

Gewerblicher Mietpreisspiegel 2010

Herausgeber:
Amt für Wirtschaftsförderung



Gewerblicher Mietpreisspiegel 2010

1. Methode	Seite 3
2. Immobilienkategorie	
1. Einzelhandelsflächen	Seite 7
2. Praxis- und Büroräume	Seite 9
3. Lagerflächen	Seite 10
4. Produktionsflächen	Seite 11
3. Zusammenfassung	Seite 12
Anlagen	
- Basisdaten der Graphiken	Seite 14
- Karte Einzelhandelsgeschäftslagen 2009	Seite 16
- Nutzungswert	Seite 17

1. Methode

Makler, Eigentümer, Mieter und Projektentwickler wurden im Sommer 2010 vom Amt für Wirtschaftsförderung befragt, welche Mietpreise für Objekte mit unterschiedlichem Nutzwert derzeit in Regensburg erzielt werden.

Die Objekteinteilung erfolgt in Einzelhandelsflächen, Praxis- und Büroräume Lagerflächen und Produktionsflächen.

Differenziert nach:

- Ausstattung: „einfach“ • „mittel“ • „gut“ (Definition siehe Seite 19)
- Größe bei Einzelhandelsflächen: <math><100\text{m}^2</math> • 100-250m² • 250-800m² • >800m²
- Größe bei Praxis- und Büroräume <math><100\text{m}^2</math> • 100-250m² • 250-500m² • >500m²
- Lage der Einzelhandelsflächen in: 1a Lage • 1b Lage • 2a Lage
• 2b Lage • 3er Lage • übrige Altstadt (Definition siehe Seite ...)
- Minimalwert • Maximalwert • Durchschnittswert

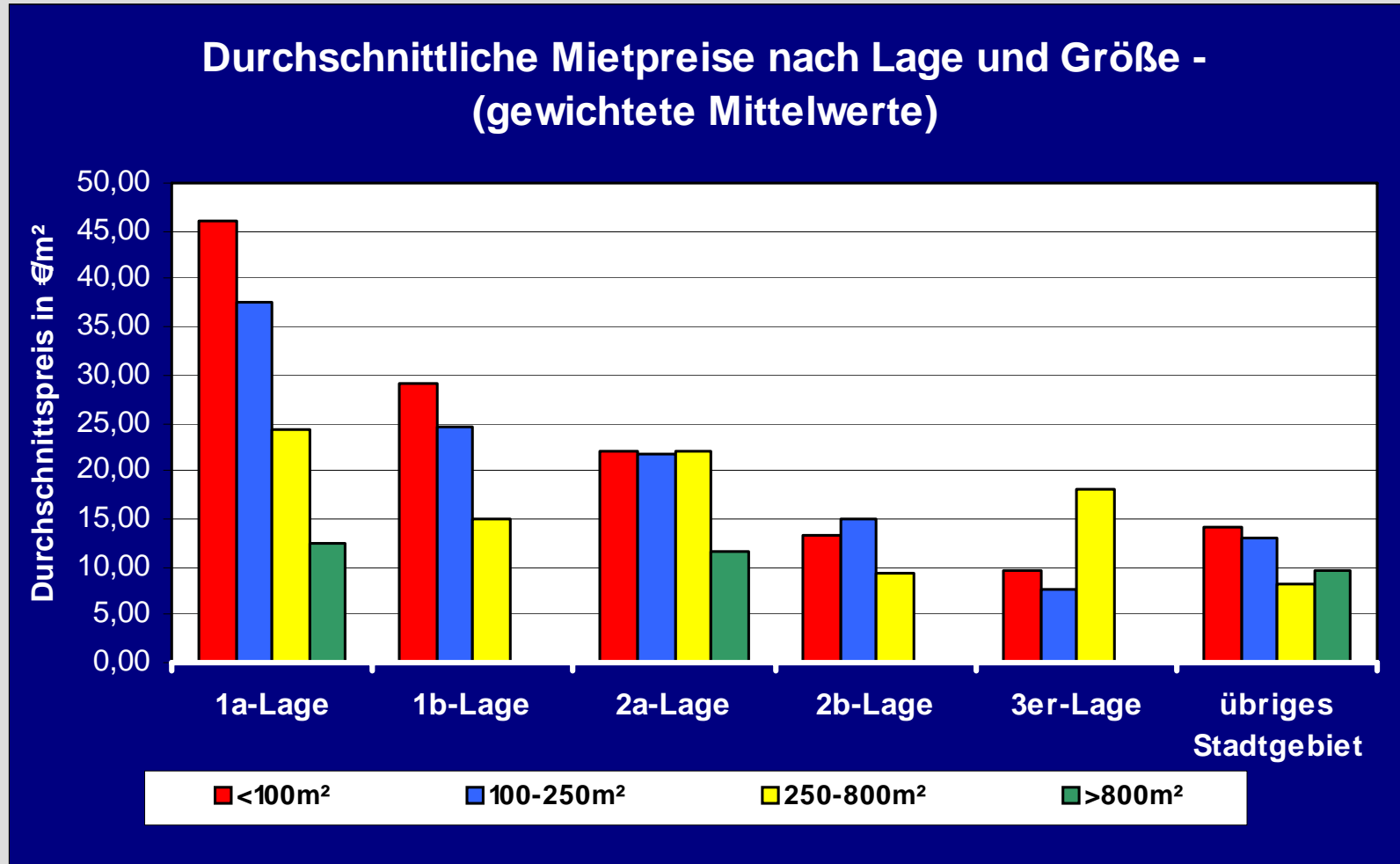
- Minimalwert* ist das absolute Minimum aller erfassten Werte
- Maximalwert* ist das absolute Maximum aller erfassten Werte
- Durchschnittswert ist das arithmetische Mittel aller Werte, gewichtet mit der Anzahl der berücksichtigten Mietverhältnisse

