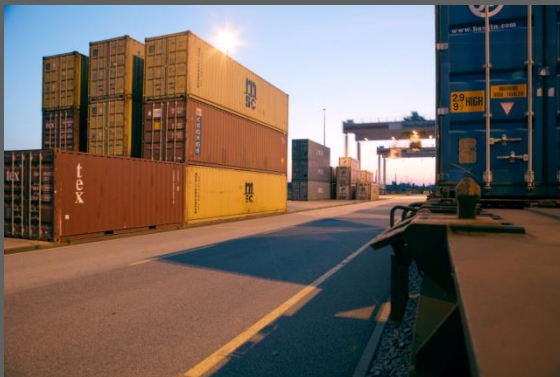


Gewerblicher Mietpreisspiegel 2022

Herausgeber:
Referat für Wirtschaft, Wissenschaft und Finanzen
Amt für Wirtschaft und Wissenschaft



1.	Methodik	Seite 3
2.	Preisentwicklung	
	2.1 Einzelhandelsflächen	Seite 6
	2.2 Praxis- und Büroräume	Seite 8
	2.3 Lagerflächen	Seite 9
	2.4 Produktionsflächen	Seite 10
	2.5 Freiflächen	Seite 11
3.	Zusammenfassung	
	3.1 Einzelhandelsflächen	Seite 12
	3.2 Praxis- und Büroräume	Seite 13
	3.3 Lagerflächen	Seite 13
	3.4 Produktionsflächen	Seite 13
4.	Anhang	Seite 14
5.	Kontakt	Seite 17

1. Methodik

Eigentümer, Mieter, Makler, Projektentwickler und Investoren wurden vom Amt für Wirtschaft und Wissenschaft befragt, welche Mietpreise für Objekte mit unterschiedlichen Ausstattungsmerkmalen und Größen in Regensburg derzeit gezahlt werden.

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

Die Nettokaltmiete wurde in Euro pro Quadratmeter (€ / m²) ermittelt.

Bei der Befragung wurden weiterhin folgende Werte ermittelt:

- **Minimalwert***: Absolutes Minimum aller erfassten Werte
- **Maximalwert***: Absolutes Maximum aller erfassten Werte
- **Durchschnittswert**: Arithmetisches Mittel

* Extremwertbereinigt: Der Datensatz wurde von besonders stark abweichenden Werten (sogenannten „Ausreißern“) bereinigt.

1. Methodik

Es erfolgte folgende Kategorisierung und Differenzierung:

Einzelhandelsflächen

Lage der Einzelhandelsflächen (siehe Einzelhandelsflächenkategorie S. 14):

- 1a-Lage
- 1b-Lage
- 2a-Lage
- 2b-Lage
- 3er-Lage
- übriges

Größe der Einzelhandelsflächen:

Leider wurden uns zu den Mieten im Bereich Einzelhandel nur sehr wenige Werte zurückgemeldet, weshalb wir kein seriöses Abbild der aktuellen Marktlage liefern können. Wir bitten dies zu entschuldigen und freuen uns auf möglichst zahlreiche Beteiligung, damit wir Ihnen im gewerblichen Mietpreisspiegel 2024 (erscheint im Jahr 2025) wieder einen Einzelhandelsmietspiegel anbieten können. Bitte kontaktieren Sie uns unter wirtschaft-und-wissenschaft@regensburg.de

S. 14):

Größe der Einzelhandelsflächen: kleiner als 100 m², 100 - 250 m², 250 - 800 m², größer als 800 m²

Büro- und Praxisräume, Produktions- und Lagerflächen

Ausstattungsmerkmale (Definition siehe Anhang S. 14-15)

- „einfach“
- „mittel“
- „gut“

Größe der Büro- und Praxisräume: kleiner als 100 m², 100 - 250 m², 250 - 500 m², größer als 500 m²

1. Methodik

Insgesamt wurden 453 Einzelwerte eingearbeitet, die sich auf die Immobilienkategorien wie folgt verteilen:

- Einzelhandelsflächen:

- 1a-Lage
- 1b-Lage
- 2a-Lage
- 2b-Lage
- 3er-Lage (+ restl. Altstadt)
- übriges Stadtgebiet

