007 sind im Grunde nicht festzustellen.
- Hallenflächen:

In Ergänzung der diesbezüglichen Erhebungen des Gewerbemietenverzeichnisses 2010 können auf Grundlage der Daten internationaler Immobiliendienstleister (Jones Lang LaSalle) folgende aktuellen Mietpreisorientierungen für moderne Hallenflächen (ab ca. 1.000 m²) im Berliner Umland angeführt werden:

	€/m ² /mtl. netto kalt
Umland Nordwest	2,50 – 3,25
Umland West	3,00 – 3,50
Umland Südwest	3,50 – 4,25