

Moskauer Mietspiegel 2009/2010

Büro / Logistik / Wohnraum / Mietverträge

Knight Frank LLC

ul. Timura Frunse, 11
119992 Moskau
Tel.: (+ 7 495) 981 00 00
Fax: (+ 7 495) 981 00 11
E-Mail: kf@ru.knightfrank.com
www.knightfrank.ru

Deutsch-Russische Auslandshandelskammer

I. Kasatschi per. 7
119017 Moskau
Tel.: (+7 495) 234 49 50 / 53
Fax: (+7 495) 234 49 51 / 54
E-Mail: ahk@russland-ahk.ru
www.russland-ahk.ru

Der Markt hat sich deutlich abgekühlt

Krisenhafte Zeiten führen zur Rückbesinnung auf die essentiellen Werte eines Unternehmens und zwingen zur Überprüfung der Kostenstruktur. In Metropolen wie Moskau hatte der Boom der letzten Jahre zu einer extremen Überhitzung geführt: Personal-, Miet- und sonstige Kosten hatten ein Niveau erreicht, das den tatsächlichen Verhältnissen weit enteilt war. Umso stärker fiel der Rückgang unter den Bedingungen nachlassenden Wachstums aus: Wohn-, Büro- und Lagerimmobilien werden augenblicklich deutlich billiger und ihrem Wert angemessen angeboten, als noch vor einem Jahr. Mieter haben wieder die Auswahl und müssen für qualitativ minderwertige Objekte nicht auch noch deutlich überhöhte Preise zahlen. Faktoren wie Qualität der Ausführung, Verkehrsanbindung, Energiebilanz, Funktionalität, Erweiterungsmöglichkeiten, Flächenaufteilung, Flexibilität der Flächen spielen wieder eine Rolle bei der Entscheidung für ein Objekt. Der Markt hat sich deutlich abgekühlt.

Um gleichermaßen Unternehmen, Organisationen und Expatriates einen Anhaltspunkt für die preisliche Gestaltung eines Mietobjektes an die Hand zu geben, hat der Immobiliendienstleister Knight Frank Russland im Auftrag der Deutsch-Russischen Auslandshandelskammer (AHK) nachfolgenden Mietspiegel für Wohnraum, Büroimmobilien und Lagerobjekte erstellt. Der vorliegende Katalog stellt erstmals eine verlässliche Grundlage zur Beurteilung zur Verfügung und wird in den folgenden Jahren kontinuierlich ausgeweitet, um die Marktsituation zu bewerten.

Michael Harms

Vorstandsvorsitzender der AHK Russland

Erläuterung und Anwendung des Moskauer Mietspiegels 2009/2010

Die Miete und Vermietung von Immobilien in Moskau stellt alleine aufgrund der Größe der Stadt ein extrem weites und kaum zu fassendes Geschäftsfeld dar. Gerade die starke Entwicklung der letzten Jahre führte zu einer starken Segmentierung des Mietmarktes für Immobilien in Moskau.

Neben der alten Baumasse aus der vorrevolutionären Zeit, der Zeit der Revolution und Sowjetunion sind in den einzelnen Immobiliengruppen moderne Gebäude hinzugekommen. Das zunehmende Interesse ausländischer Investoren am russischen Wirtschaftsmarkt und damit auch am russischen Immobilienmarkt führte dazu, dass auf der Mieter- und Vermieterseite neben russischen Unternehmen und Privatleuten auch Ausländer tätig sind. Die teilweise unterschiedlichen Ansichten von in- und ausländischen Mietern und Vermietern führen dazu, dass Mietverhältnisse in Moskau nicht unter „branchenüblichen“ Gesichtspunkten betrachtet werden können.

Neben der Betrachtung der Ausgestaltung der einzelnen Mietverhältnisse gibt es allerdings die Miete als messbare Größe. Der Moskauer Mietspiegel 2009/2010 ist der erste Schritt, die breite Fächerung des Marktes greifbar zu machen und eine einheitliche Übersicht der in Moskau gezahlten Mieten für die Bereiche Büro, Logistik und Wohnen Mietern und Vermietern zur Verfügung zu stellen.

Der Moskauer Mietspiegel 2009/2010 bietet Mietparteien bei der Suche nach geeigneten Immobilien und potentiellen Mietern die Möglichkeit, einen Eindruck von der zu erwartenden Miete zu gewinnen. Auch kann der Moskauer Mietspiegel 2009/2010 Hilfestellung bei Verhandlung über die Erhöhung oder Senkung der Miete im Rahmen eines bestehenden oder der Verlängerung eines Mietverhältnisses leisten.

