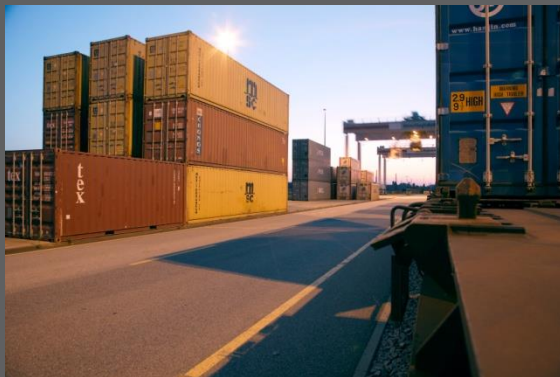


Gewerblicher Mietpreisspiegel 2018

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
3.	Zusammenfassung	
	3.1 Einzelhandelsflächen	Seite 11
	3.2 Praxis- und Büroräume	Seite 12
	3.3 Lagerflächen	Seite 12
	3.4 Produktionsflächen	Seite 12
4.	Anhang	Seite 13
5.	Kontakt	Seite 16

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 Einzelhandelsgeschäftslagenkarte 2016, S. 13):

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

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“

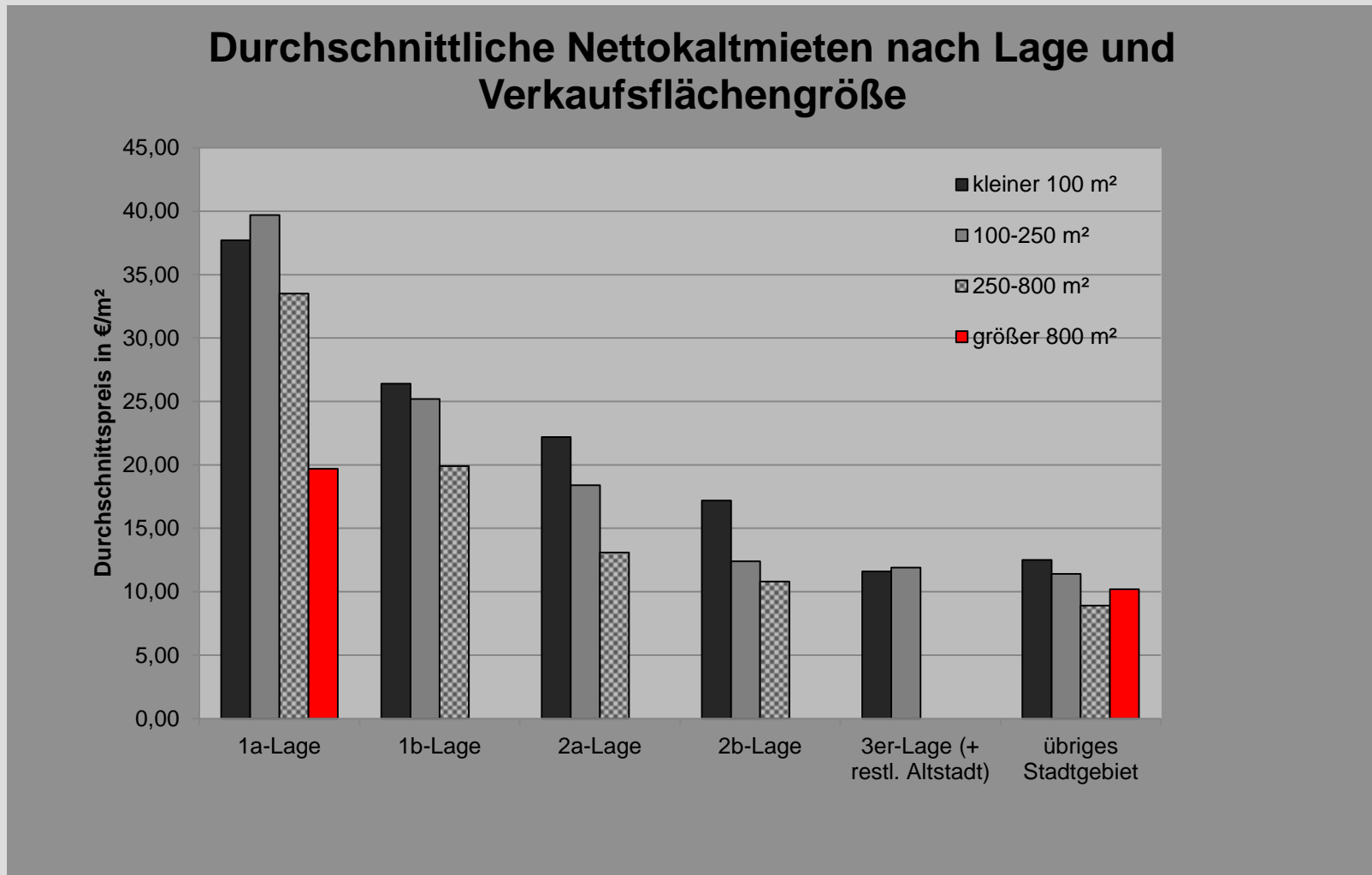
Größe der Büro- und Praxisräume: kleiner als 100 m², 100 - 250 m², 250 - 500 m², größer als 500 m²