*Extremwertbereinigt

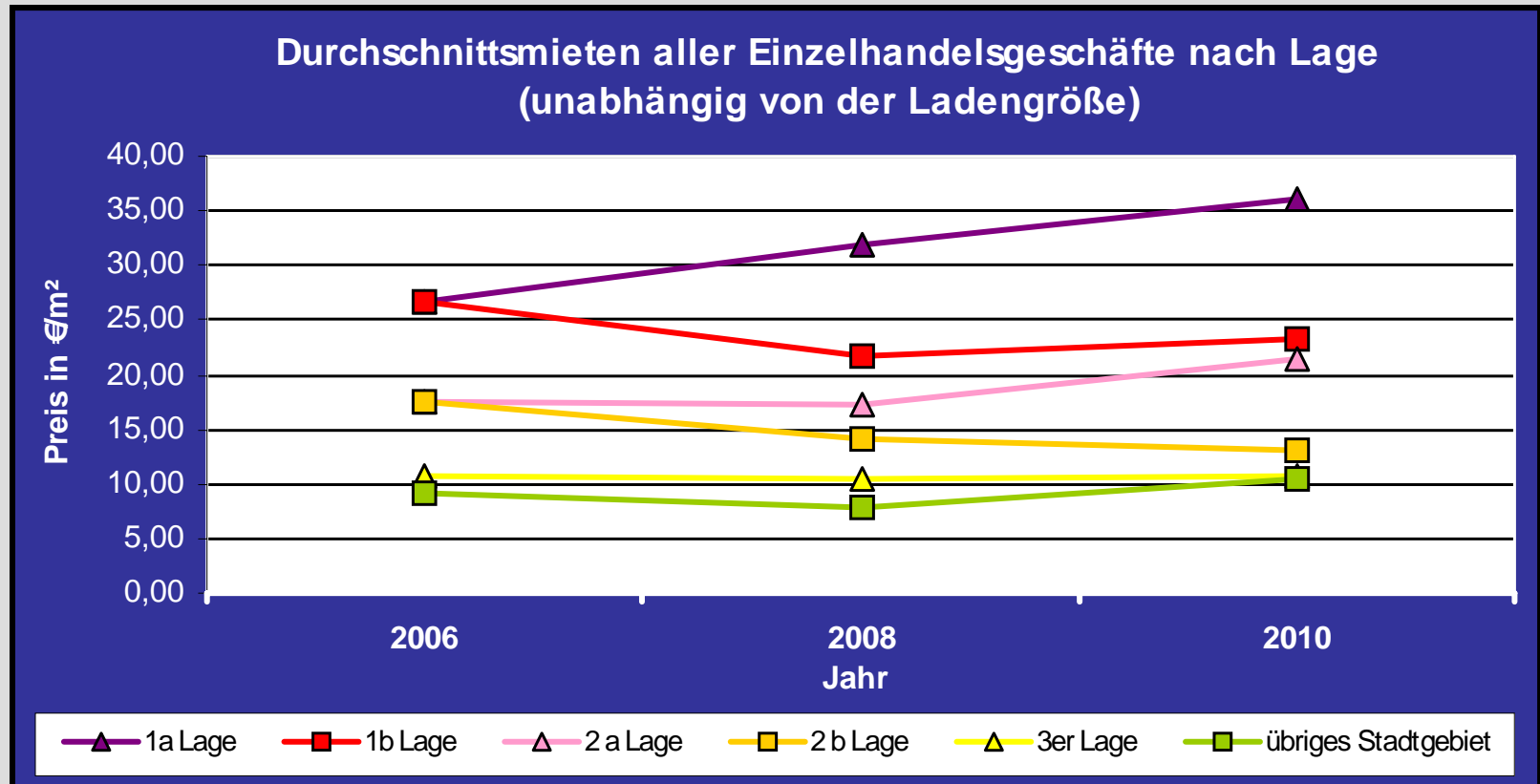
Insgesamt wurden 796 Einzelwerte eingearbeitet, die sich auf die Immobilienkategorien wie folgt verteilen:

- Praxis- und Büroräume:
 - gute Ausstattung 238 Werte
 - mittlere Ausstattung 87 Werte
 - einfache Ausstattung 43 Werte
- Lagerflächen 83 Werte
- Produktionsfläche 21 Werte
- Einzelhandelsflächen:
 - 1a-Lage 148 Werte
 - 1b-Lage 28 Werte
 - 2a-Lage 44 Werte
 - 2b-Lage 13 Werte
 - 3er-Lage 25 Werte
 - übriges Stadtgebiet 66 Werte

2.1. Mietpreise von Einzelhandelsflächen 2010



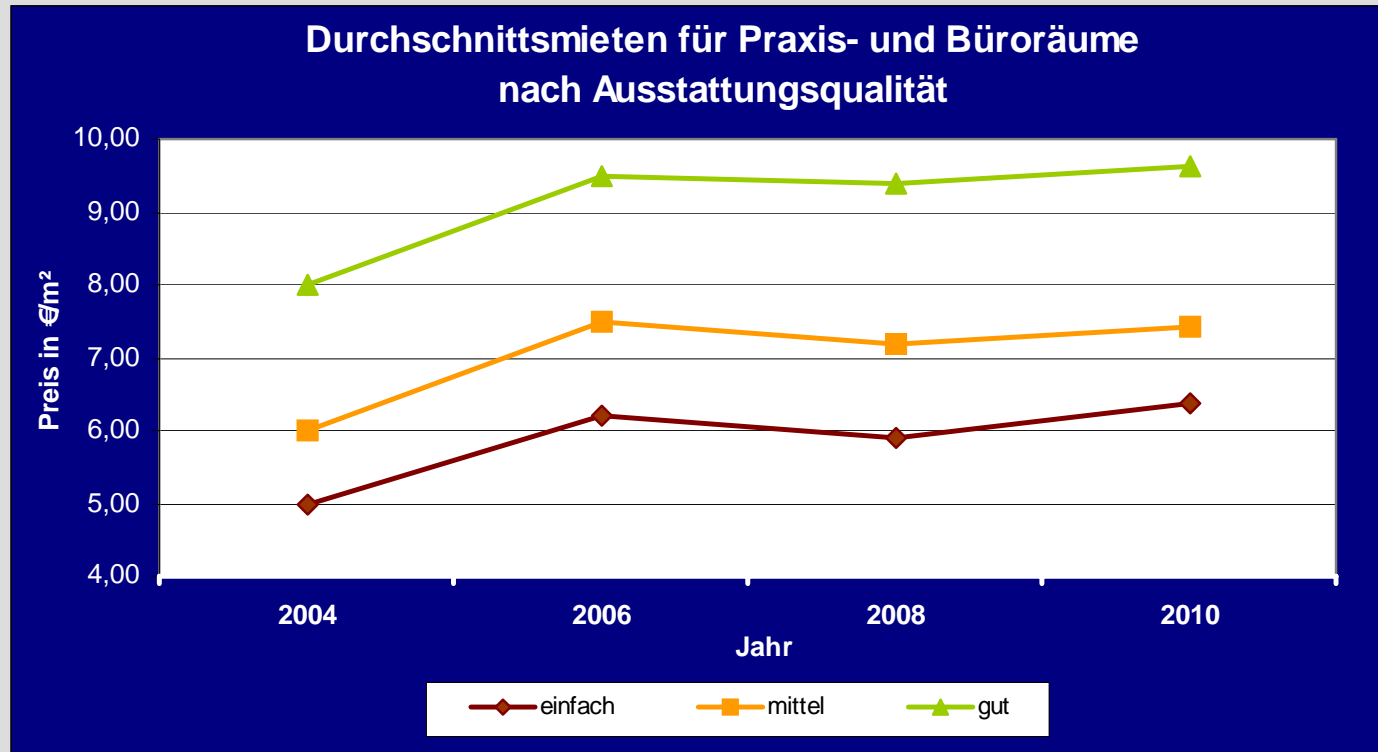
2.1. Mietniveau von Einzelhandelsflächen 2006 bis 2010



Das Mietniveau ist in:

- 1a- und 2a-Lagen seit 2006 leicht angestiegen
- 1b- und 2b-Lagen leicht zurückgegangen, bzw. waren kaum Veränderungen zu verzeichnen

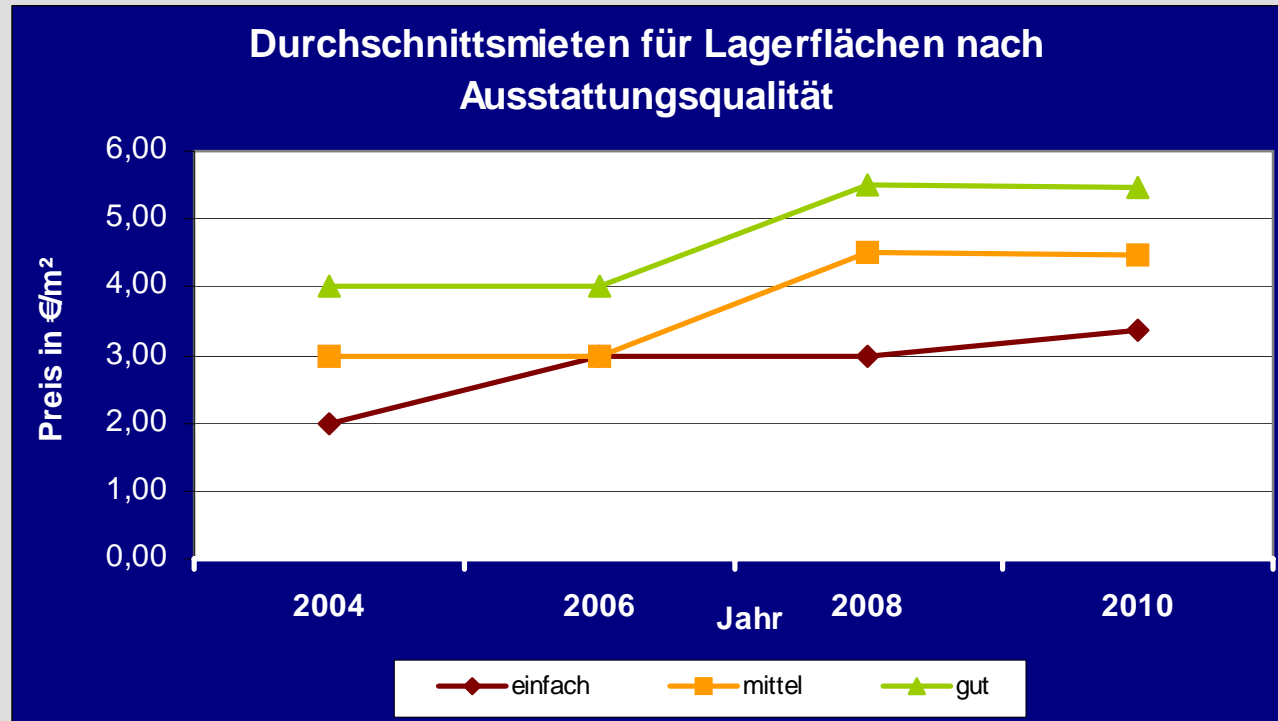
2.2. Mietniveau von Praxis und Büroräumen 2004 bis 2010