Bei Fortsetzung und Ausweitung des Moskauer Mietspiegels kann in der Zukunft eine Grundlage für Mietvertragsverhandlungen geschaffen werden.

Der Moskauer Mietspiegel 2009/2010 stellt kein offiziell gültiges Dokument im Sinne des § 558c des Bürgerlichen Gesetzbuches der Bundesrepublik Deutschland¹ dar. Er ist auf der Basis der an der Erstellung beteiligten Personen öffentlich zugänglichen Informationen vorbereitet worden.

Der Moskauer Mietspiegel enthält die ortsüblichen Vergleichsmieten für Immobilien aus den Bereichen Büro, Logistik und Wohnen sowie jeweils den Stadtplan der Stadt Moskau mit den eingezeichneten Lagesegmenten.

Florian Schneider,

Partner der Rechtsanwaltskanzlei SALANS und Vorsitzender der Arbeitsgruppe Immobilien der Deutsch-Russischen Auslandshandelskammer in Moskau

¹ § 558c Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches der Bundesrepublik Deutschland bestimmt: „Ein Mietspiegel ist eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete, soweit die Übersicht von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt worden ist.“

Miete von Immobilien in Moskau

Allgemeines

Die Miete von gewerblichen und Wohnimmobilien setzt voraus, dass der Vermieter zur Nutzung der jeweiligen Immobilie berechtigt ist. Aus diesem Grund sollte in der Praxis eine Überprüfung der Rechte des Vermieters an der Immobilie erfolgen. In den meisten Fällen wird allerdings der Vermieter nicht dazu bereit sein, eine umfangreiche Prüfung zu unterstützen. Das gilt insbesondere bei Mietverträgen, die nicht über eine lange Laufzeit (ca. fünf Jahre) abgeschlossen werden, bzw. bei der Anmietung von Räumlichkeiten, in deren Ausstattung („fit out“) der Mieter nicht stark investieren muss.

In jedem Fall sollte der Mieter darauf bestehen, die Gründungsdokumente des Vermieters (wenn es sich um eine juristische Person handelt), die Vertretungsbefugnisse der unterzeichnenden Person und die Registrierungsurkunde der Rechte des Vermieters an der Immobilie zu prüfen. Zudem können entsprechende Garantien und Zusicherungen des Vermieters, verknüpft mit Vertragsstrafen, im Vertrag vorgesehen werden.

Gewerbliche Miete

Alle gewerblichen Mietverträge werden erst mit ihrer staatlichen Registrierung wirksam. Ausgenommen sind Mietverträge, die eine Laufzeit von weniger als einem Jahr haben. Aus diesem Grund sind viele Vermieter daran interessiert, Mietverträge über eine Laufzeit von weniger als einem Jahr abzuschließen. In der Praxis wird häufig vereinbart, dass nach Ablauf dieser Laufzeit zu den gleichen Vertragsbedingungen ein neuer Vertrag mit gleicher Laufzeit automatisch als abgeschlossen gilt. Eine solche Verlängerungsklausel ist zulässig und führt nicht dazu, dass der Vertrag eine Laufzeit von über einem Jahr hat.

Neben der genauen Bestimmung des Mietobjekts, muss im Mietvertrag die Miete festgelegt werden. Es ist möglich, eine Fix- oder Umsatzmiete vorzusehen. Auch sind Indexierungen rechtlich zulässig und werden in der Praxis häufig verwendet. Eine Indexierung kann je nach Vertragsvereinbarung auch häufiger als einmal im Jahr erfolgen. Eine einseitige Mietzinserhöhung durch den Vermieter kann ebenfalls im Vertrag vorgesehen werden. Eine solche Erhöhung ist allerdings nicht öfter als einmal pro Jahr möglich.

Wesentlich ist in Mietverträgen die Frage, wer und in welchem Umfang die Kosten der Wartungs- und Reparaturarbeiten des Mietobjekts trägt. Nach der gesetzlichen Regelung übernimmt der Vermieter die Kosten der Generalreparaturen, während die laufenden Reparaturen durch den Mieter abgewickelt werden. Oftmals wird vereinbart, dass der Mieter alle laufenden Reparaturen der Innenräume des Mietobjekts übernimmt und der Vermieter für die Instandhaltung des äußeren Teils (Tragwerke, Dach, Außenwände usw.) und des angrenzenden Territoriums verantwortlich ist. Eine solche Regelung entspricht grundsätzlich dem im deutschen Mietrecht bekannten Standard „Dach und Fach“.