1. Methodik

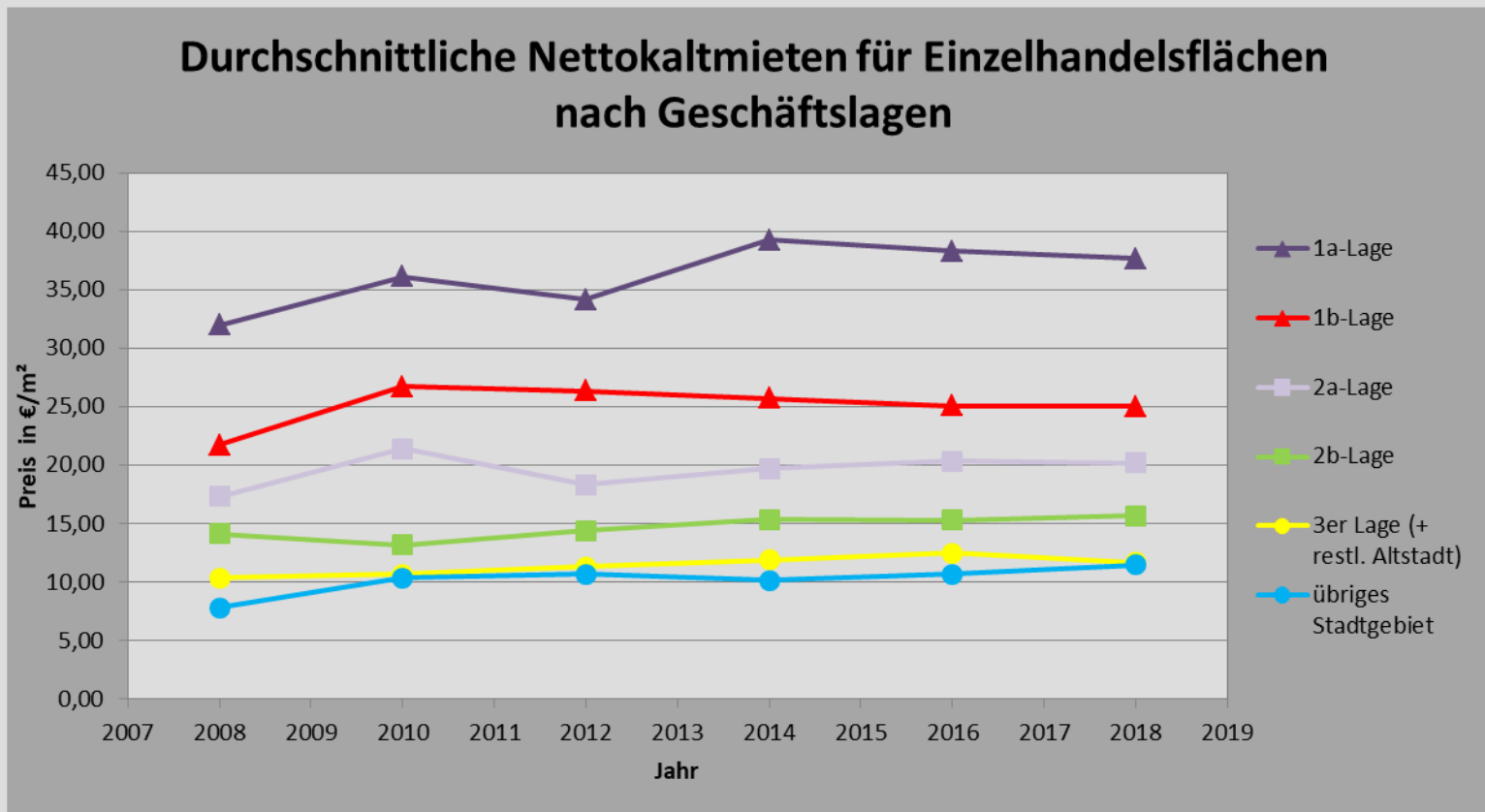
Insgesamt wurden 1463 Einzelwerte eingearbeitet, die sich auf die Immobilienkategorien wie folgt verteilen:

- Einzelhandelsflächen:
 - 1a-Lage 53 Werte
 - 1b-Lage 117 Werte
 - 2a-Lage 80 Werte
 - 2b-Lage 52 Werte
 - 3er-Lage (+ restl. Altstadt) 71 Werte
 - übriges Stadtgebiet 124 Werte
- Praxis- und Büroräume:
 - gute Ausstattung 361 Werte
 - mittlere Ausstattung 197 Werte
 - einfache Ausstattung 125 Werte
- Lagerflächen 169 Werte
- Produktionsflächen 114 Werte

2.1 Mietpreise von Einzelhandelsflächen 2018



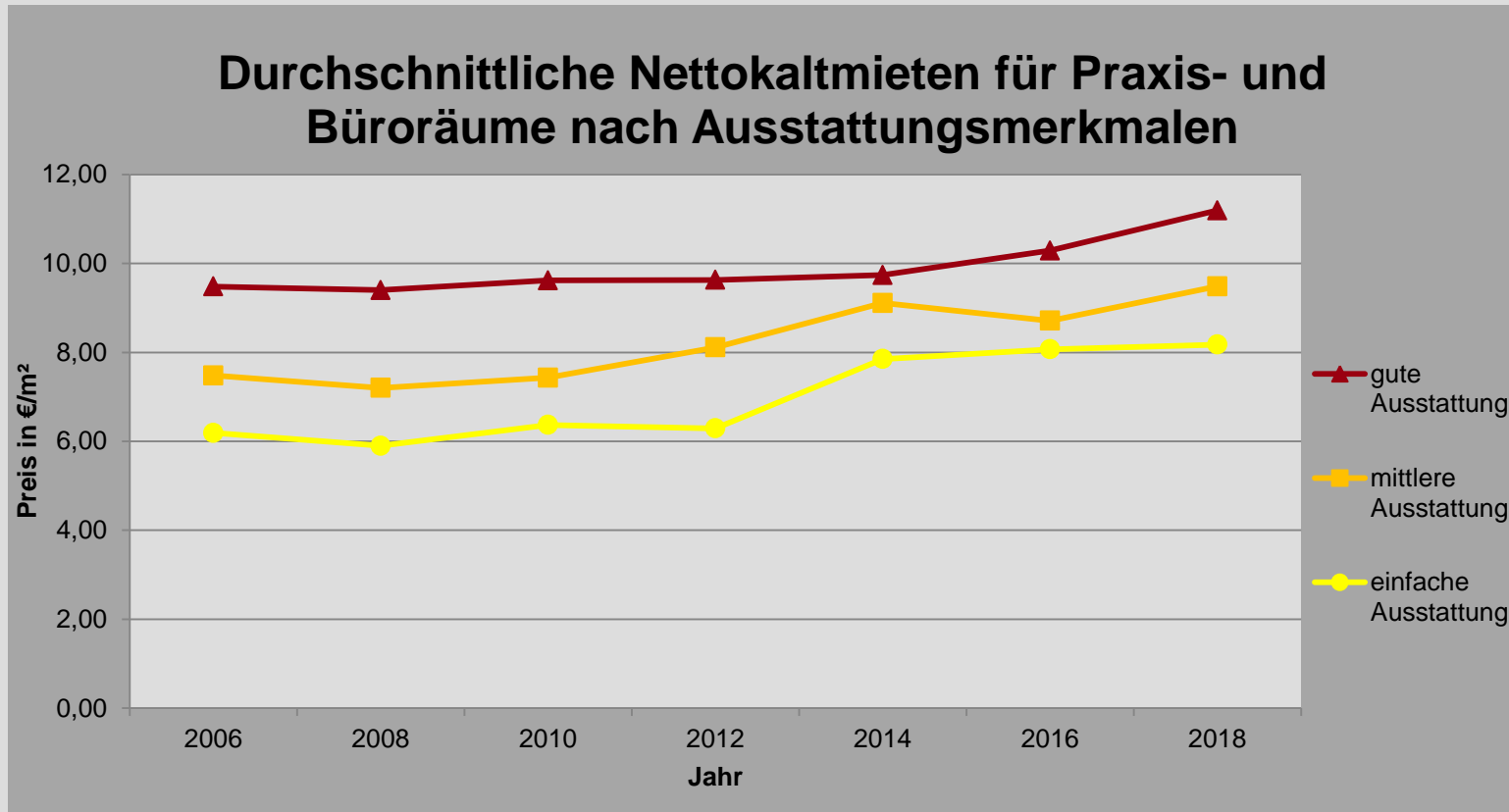
2.1 Mietniveau von Einzelhandelsflächen 2008 - 2018