Das Mietniveau der Praxis- und Büroräume mit ...

- einfacher und guter Ausstattung ist leicht gestiegen.
- mittlerer Ausstattung ist in den letzten vier Jahren nahezu gleich geblieben.

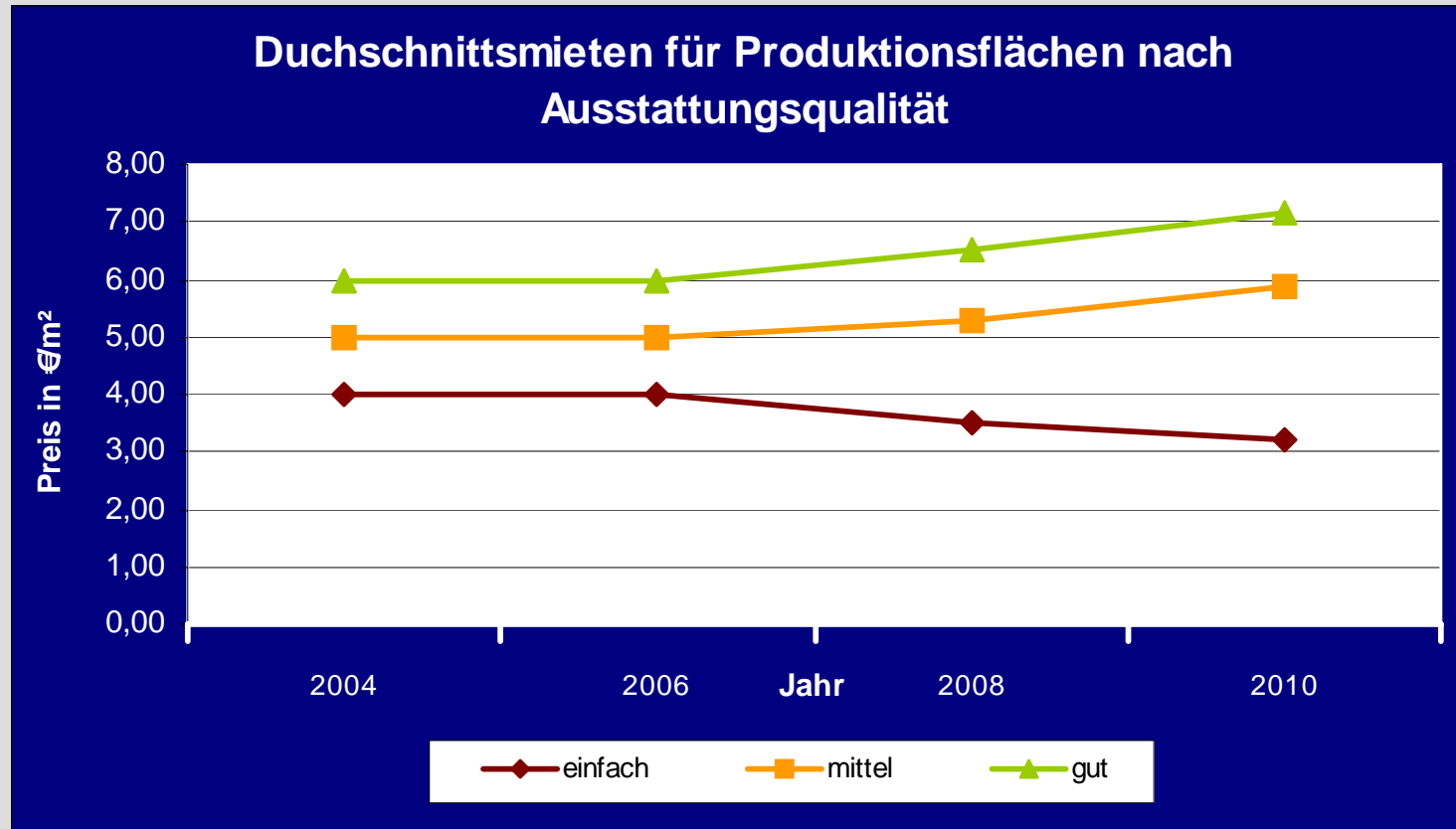
2.3. Mietniveau von Lagerflächen 2004 bis 2010