Bei der Verhandlung eines Mietvertrags sollten auch immer die Regelungen über die Verbesserung des Mietobjekts berücksichtigt werden. Dies gilt insbesondere dann, wenn z.B. geplant ist, Büroräumlichkeiten umzubauen oder sogar bei einer Anmietung von „Shell and Core“ erstmalig die Räumlichkeiten auszustatten. Grundsätzlich stehen alle

abtrennbaren Verbesserungen eines Mietobjekts, die von dem Mieter eingebracht wurden, im Eigentum des Mieters.

In der Praxis finden sich Regelungen, bei denen der Mieter die Kosten der Verbesserungen von der Miete ganz oder teilweise abziehen kann oder dass nach Ablauf des Mietvertrags der Vermieter die durchgeführten Verbesserungen abkauft.

Die nicht trennbaren Verbesserungen müssen dem Mieter vom Vermieter nach Ablauf des Mietvertrags erstattet werden, vorausgesetzt sie wurden mit Zustimmung des Vermieters vorgenommen. Diese Regel kann von den Vertragsparteien auch insoweit geändert werden, dass der Mietzins gemindert oder auf eine Rückerstattung verzichtet wird. Stimmt der Vermieter den Verbesserungen nicht zu, ist er nicht verpflichtet dem Mieter die Kosten zu erstatten.

Wohnraummiete

Für die Miete von Wohnräumen sieht das russische Zivilgesetzbuch eigenständige Regelungen vor. Diese sind anwendbar, wenn der Mieter eine natürliche Person ist und das Mietobjekt zu Wohnzwecken vermietet wird. Der Wohnraummietvertrag muss zu seiner Wirksamkeit zwar schriftlich abgeschlossen, aber nicht registriert werden.

Die maximale Laufzeit eines Wohnraummietvertrages beträgt fünf Jahre. Wurde in dem Mietvertrag keine Laufzeit vereinbart, so gilt der Wohnraummietvertrag als für fünf Jahre abgeschlossen.

Auf folgende Punkte sollten die Vertragsparteien unbedingt achten:

- Zustand der Wohnung (z.B. Möblierung) bei Mietbeginn.
- Verantwortlichkeit für die Zahlungen für kommunale Abgaben sowie für Schönheits- bzw. Großreparaturen.

Der Mieter eines Wohnraums haftet für Handlungen der Mitbewohner, wenn nicht die Mitbewohner mit dem Mieter einen Vertrag über die solidarische Mithaftung geschlossen haben.

Die Miete kann in Fremdwährung festgesetzt werden. Eine einseitige Änderung der Miete ist auch bei der Wohnraummiete grundsätzlich nicht zulässig.

Der Wohnraummietvertrag kann seitens des Mieters ohne Begründung einseitig mit einer Frist von drei Monaten gekündigt werden. Der Vermieter hingegen kann dem Mieter nur auf gerichtlichem Wege kündigen.

Plant ein Unternehmen für Mitarbeiter eine Wohnung anzumieten, so bestehen folgende Möglichkeiten:

- Zwischen dem Unternehmen und dem Vermieter wird ein Mietvertrag (kein Wohnraummietvertrag) abgeschlossen und dem Mitarbeiter wird die Wohnung von dem Unternehmen zur Nutzung überlassen.
- Der Mitarbeiter schließt mit dem Vermieter einen Wohnraummietvertrag und erhält von dem Unternehmen einen Wohnungszuschuss.
- Der Mitarbeiter schließt mit dem Vermieter einen Wohnraummietvertrag und das Unternehmen zahlt (ganz oder teilweise) die Miete direkt an den Vermieter.

Jede Variante hat andere steuerliche Folgen, das muss bei der Auswahl bedacht werden. Die in der Praxis einfachste Variante ist die Anmietung des Wohnraums aufgrund eines Wohnraummietvertrages durch den Mitarbeiter und Gewährung eines Zuschusses seitens des Unternehmens.