Das Mietniveau 2018 ist/ hat sich gegenüber 2016 in der:

- 1a- bis 2a-Lage leicht gesunken (bedingt durch Veränderungen im stationären Handel)
- 3er-Lage sowie der Kategorie „übriges Stadtgebiet“ stark angenähert
- 2b-Lage leicht gestiegen

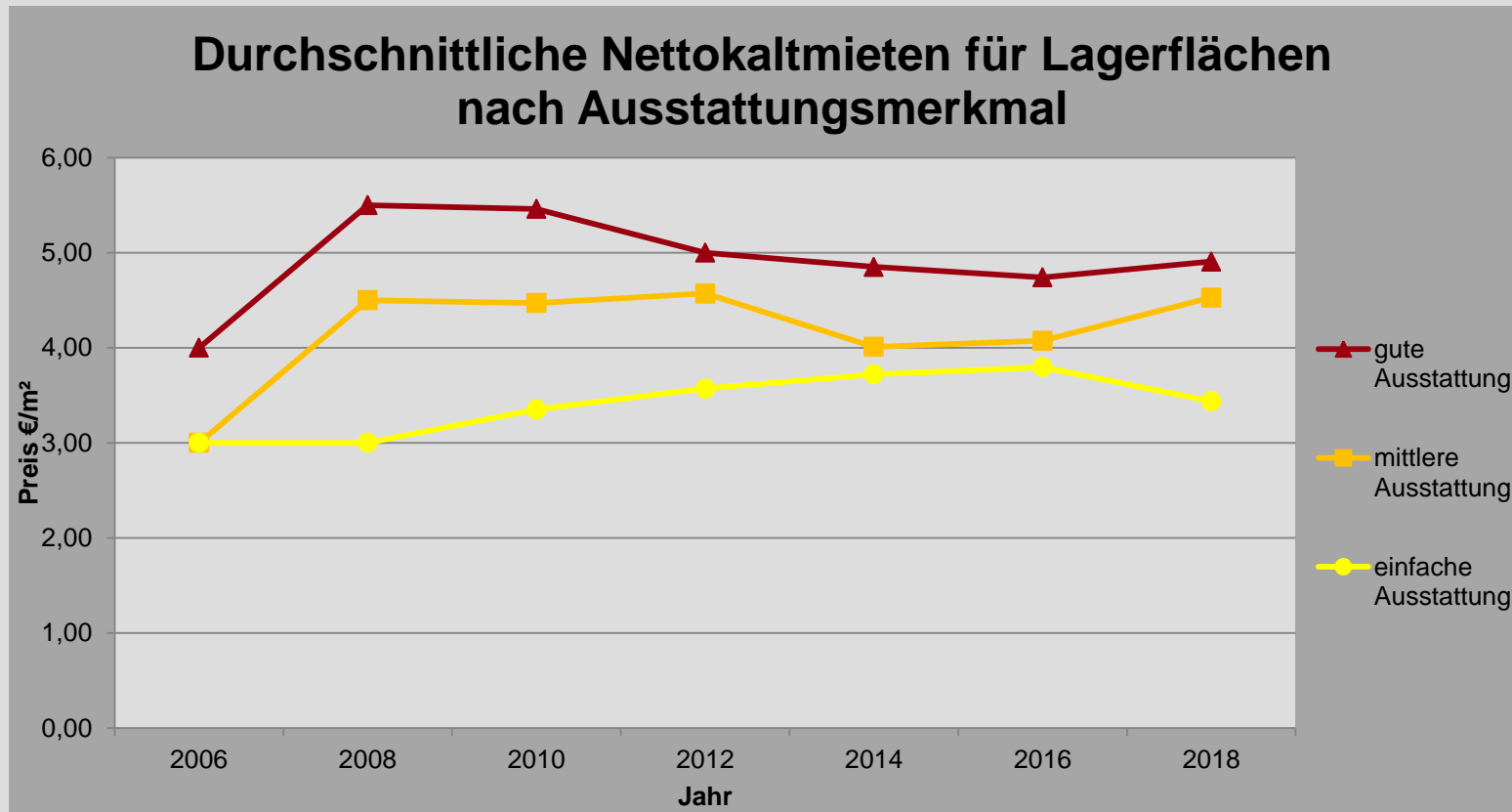
2.2 Mietniveau von Praxis- und Büroräumen 2006 - 2018 REGENSBURG