Mietpreise für Lagerflächen mit ...

- guter Ausstattung sind in den letzten zwei Jahren gesunken, zuvor jedoch gestiegen.
- mittlerer Ausstattung waren in den letzten zwei Jahren gleichbleibend, in den Vorjahren waren sie gestiegen.
- einfacher Ausstattung sind leicht gestiegen.

2.4. Mietniveau von Produktionsflächen von 2004 bis 2010



Die Preise für Produktionsflächen mit guter und mittlerer Ausstattung sind leicht gestiegen, mit einfacher Ausstattung gesunken.

3. Zusammenfassung

3.1. Einzelhandelsflächen 2010

Einzelhandelsflächen Nettokaltmiete Geschäftslage	< 100m ²			100-250m ²			250-800m ²			> 800m ²		
	Minimalwert	Maximalwert	Ø-Wert	Minimalwert	Maximalwert	Ø-Wert	Minimalwert	Maximalwert	Ø-Wert	Minimalwert	Maximalwert	Ø-Wert
1a Lage	15,50	85,00	46,00	24,00	65,00	37,50	10,00	45,00	24,00	4,00	16,50	12,50
1b Lage	15,50	44,00	29,00	11,50	55,00	24,50	11,50	18,50	15,00	k.A.	k.A.	k.A.
2a Lage	10,50	45,00	22,00	5,50	40,00	22,00	15,00	29,00	22,00	11,50	11,50	11,50
2b Lage	8,00	22,00	13,00	11,00	20,00	15,00	9,50	9,50	9,50	k.A.	k.A.	k.A.
3er Lage (restl Altstadt)	3,00	15,00	9,50	5,50	12,00	7,50	18,00	18,00	18,00	k.A.	k.A.	k.A.
übriges Stadtgebiet	8,50	22,00	14,00	8,00	21,00	13,00	4,50	15,00	8,00	6,00	14,00	9,50