Florian Schneider

Partner der Rechtsanwaltskanzlei SALANS und Vorsitzender der Arbeitsgruppe Immobilien der Deutsch-Russischen Auslandshandelskammer in Moskau

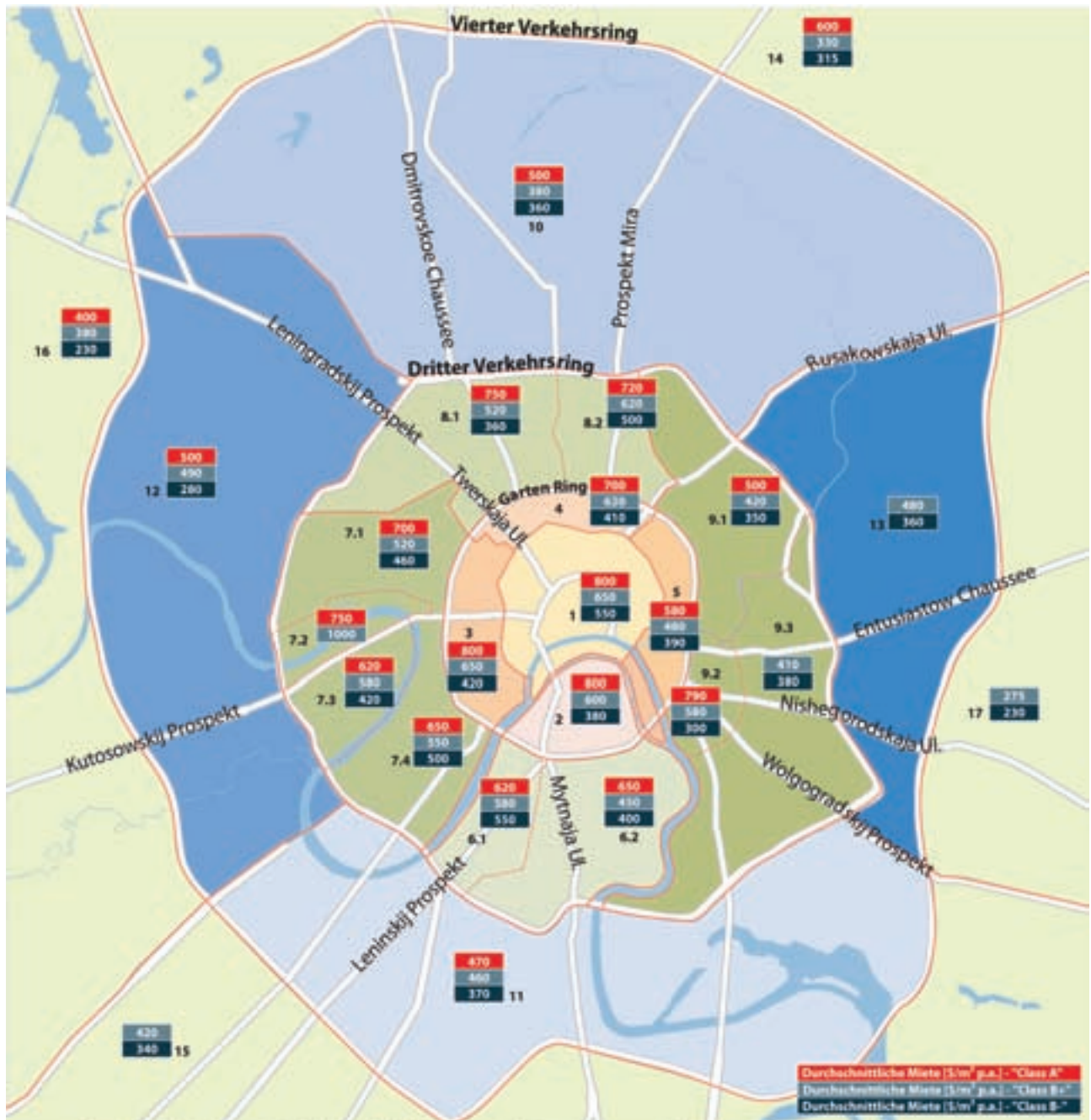
Mietübersicht: Büroimmobilien in Moskau

In dieser Mietübersicht werden Büromieten der Segmente „Class A“ und „Class B“ in den einzelnen Moskauer Geschäftslagen dargestellt. Seit Sommer 2008 haben sich die Büromieten mehr als halbiert. In letzter Zeit konnte eine Bodenbildung des Preisverfalls verzeichnet werden und für qualitativ hochwertige Büroflächen im Segment „Class A“ wird ein leichter Preisanstieg erwartet. Da das Angebot an qualitativen Büroimmobilien zugenommen hat und die Ansprüche der Mieter gestiegen sind, wird ein weiterer Druck auf Büroimmobilien im Segment „Class B“ erwartet. Rund 20 Prozent der Moskauer Büroimmobilien stehen momentan leer. Die durchschnittliche Miete im Moskauer Büroimmobiliensegment „Class A“ beträgt zur Zeit ca. 650 US-Dollar pro Quadratmeter im Jahr, für Büroimmobilien im Segment „Class B“ ca. 450 US-Dollar pro Quadratmeter im Jahr (exklusiv Betriebskosten und MWSt.). Die Betriebskosten betragen ca. 100 bis 210 US-Dollar pro Quadratmeter im Jahr für „Class A“ Büroimmobilien und ca. 50 bis 100 US-Dollar pro Quadratmeter im Jahr für Büros im Segment „Class B“.