Das Mietniveau:

- der Praxis- und Büroräume mit guter, mittlerer und einfacher Ausstattung ist gestiegen
- bei guter Ausstattung hat erstmals das Mietniveau von Ladenlokalen in 3-er Lage und in der Kategorie „übriges Stadtgebiet“ übertroffen

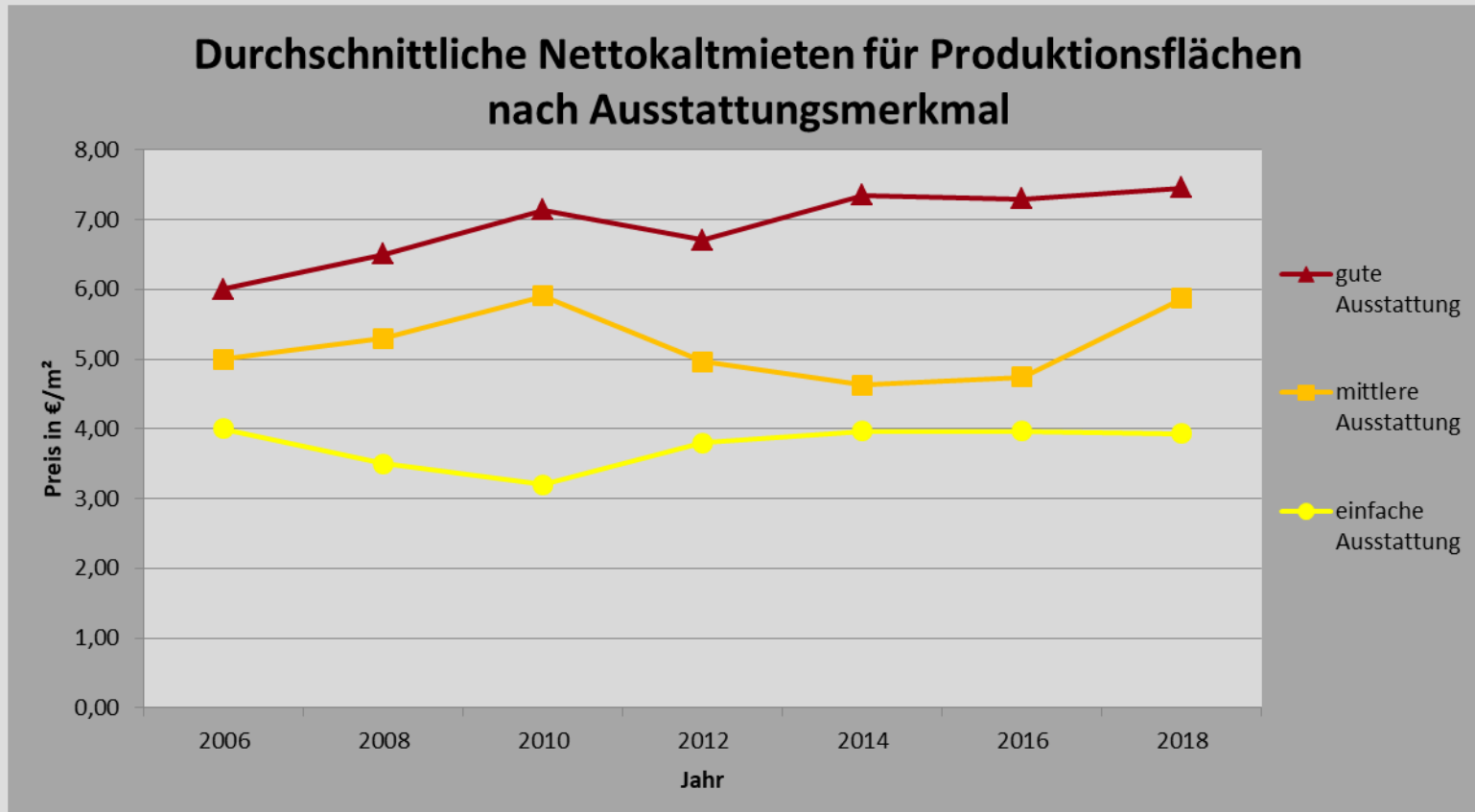
2.2 Mietniveau von Lagerflächen 2006 - 2018