Leider wurden uns zu den Mieten im Bereich Einzelhandel nur sehr wenige Werte zurückgemeldet, weshalb wir kein seriöses Abbild der aktuellen Marktlage liefern können. Wir bitten dies zu entschuldigen und freuen uns auf möglichst zahlreiche Beteiligung, damit wir Ihnen im gewerblichen Mietpreisspiegel 2024 (erscheint im Jahr 2025) wieder einen Einzelhandelsmietpiegel anbieten können. Bitte kontaktieren Sie uns unter wirtschaft-und-wissenschaft@regensburg.de

- Praxis- und Büroräume:

- gute Ausstattung 239 Werte
- mittlere Ausstattung 62 Werte
- einfache Ausstattung 27 Werte

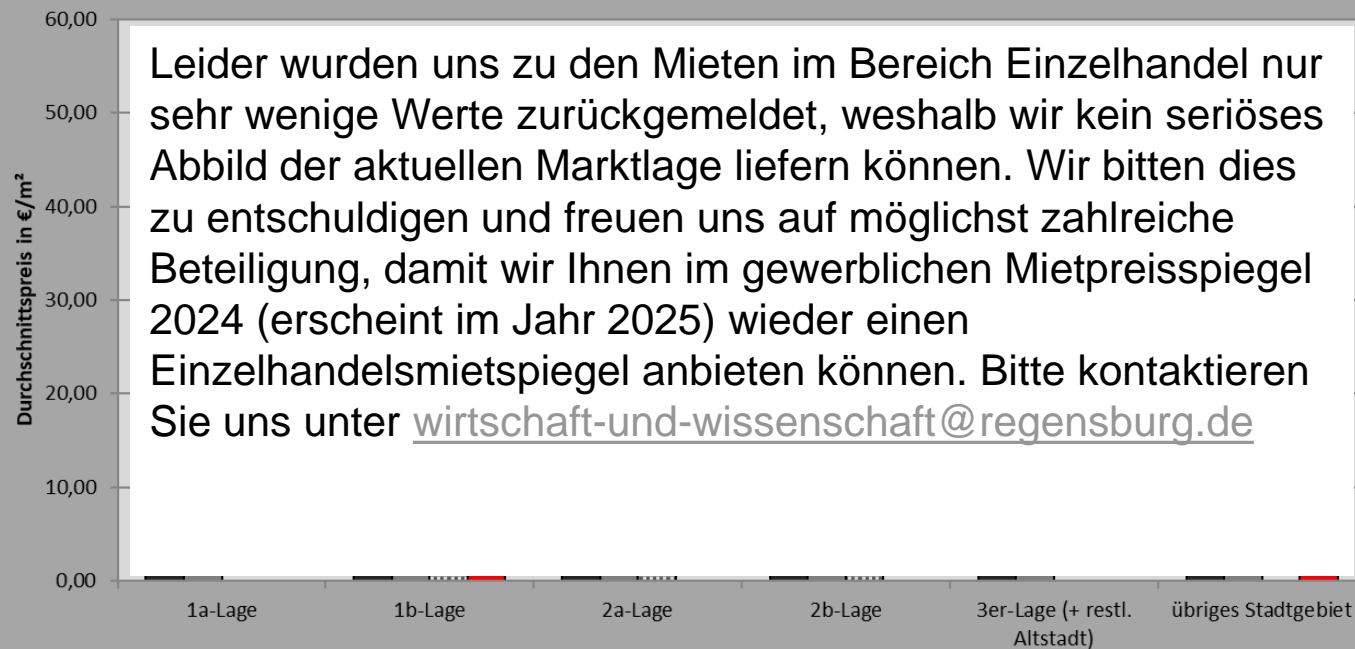
- Lagerflächen 72 Werte

- Produktionsflächen 53 Werte



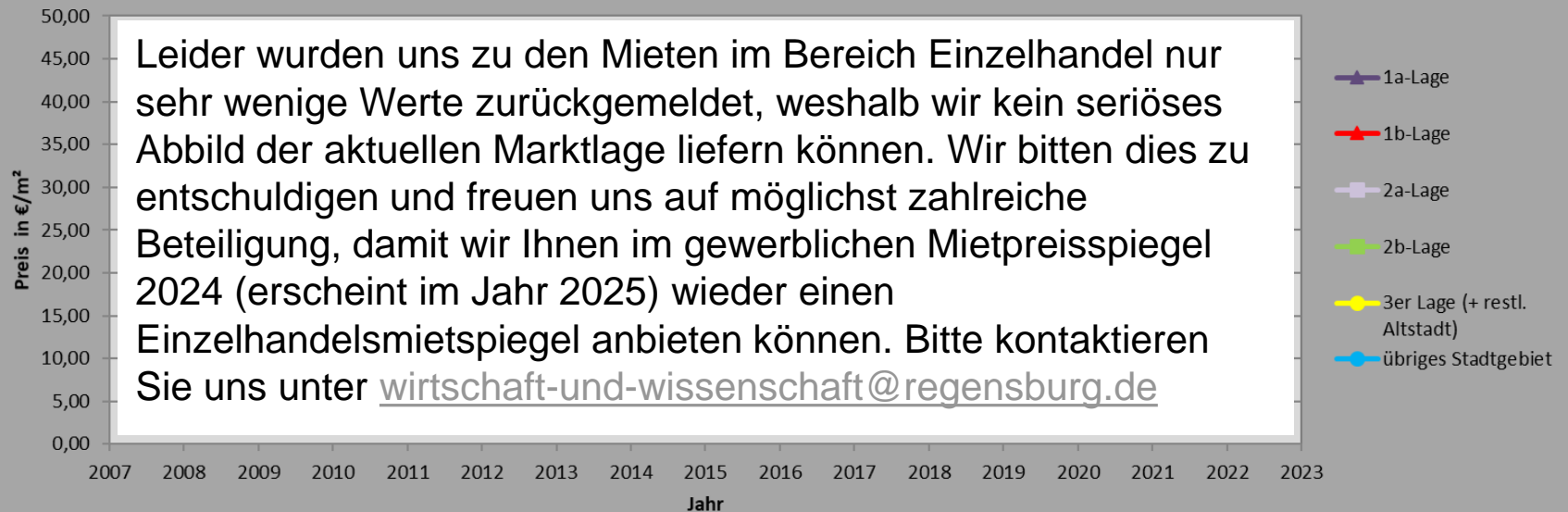
2.1 Mietpreise von Einzelhandelsflächen 2022