Nettomieten für Moskauer Büroimmobilien im Oktober 2009

	Transport Ring	Richtung	Bezirk	Nettomiete* „Class A“ [\$/m ² p.a.]			Nettomiete* „Class B+“ [\$/m ² p.a.]			Nettomiete* „Class B-“ [\$/m ² p.a.]		
				Min.	Max.	Mittel.	Min.	Max.	Mittel.	Min.	Max.	Mittel.
1	Boulevard Ring (BR)	Zentrum	Zentraler Geschäftsbezirk	550	1.100	800	480	1.100	650	420	1.000	550
2	Garten Ring (GR)	Süden	GR-Süd	650	880	800	300	1.000	600	200	500	380
3		Westen	GR-West	750	1.000	800	500	1.000	650	350	815	420
4		Norden	GR-Nord	500	900	700	600	1.100	620	320	450	410
5		Osten	GR-Ost	500	600	580	300	900	480	250	555	390
6.1	Dritter Verkehrsring (DVR)	Süden	Leninskij	600	650	620	450	800	580	350	700	550
6.2		Süden	Tulskij	450	800	650	300	800	450	350	450	400
7.1		Westen	Presnenskij	600	1.100	700	295	700	520	420	700	460
7.2		Westen	City	500	1.100	750	1.000	1.000	1.000	-	-	-
7.3		Westen	Kiewskij	600	1.000	620	400	950	580	300	450	420
7.4		Westen	Khamovniki	450	850	650	450	650	550	450	600	500
8.1		Norden	Twerskoij-Novoslobodskij	500	1.000	750	100	830	520	250	400	360
8.2		Norden	Prospekt Mira	400	850	720	580	700	620	300	550	500
9.1		Osten	Basmannij	420	700	500	300	650	420	250	600	350
9.2		Osten	Taganskij	450	1.100	790	445	680	580	220	350	300
9.3		Osten	Wolgogradskij	-	-	-	225	550	410	290	570	380
10	Vierter Verkehrsring (VVR)	Norden	VVR-Nord	400	600	500	320	650	380	155	645	360
11		Süden	VVR-Süd	425	575	470	350	800	460	285	500	370
12		Westen	VVR-West	320	550	500	385	570	490	170	450	280
13		Osten	VVR-Ost	-	-	-	400	620	480	200	550	360
14	MKAD	Norden	MKAD-Nord	300	800	600	260	450	330	200	450	315
15		Süden	MKAD-Süd	-	-	-	310	570	420	280	500	340
16		Westen	MKAD-West	350	550	400	320	620	380	150	310	230
17		Osten	MKAD-Ost	-	-	-	200	330	275	210	380	230

* exklusiv Betriebskosten und MWSt.



- | | | | | | |
|-------------------------------|---------------|-----------------|---------------------------|-------------------|---------------|
| 1 - Zentraler Geschäftsbezirk | 6. DVB-Süd | 7. DVB-West | 8. DVB-Nord | 9. DVB-Ost | 10. VVR-Nord |
| 2 - GR-Süd | 6.1 Leninskij | 7.1 Presnenskij | 8.1 Tverskij/Novolobodkij | 9.1 Basmanij | 11. VVR-Süd |
| 3 - GR-West | 6.2 Tulskij | 7.2 City | 8.2 Prospekt Mira | 9.2 Taganskij | 12. VVR-West |
| 4 - GR-Nord | | 7.3 Kiewskij | | 9.3 Wolgogradskij | 13. VVR-Ost |
| 5 - GR-Ost | | 7.4 Chomynskij | | | 14. MKAD-Nord |
- Grenzen Geschäftsbezirk
 - - - Grenzen Lieferbezirk
 GR = Garten Ring
 DVB = Dritter Verkehrsring
 VVR = Vierter Verkehrsring

