

Sparen mit dem Spiegel

Im Großraum Regensburg gibt ein Gewerbemarktspiegel Auskunft über ortsübliche Mieten

Von Andrea Nasemann

Welche Miete ist für ein Büro in Schwandorf angemessen? Wie viel muss man für einen Tiefgaragenplatz in Regensburg bezahlen? Welche Preise marktgerecht und ortsüblich sind, ermitteln manche Institute und Marktforscher. Eine neue Orientierungshilfe ist der erste Gewerberaum-Mietspiegel der Industrie- und Handelskammer (IHK) Regensburg, den deren öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige zusammengestellt haben.

Bisher einzigartig

Der Gewerbe-Mietspiegel, der bislang einzige vom Finanzministerium eines Bundeslandes anerkannte in Deutschland, soll der groben Orientierung dienen. Finanzbeamte können das Papier als Grundlage zur Ermittlung einer üblichen Miete heranziehen. „Die Mietpreisübersicht eignet sich allerdings nicht zur individuellen Ermittlung einer Gewerberaummiete und besitzt auch bei Mietstreitigkeiten keine Rechtsverbindlichkeit“, sagt Jürgen Jacoby, Immobilien-Sachverständiger aus Cham und Mitinitiator der Datenbank. Ausstattung, eine Übernahmevereinbarung für die Instandhaltungskosten, spezifische Leerstandsprobleme oder Standortabweichungen könnten daher zu anderen als den im Mietspiegel aufgeführten Werten führen. „Die IHK Regensburg strebt aber an, durch zusätzliche Vergleichsdaten von weiteren Sachverständigen, Bankenvertretern, Maklern und Grundstückseigentümern sowie Mietern diesen Gewerbe-Mietspiegel weiter zu verfeinern“, sagt Jacoby.

Konkret enthält der Mietspiegel die Kaltmieten der Gewerbeflächen für die einzelnen Städte und Landkreise im IHK-Bezirk Regensburg, vom niedrigsten bis zum höchsten Wert. Die Daten werden gesondert nach Ladenflächen, Büro- und Praxisflächen, Produktions- und Lagerräumen sowie Park- und Stellplätzen aufgeführt. Nicht nur für den Abschluss von gewerblichen Mietverträgen, sondern auch für die Bewertung von Immobilien im Rahmen der Erbschaftsteuer kann ein Gewerberaum-Mietspiegel hilfreich sein. Die Berechnung durch die Finanzämter stellt häufig nämlich

nicht den tatsächlichen Wert der Immobilie dar. Mangels passender Vergleichsobjekte wird ein Großteil der bebauten Grundstücke ausschließlich nach dem Sachwertverfahren berechnet, das oft ungenau ist. So kommt es vor allem außerhalb der Ballungszentren zu einer Überbewertung, die nur durch teure Sachverständigengutachten korrigiert werden kann. Ein allgemein anerkannter, flächendeckender Gewerberaum-Mietspiegel könnte Abhilfe schaffen. „Damit wird die Bewertung von Immobilien aus steuerlichen oder anderen Gründen vereinfacht. Ohne aufwendige Aktionen wie Gutachten, Besichtigungen oder Vergleichsobjekt-Recherchen kann der Wert bei vielen marktgängigen Immobilien, die über keine außergewöhnlichen Besonderheiten verfügen, in einer Spanne von etwa zwanzig Prozent überschlägig ermittelt werden“, sagt Jacoby.

Dieser Auffassung hat sich nun auch das bayerische Finanzministerium angeschlossen. Schon jetzt legen die Finanzämter die von Jacoby und seinen Kollegen ermittelten Daten ihren Bewertungen zugrunde. Was sich für die betroffenen Unternehmen oft erfreulich auswirkt: So fallen die Bewertungsergebnisse der Finanzbehörden, die dem jeweiligen Steuerbescheid als Bemessungsgrundlage für die anfallende Steuerlast zugrunde gelegt werden, im ostbayerischen Raum nun deutlich niedriger aus. Auch die sonst unvermeidbaren Gutachten konnten deutlich reduziert werden. „Die eingesparten Gutachterkosten betragen in der Regel mehrere tausend Euro, in Einzelfällen sogar deutlich mehr als zehntausend Euro je Grundstück“, berichtet Jacoby. So wäre etwa eine circa 5000 Quadratmeter große, neuwertige Produktionshalle ohne Gewerbe-Mietspiegel nach dem Bewertungsgesetz bisher mit etwa 3,5 Millionen Euro zu bewerten. Der Gewerbe-Mietspiegel kommt bei Ansatz einer üblichen Miete von durchschnittlich drei Euro pro Quadratmeter und Monat zu einem Immobilienwert von lediglich circa 1,8 Millionen Euro. Noch ist unklar, ob es bei dem Pilotprojektcharakter des Mietspiegels bleibt oder sich auch andere Bezirke anschließen werden.