Durchschnittliche Nettokaltmieten nach Lage und Verkaufsflächengröße

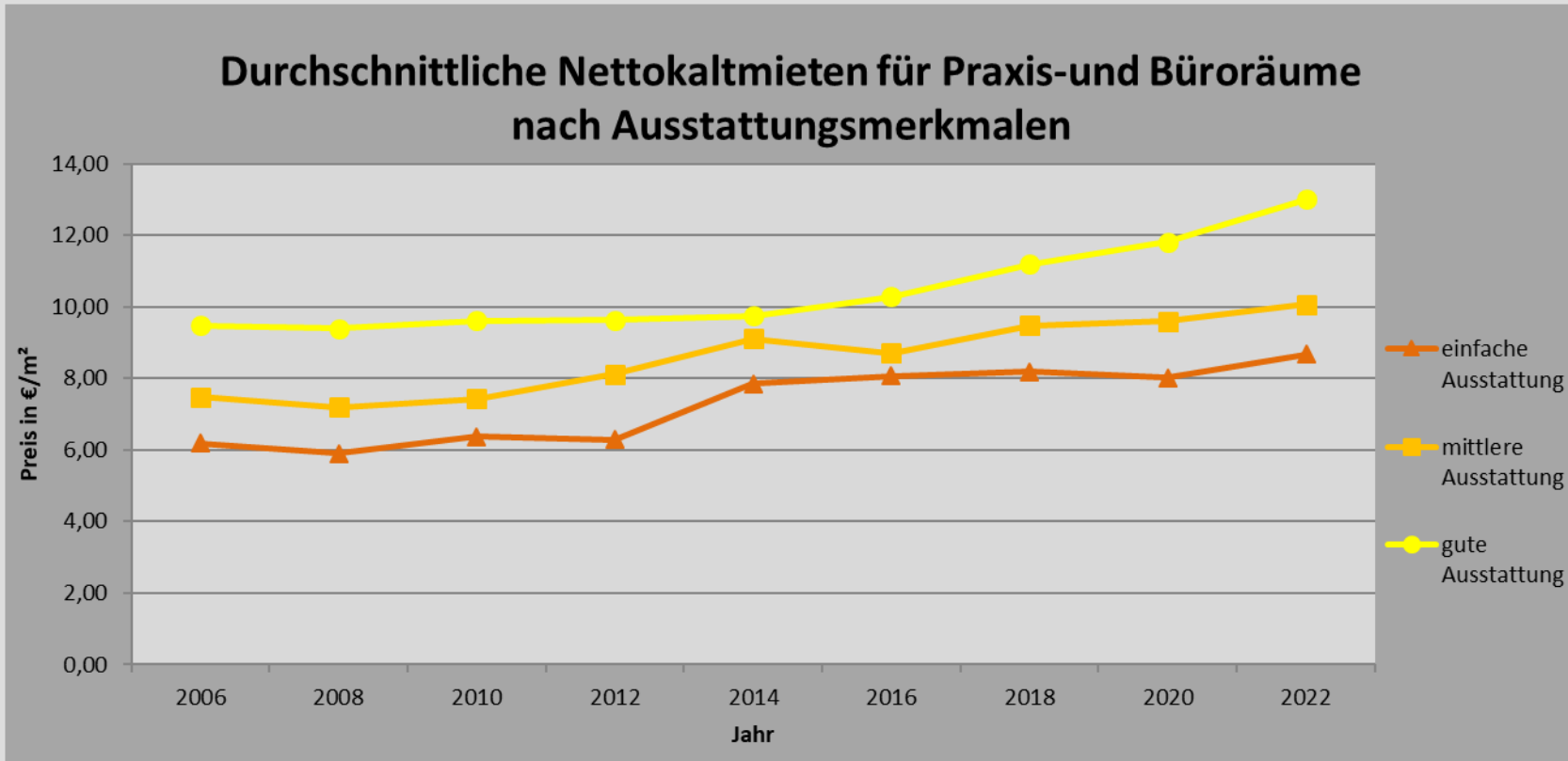


2.1 Mietniveau von Einzelhandelsflächen 2008 - 2022

Durchschnittliche Nettokaltmieten für Einzelhandelsflächen nach Geschäftslagen



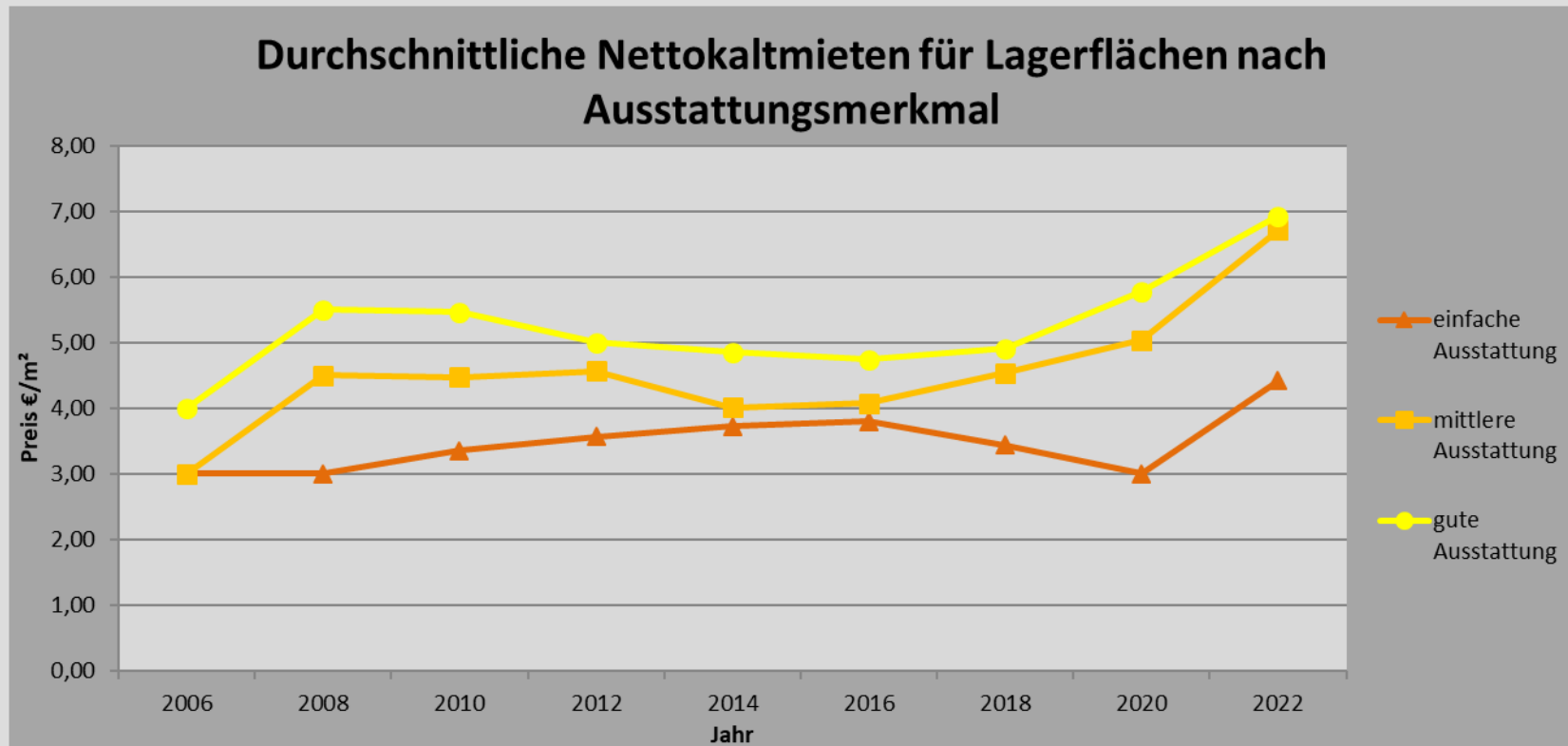