Mietübersicht: Lagerimmobilien in Moskau

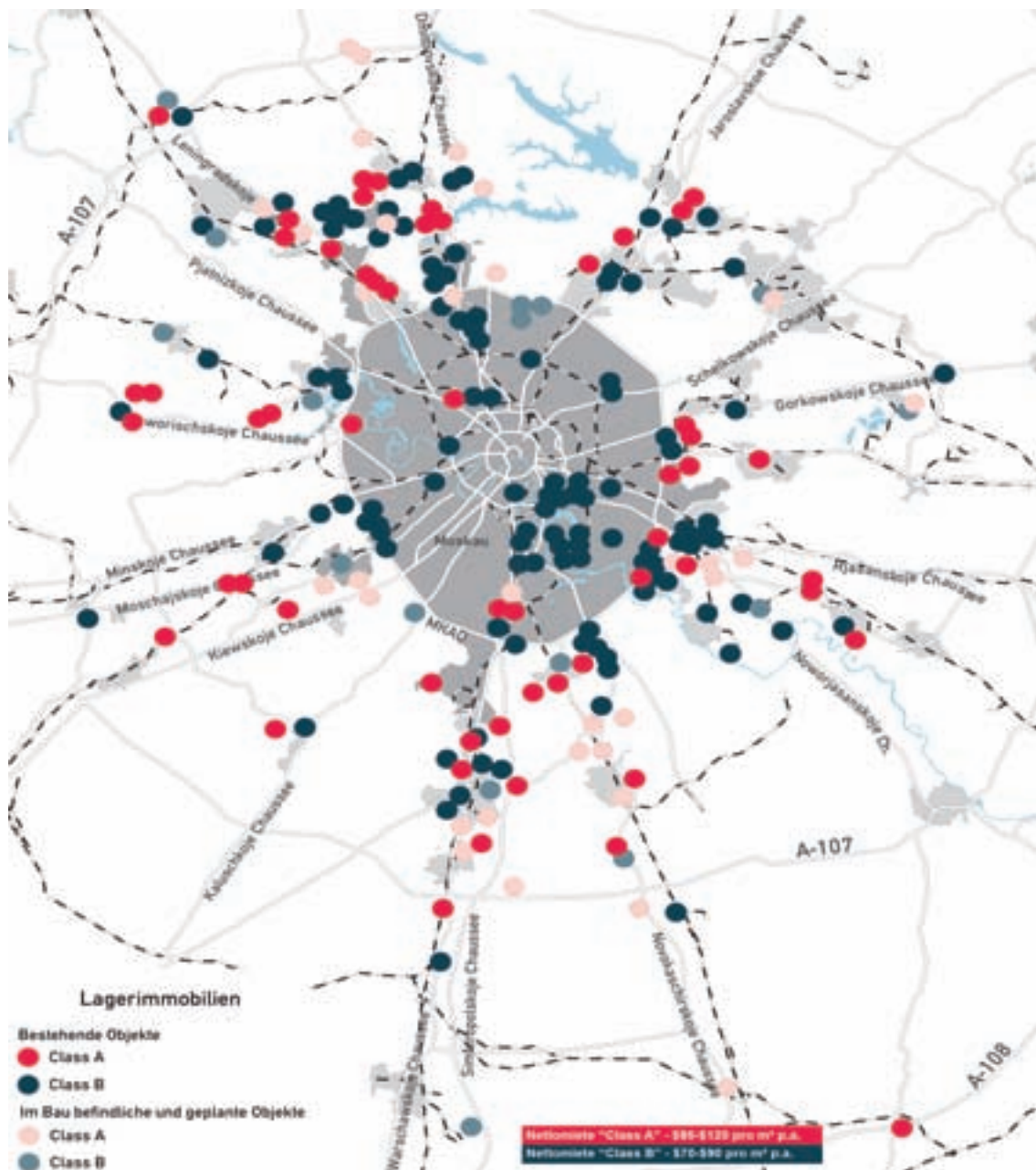
In der folgenden Übersicht werden Mieten für Logistikimmobilien der Segmente „Class A“ und „Class B“ in Moskau und dem Moskauer Gebiet aufgezeigt. Die Nachfrage nach Lagerimmobilien in Moskau bzw. im Moskauer Gebiet ist gegenüber Sommer 2008 um ca. 40 Prozent eingebrochen. Das Mietniveau liegt unter dem von 2006. Lagerimmobilien im Segment „Class A“ sind im Vergleich zum 3. Quartal 2008 um 20 bis 30 Prozent gefallen. Derzeit konnte eine Bodenbildung des Preisverfalls verzeichnet werden und für Lagerflächen beider Segmente wird ab 2010 ein leichter Preisanstieg erwartet. Der durchschnittliche Leerstand auf dem Lagerimmobilienmarkt beträgt ca. neun Prozent. Für einige Logistikimmobilien höherer Qualität werden Mieten in Rubel vereinbart. Die Betriebskosten betragen ca. 30 bis 41 US-Dollar pro Quadratmeter im Jahr für „Class A“ Logistikimmobilien und ca. 22 bis 35 US-Dollar pro Quadratmeter im Jahr für Lagerimmobilien im Segment „Class B“.