3.2. Praxis- und Büroräume 2010

Praxis- und Büroräume Nettokaltmiete	< 100m ²			100-250 m ²			250-500 m ²			> 500m ²		
	Minimalwert	Maximalwert	Ø-Wert	Minimalwert	Maximalwert	Ø-Wert	Minimalwert	Maximalwert	Ø-Wert	Minimalwert	Maximalwert	Ø-Wert
Ausstattung												
einfach	3,00	9,00	6,50	3,00	7,50	6,00	4,00	7,50	6,50	6,00	7,50	7,00
mittel	3,50	12,50	8,50	2,50	10,50	7,00	6,00	8,50	7,50	7,00	11,50	7,70
gut	4,00	20,00	13,00	4,00	16,50	9,00	4,00	15,50	9,50	4,00	13,00	9,50

3.3. Produktions- und Lagerflächen 2010

Nettokaltmiete Kategorie	einfach			mittel			gut		
	Minimalwert	Maximalwert	Ø-Wert	Minimalwert	Maximalwert	Ø-Wert	Minimalwert	Maximalwert	Ø-Wert
Produktionsflächen	2,00	5,00	3,00	3,00	7,00	5,90	5,00	10,00	6,50
Lagerflächen	2,00	5,00	3,50	2,50	5,50	4,50	4,00	7,50	5,00

Anlage: Basisdaten der Graphiken

zu Nr. 2.1.
Einzelhandels-
flächen

Geschäftslage	Jahr	<100m ²	100-250m ²	250-800m ²	>800m ²
1a Lage	2006	34,00	27,00	25,00	21,00
	2008	42,50	42,00	27,00	16,50
	2010	46,00	37,50	24,00	12,50
1b Lage	2006	34,00	27,00	25,00	21,00
	2008	32,00	22,00	18,50	14,50
	2010	29,00	24,50	15,00	k.A.
2a Lage	2006	16,00	19,00	19,00	16,00
	2008	21,00	15,00	20,50	13,00
	2010	22,00	22,00	22,00	11,50
2b Lage	2006	16,00	19,00	19,00	16,00
	2008	15,50	11,50	15,00	k.A.
	2010	13,00	15,00	k.A.	k.A.
3 (restl. Altstadt)	2006	13,00	11,00	9,00	10,00
	2008	10,50	8,00	12,50	k.A.
	2010	9,50	7,50	18,00	k.A.
übriges Stadtgebiet	2006	9,00	10,00	10,00	8,00
	2008	6,50	9,00	8,00	k.A.
	2010	14,00	13,00	8,00	9,50