2.2 Mietniveau von Praxis- und Büroräumen 2006 - 2022



Das Mietniveau der Praxis- und Büroräume mit einfacher, guter und mittlerer Ausstattung ist gestiegen.

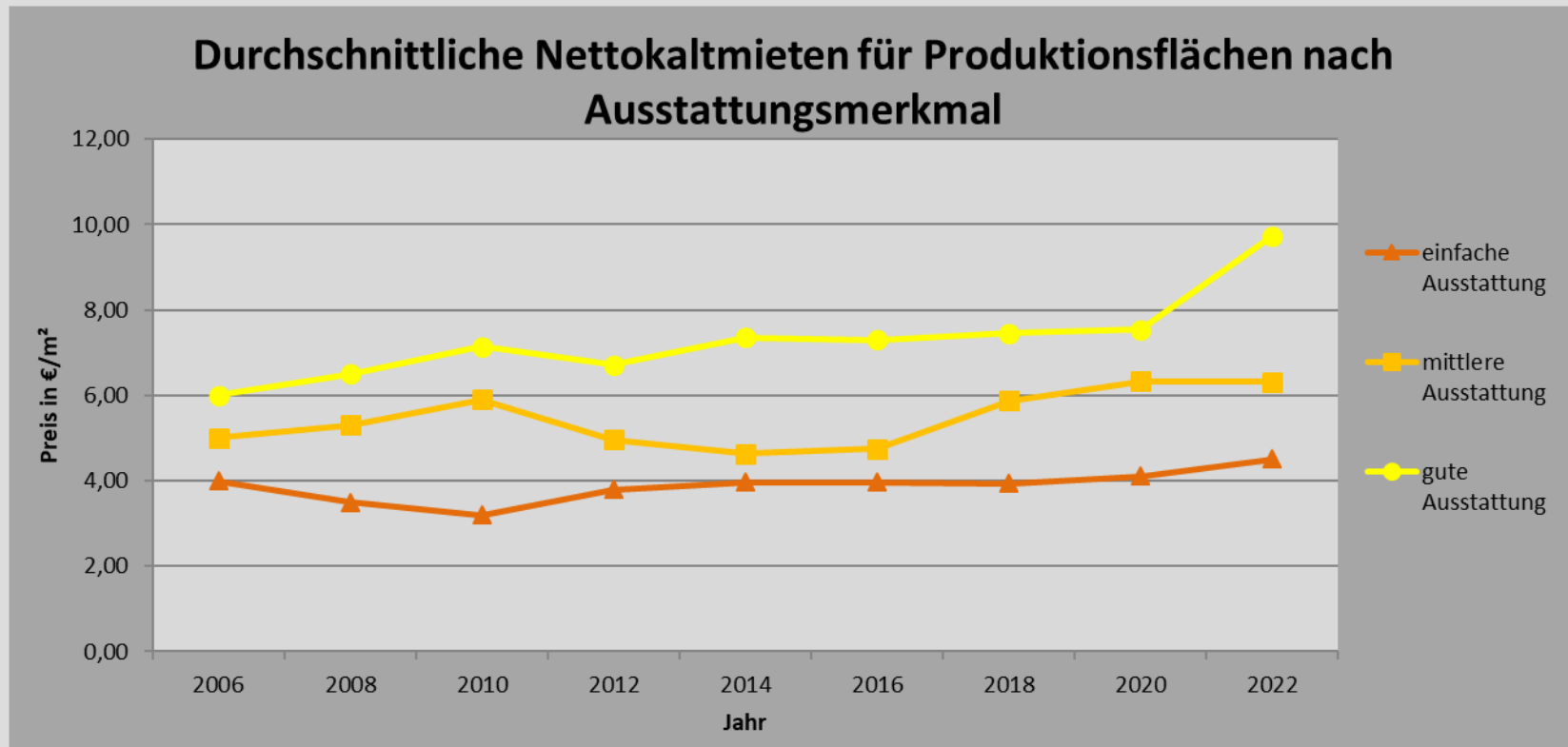
In der Kategorie „einfache Ausstattung“ fehlt oft die notwendige Infrastruktur (z.B. EDV-Verkabelung). Dieser Umbau erfolgt dann meist auf Kosten des Mieters. Im Laufe der Jahre konnte festgestellt werden, dass es kontinuierlich weniger Praxis- und Büroflächen mit einfacher und mittlerer Ausstattung in Regensburg gibt.