Nettomieten für Logistikimmobilien im Oktober 2009

	"Class A" [\$/m ² p.a.]		"Class B" [\$/m ² p.a.]	
	Min.	Max.	Min.	Max.
Nettomiete* [\$/m ² p.a.]	95	120	70	90
Nettomiete* - Untervermietung [\$/m ² p.a.]	95	125	-	-

* exklusiv Betriebskosten und MWSt.

Knight Frank, 2009



Mietübersicht: Wohnimmobilien in Moskau

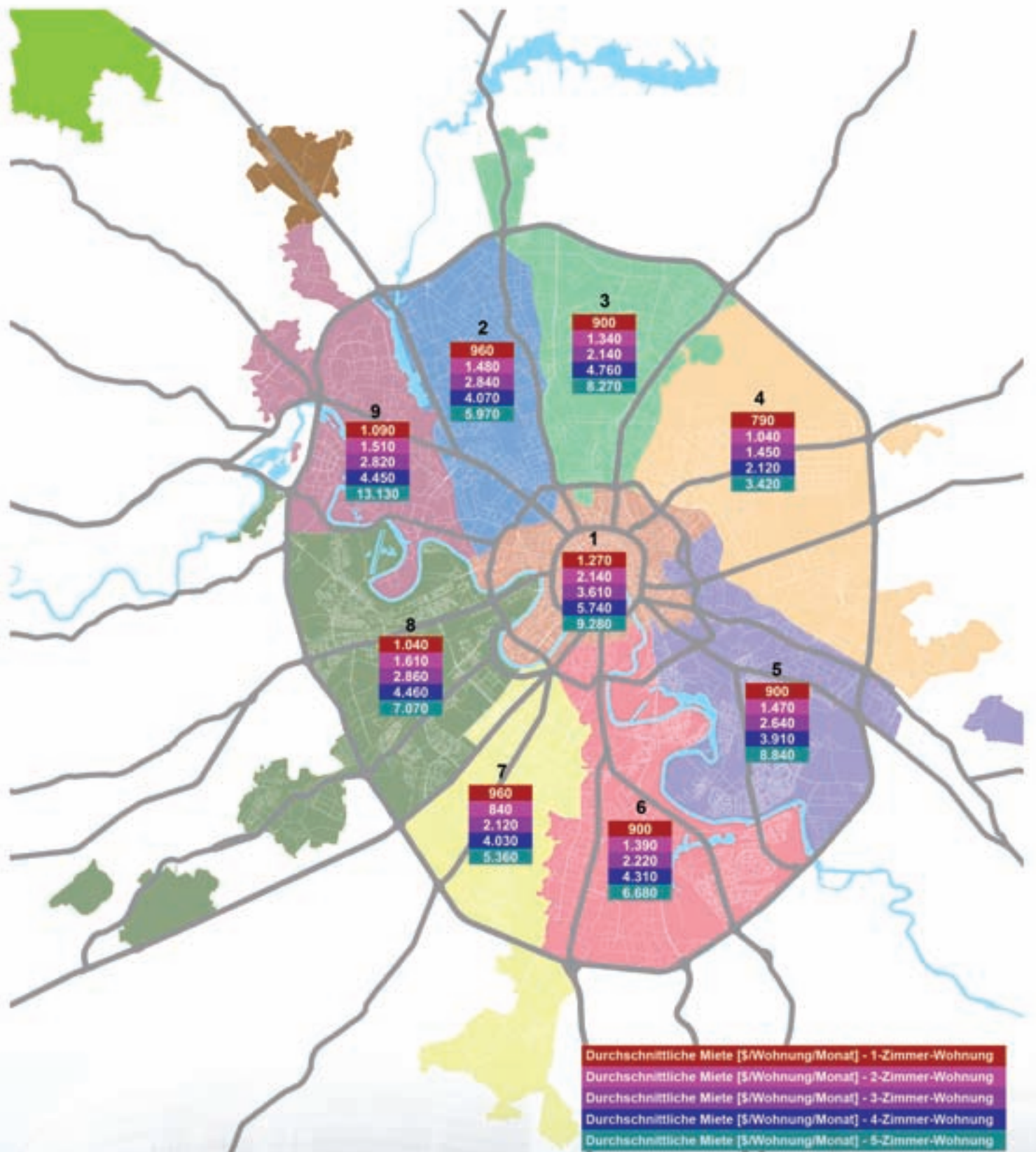
In der folgenden Mietübersicht werden Wohnungsmieten nach den neun Moskauer Verwaltungsbezirken – Zentraler, Nördlicher, Nordöstlicher, Östlicher, Südöstlicher, Südlicher, Südwestlicher, Westlicher und Nordwestlicher Verwaltungsbezirk – dargestellt. Grundsätzlich ist anzumerken, dass der Wohnungsmietmarkt in Moskau sehr intransparent und die Mietpreisspanne für vergleichbare Wohnungen groß ist. Auf dem Moskauer Wohnimmobilienmarkt wurden mit dem Beginn der Wirtschaftskrise Mietpreissenkungen von durchschnittlich ca. 25 Prozent auf Fremdwährungsbasis (US-Dollar) verzeichnet. Es ist es in der Regel nicht üblich, Mieten nach Quadratmetern zu vereinbaren, der Preis wird durch die Anzahl der Zimmer einer Wohnung bestimmt. Die Zahlung der Nebenkosten ist von individuellen Vereinbarungen mit dem Vermieter abhängig, teilweise sind sie in den angebotenen Mieten enthalten, teilweise sind diese extra zu zahlen. Da Mietverträge mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr vom Vermieter bei der staatlichen Registrierungsstelle registriert werden müssen, was eine aufwendige Prozedur mit sich zieht, werden Mietverträge i.d.R. für eine maximale Laufzeit von elf Monaten abgeschlossen.