zu Nr. 2.2. Praxis- und Büroräume

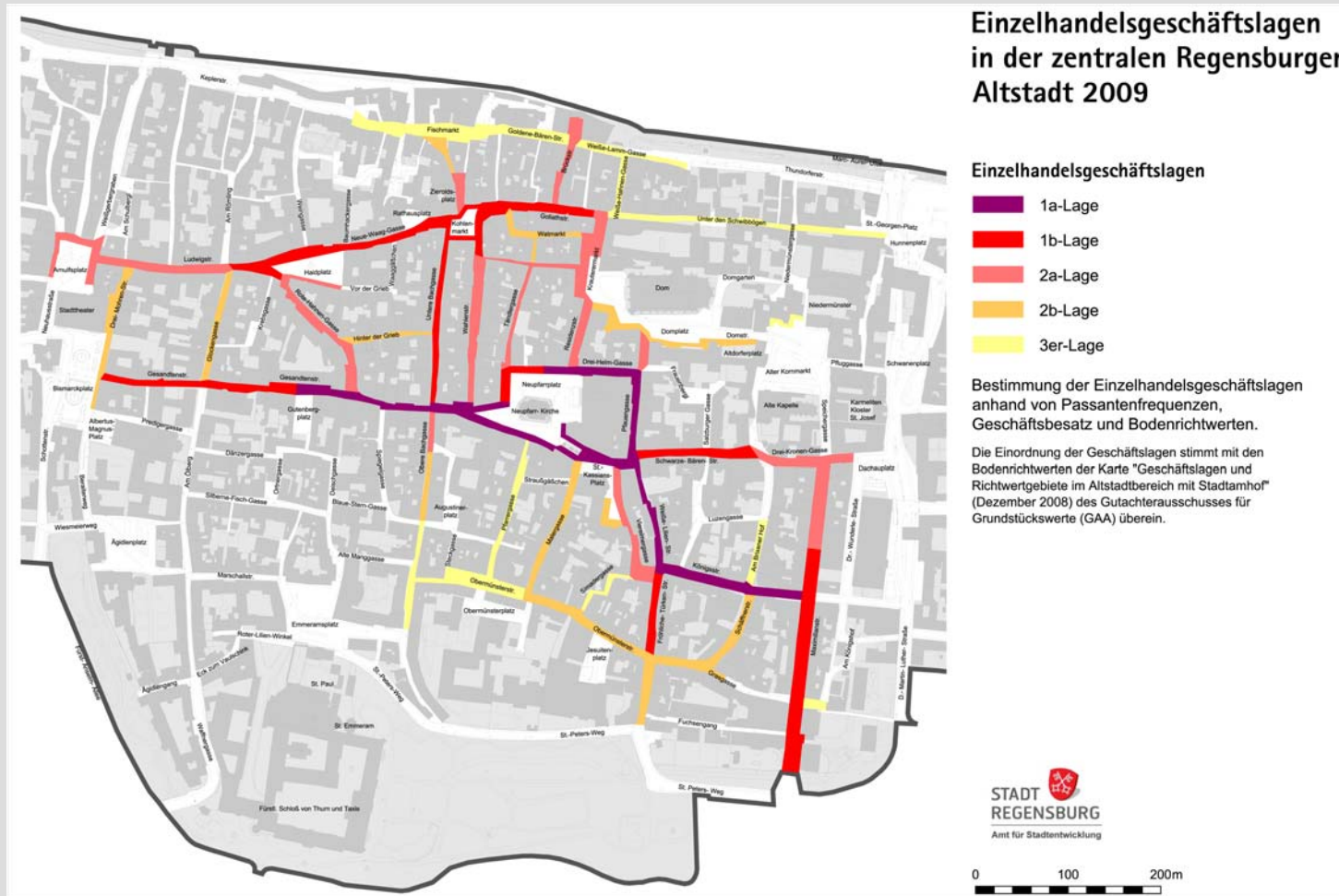
Büro- und Praxisräume	Durchschnittswert in €/m ²		
	einfach	mittel	gut
2004	5,00	6,00	8,00
2006	6,20	7,50	9,50
2008	5,90	7,20	9,40
2010	6,40	7,40	9,20

zu Nr. 2.3. Lagerflächen

Lagerflächen	Durchschnittswert in €/m ²		
	einfach	mittel	gut
2004	2,00	3,00	4,00
2006	3,00	3,00	4,00
2008	3,00	4,50	5,50
2010	3,50	4,50	5,00

zu Nr. 2.4. Produktionsflächen

Produktions- flächen	Durchschnittswert in €/m ²		
	einfach	mittel	gut
2004	4,00	5,00	6,00
2006	4,00	5,00	6,00
2008	3,50	5,50	6,50
2010	3,00	6,00	7,00



- Einfach:** Altbau (ohne durchgreifende Modernisierung) mit einfacher Haustechnik, einfacher Gebäudeausstattung und einfachen sanitären Anlagen, ungünstige Raumaufteilung.
Kalthalle, ohne Kranbahnanlage, mit eingeschränkten Nutzungsmöglichkeiten.
- Mittel:** Gebäude mit zeitgemäßer Haustechnik und Ausstattung einschließlich der sanitären Anlagen, zweckmäßiger Raumaufteilung, ab 2. OG mit Aufzug, ausreichend PKW-Stellplätze.
Kalt- oder Warmhalle, ohne wesentliche Nutzungseinschränkung.
- Gut:** Neuwertige Gebäude mit guter Haustechnik und guter Ausstattung, Aufzug, günstiger Raumaufteilung, EDV-Vernetzung, ausreichend PKW-Stellplätze.
Warmhalle, mit Kranbahnanlage, uneingeschränkte Nutzungsmöglichkeiten.