2.2 Mietniveau von Lagerflächen 2006 - 2022



Das Mietniveau der Lagerflächen mit einfacher, mittlerer und guter Ausstattung ist gegenüber 2020 stark gestiegen. Das Angebot an Lagerflächen mit einfacher Ausstattung ist gegenüber 2020 bemerkbar zurückgegangen.

2.4 Mietniveau von Produktionsflächen 2006 - 2022



Die Preise für Produktionsflächen mit guter Ausstattung sind gegenüber 2020 stark gestiegen.

Das Mietniveau der Produktionsflächen mit mittlerer Ausstattung ist konstant geblieben.

Das Mietniveau der Produktionsflächen mit einfacher Ausstattung ist leicht gestiegen, wobei es mittlerweile nahezu keine Flächen mit einfacher Ausstattung am Markt gibt.

2.5 Mietpreise Freiflächen 2022

Freiflächen			
Nettokaltmiete	Minimalwert	Maximalwert	ø-Wert
	0,80	1,7	1,30

Definition: Unter einer Freifläche versteht man eine nicht bebaute Fläche welche z. B. durch Schotter, Asphalt oder mittels Pflastersteine befestigt wurde.

3. Zusammenfassung

3.1 Einzelhandelsflächen 2022:

Einzelhandelsflächen	< 100m²			100-250m²			250-800m²			> 800m²		
Nettokaltmiete Geschäftslage	Minimalwert	Maximalwert	Ø-Wert	Minimalwert	Maximalwert	Ø-Wert	Minimalwert	Maximalwert	Ø-Wert	Minimalwert	Maximalwert	Ø-Wert
1a Lage	<p>Leider wurden uns zu den Mieten im Bereich Einzelhandel nur sehr wenige Werte zurückgemeldet, weshalb wir kein seriöses Abbild der aktuellen Marktlage liefern können. Wir bitten dies zu entschuldigen und freuen uns auf möglichst zahlreiche Beteiligung, damit wir Ihnen im gewerblichen Mietpreisspiegel 2024 (erscheint im Jahr 2025) wieder einen Einzelhandelsmietspiegel anbieten können. Bitte kontaktieren Sie uns unter wirtschaft-und-wissenschaft@regensburg.de</p>											
1b Lage												
2a Lage												
2b Lage												
3er Lage												
Übriges Stadtgebiet												