Mieten für Moskauer Wohnimmobilien im Oktober 2009

	Verwaltungsbezirk	Miete [\$/Wohnung/Monat]														
		1-Zimmer-Wohnung			2-Zimmer-Wohnung			3-Zimmer-Wohnung			4-Zimmer-Wohnung			5-Zimmer-Wohnung		
		Min.	Max.	Mittel.	Min.	Max.	Mittel.	Min.	Max.	Mittel.	Min.	Max.	Mittel.	Min.	Max.	Mittel.
1	Zentraler Verwaltungsbezirk	540	5.020	1.270	510	15.060	2.140	850	22.080	3.610	1.530	30.110	5.740	980	50.190	9.280
2	Nördlicher Verwaltungsbezirk	510	5.020	960	510	5.020	1.480	680	15.760	2.840	1.460	17.060	4.070	1.360	25.090	5.970
3	Nordöstlicher Verwaltungsbezirk	510	2.810	900	610	10.040	1.340	850	12.040	2.140	1.020	13.950	4.760	4.720	17.060	8.270
4	Östlicher Verwaltungsbezirk	510	1.860	790	540	2.710	1.040	850	4.070	1.450	1.360	4.750	2.120	2.200	6.780	3.420
5	Südöstlicher Verwaltungsbezirk	440	5.020	900	610	5.420	1.470	950	14.640	2.640	1.530	15.060	3.910	2.540	30.110	8.840
6	Südlicher Verwaltungsbezirk	440	2.710	900	440	6.220	1.390	850	13.990	2.220	950	13.050	4.310	2.310	23.730	6.680
7	Südwestlicher Verwaltungsbezirk	510	1.690	960	540	850	840	610	7.030	2.120	1.080	10.040	4.030	2.030	15.060	5.360
8	Westlicher Verwaltungsbezirk	410	6.520	1.040	610	8.470	1.610	950	13.560	2.860	1.530	15.060	4.460	2.340	21.080	7.070
9	Nordwestlicher Verwaltungsbezirk	510	3.560	1.090	510	10.040	1.510	850	12.040	2.820	1.220	16.860	4.450	1.810	30.110	13.130

Knight Frank, 2009





1 - Zentraler Verwaltungsbezirk
 2 - Nördlicher Verwaltungsbezirk
 3 - Nordöstlicher Verwaltungsbezirk

4 - Östlicher Verwaltungsbezirk
 5 - Südöstlicher Verwaltungsbezirk
 6 - Südlicher Verwaltungsbezirk

7 - Südwestlicher Verwaltungsbezirk
 8 - Westlicher Verwaltungsbezirk
 9 - Nordwestlicher Verwaltungsbezirk