Im Internet: www.ihk-regensburg.de



Ob Laden oder Produktionsfläche: Der Gewerbemarktspiegel der IHK Regensburg gibt eine grobe Orientierung über das Mietniveau. Foto: Stadt Regensburg

Interview

„Entlastung für Steuerzahler“

Staatssekretär Markus Sackmann vom bayerischen Finanzministerium erläutert, welche Bedeutung der Gewerbemietpiegel für den Steuerzahler hat.

SZ: Wie bewerten Sie den Gewerberaum-Mietspiegel der IHK Regensburg?

Sackmann: Besonders im ländlichen Raum bestand bislang eine Sondersituation. Die bisherigen Möglichkeiten gaben nicht die realistische Bewertung von Immobilien wider. Der Quadratmeterpreis wurde häufig zu hoch eingeschätzt und die Immobilie damit überbewertet, was zu einer höheren Steuerlast führte. Das wirkte sich gerade in Zusammenhang mit der Berechnung der Erbschaftsteuer bei der Übergabe von Unternehmen aus. Der neue Gewerberaum-Mietspiegel sorgt jetzt für mehr Gerechtigkeit und Rechtsfrieden.

SZ: Eine bisher einmalige Sache.

Sackmann: Der neue Gewerberaum-Mietspiegel hat in der Tat Pilotcharakter. Seine Qualität ist so hoch, dass das bayerische Finanzministerium den Mietspiegel als geeignetes Bewertungsinstrument

ment für die Wertermittlung von Gewerbeimmobilien oder einer marktgerechten ortsüblichen Miete heranzieht. Dadurch, dass nun den Steuerbescheiden ein realistischer Wert zugrundegelegt werden kann, fallen viele Streitigkeiten weg und lassen sich teure Sachverständigengutachten vermeiden.



Markus Sackmann

Foto: oh

SZ: Hat denn dieses Projekt in Ostbayern eine Signalwirkung auch für andere Regionen?

Sackmann: Ja. Der neue Gewerberaum-Mietspiegel hat auch in anderen bayerischen Regionen Beachtung gefunden. Auch deutschlandweit wird überlegt, ähnliche Mietspiegel zu erstellen.

Interview: Andrea Nasemann

Terminkalender

Generations in Nürnberg. Die Bayerische Architektenkammer veranstaltet am 19. November 2009 im Presseclub Nürnberg die Fachtagung „Kinderwagen, Skateboard und Rollator: Bauen für alle Generationen“. Ein großes Thema ist die Barrierefreiheit. Die Tagung will sowohl aktuelle gesellschaftliche Entwicklungen als auch die neue DIN 18040 aufgreifen. Themen sind auch die UN-Konvention zum Schutz der Rechte von Menschen mit Behinderung oder aktuelle Richtlinien über finanzielle Fördermöglichkeiten. Die Teilnahmegebühr beträgt 35 Euro. Anmeldung telefonisch unter 089/139880-32 (Fax: -33) oder per E-Mail an akademie@byak.de.

Verkaufen mit dem Makler. Das Veräußern einer Immobilie über einen Makler ist für viele Eigentümer Neuland. Der Vortrag „Immobilienverkauf über Makler: Suchen, Finden, Beauftragen! – Und was kommt danach?“ des Vereins Wohnen im Eigentum will wichtige Fragen beantworten. Der Vortrag findet morgen

im Bürgersaal Fürstenried in der Züricher Straße 35 um 18 Uhr statt. Die Teilnahmegebühr beträgt für Nichtmitglieder 20 Euro. Anmeldung telefonisch unter 0228/7215861 oder per E-Mail an info@wohnen-im-eigentum.de.

Kongress in München. Vom 13. bis 15. November veranstaltet der Verein Frauen in der Immobilienwirtschaft den Kongress „Zukunft findet Sta(d)t“. Dabei geht es um Über- und Ausblicke zum Münchner Immobilienmarkt. Auf dem Programm stehen unter anderem Stadtführungen, Vorträge, verschiedene Workshops und eine Podiumsdiskussion. Die Teilnahme kostet für Nichtmitglieder 150 Euro. Anmeldung per Fax (06172/77418) oder per E-Mail an mail@immofrauen.de. Informationen im Internet: www.immofrauen.de. *rem*

Beilagenredaktion
Telefon 089/2183-305, Fax -7776
sz-beilagen@sueddeutsche.de