Ø-Wert = Durchschnittswert, k. A. = keine Angaben

3. Zusammenfassung

3.2 Praxis- und Büroräume 2022

Praxis- und Büroräume		< 100m ²			100-250 m ²			250-500 m ²			> 500m ²		
Nettokaltmiete		Minimalwert	Maximalwert	Ø-Wert	Minimalwert	Maximalwert	Ø-Wert	Minimalwert	Maximalwert	Ø-Wert	Minimalwert	Maximalwert	Ø-Wert
Ausstattung													
einfach		6,40	15,50	9,80	5,00	6,30	5,30	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
mittel		8,00	12,00	10,10	6,50	13,50	10,10	7,90	14,30	11,00	7,10	9,90	8,70
gut		12,10	14,40	13,80	10,00	15,10	13,10	12,50	15,20	12,80	12,30	17,50	12,60

k. A. = keine Angaben

3.3 Lagerflächen 2022

Lagerflächen		Minimalwert	Maximalwert	Ø-Wert
Ausstattung	Nettokaltmiete			
einfach		4,30	4,50	4,40
mittel		3,40	7,50	6,70
gut		5,20	7,50	6,90

3.4 Produktionsflächen 2022

Produktionsflächen		Minimalwert	Maximalwert	Ø-Wert
Ausstattung	Nettokaltmiete			
einfach		4,00	4,90	4,5
mittel		4,00	7,00	5,6
gut		5,50	9,90	7,6

4. Anhang – Definition Praxis- und Bürogebäude

Ausstattungsmerkmale: Praxis- und Bürogebäude

- Einfach:** Gebäude (ohne durchgreifende Modernisierung) mit einfacher Haustechnik, einfacher Gebäudeausstattung und einfachen sanitären Anlagen, eher ungünstige Raumaufteilung.
- Mittel:** Gebäude mit zeitgemäßer Haustechnik und Ausstattung einschließlich der sanitären Anlagen, eher gute Raumaufteilung, ab zweitem Obergeschoss mit Aufzug, eine ausreichende Anzahl an Pkw-Stellplätzen ist vorhanden.
- Gut:** Neuwertige Gebäude mit guter Haustechnik und guter Ausstattung, mit Aufzug, günstiger Raumaufteilung, EDV-Vernetzung, eine ausreichende Anzahl an Pkw-Stellplätzen ist vorhanden.

4. Anhang – Definition Produktions- und Lagerflächen

Ausstattungsmerkmale: Produktions- und Lagerflächen

- Einfach:** Kalthalle mit einfacher technischer und gebäudetypischer Ausstattung, die nur eingeschränkte Nutzungsmöglichkeiten bietet.
- Mittel:** Kalt- oder Warmhalle mit technischer Ausstattung wie Strom-, Wasser- & EDV-Anschlüssen und sehr stabiler Bauweise. Es bestehen keine wesentlichen Nutzungseinschränkungen.
- Gut:** Warmhalle mit Heizung, Strom-, Wasser- & EDV-Anschlüssen. Eine Nachrüstung ist jederzeit möglich (Technik, Brandschutz). Zudem weist sie Kranbahnanlagen und eine große Anzahl an Rampen auf. Eine universelle Nutzbarkeit ist gegeben.

5. Kontakt

Bei Fragen zum gewerblichen Mietspiegel wenden Sie sich bitte an:

Amt für Wirtschaft und Wissenschaft

IT-Speicher
Bruderwöhrdstraße 15 b
93055 Regensburg

Luis Fernández
Projektleiter
M.Sc.RE (IREBS)

Telefon: +49/941/507-1857

Email: fernandez.luis@regensburg.de

Amt für Wirtschaft und Wissenschaft

IT-Speicher
Bruderwöhrdstraße 15 b
93055 Regensburg

Ilse Braun
Projektleiterin

Telefon: +49/941/507-1853

Email: braun.ilse@regensburg.de

Die Mietzinsübersichten besitzen keine Rechtsverbindlichkeit, sondern dienen lediglich zur Orientierung!