Das Mietniveau der Lagerflächen mit:

- guter und mittlerer Ausstattung ist gegenüber 2016 leicht gestiegen
- einfacher Ausstattung ist gegenüber 2016 gefallen

2.4 Mietniveau von Produktionsflächen 2006 - 2018



Die Preise für Produktionsflächen mit guter und einfacher Ausstattung sind gegenüber 2016 nahezu konstant geblieben. Das Mietniveau der Produktionsflächen mit mittlerer Ausstattung ist stark gestiegen.

3. Zusammenfassung

3.1 Einzelhandelsflächen 2018:

Einzelhandelsflächen	< 100m ²			100-250m ²			250-800m ²			> 800m ²		
Nettokaltmiete Geschäftslage	Minimalwert	Maximalwert	Ø-Wert	Minimalwert	Maximalwert	Ø-Wert	Minimalwert	Maximalwert	Ø-Wert	Minimalwert	Maximalwert	Ø-Wert
1a Lage	10,40	90,00	37,70	13,60	62,80	39,70	22,40	40,00	33,50	13,20	24,50	19,70
1b Lage	8,30	75,00	26,40	11,50	58,40	25,20	13,70	38,00	19,90	k.A	k.A	k.A
2a Lage	7,00	45,00	22,20	7,80	42,50	18,40	10,00	19,90	13,10	k.A	k.A	k.A
2b Lage	7,60	31,10	17,20	6,40	25,60	12,40	8,30	13,60	10,80	k.A	k.A	k.A
3er Lage	5,00	19,60	11,60	5,80	19,70	11,90	k.A	k.A	k.A	k.A	k.A	k.A
Übriges Stadtgebiet	2,30	35,50	12,50	2,10	21,50	11,40	4,90	14,20	8,90	5,60	14,00	10,20

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

3. Zusammenfassung

3.2 Praxis- und Büroräume 2018

Praxis- und Büroräume		< 100m²			100-250 m²			250-500 m²			> 500m²		
Ausrüstung	Nettokaltmiete	Minimalwert	Maximalwert	Ø-Wert	Minimalwert	Maximalwert	Ø-Wert	Minimalwert	Maximalwert	Ø-Wert	Minimalwert	Maximalwert	Ø-Wert
	einfach		7,10	10,00	8,20	6,60	11,20	8,70	3,80	7,50	6,10	k. A.	k. A.
mittel		6,00	14,20	9,50	4,20	13,00	9,70	6,00	13,50	9,40	7,00	11,50	9,10
gut		9,70	20,30	12,90	8,00	14,70	11,20	7,50	15,90	10,70	7,50	21,00	10,90

k. A. = keine Angaben

3.3 Lagerflächen 2018

Lagerflächen		Minimalwert	Maximalwert	Ø-Wert
Ausrüstung	Nettokaltmiete			
	einfach	2,20	5,00	3,40
mittel		2,00	7,90	4,50
gut		2,50	6,30	4,90

3.4 Produktionsflächen 2018


Produktionsflächen		Minimalwert	Maximalwert	Ø-Wert
Ausrüstung	Nettokaltmiete			
	einfach	2,00	5,50	3,90
mittel		3,30	7,40	5,90
gut		6,00	8,40	7,50

4. Anhang – Karte Einzelhandelsgeschäftslagen



Einzelhandelsgeschäftslagen In der zentralen Regensburger Altstadt 2016

Einzelhandelsgeschäftslagen

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

Bestimmung der Einzelhandelsgeschäftslagen anhand von Passantenfrequenzen, Geschäftsbesatz und Bodenrichtwerten.

Die Einordnung der Geschäftslagen stimmt mit den Bodenrichtwerten der Karte "Geschäftslagen und Richtwertgebiete im Altstadtbereich mit Stadthof" (Dezember 2016) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte (GAA) überein.

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

D.-Martin-Luther-Straße 3
93047 Regensburg

Luis Fernández
Projektleiter
M.Sc.RE (IREBS)

Telefon: +49/941/507-1857
Telefax: +49/941/507-4859

Email: fernandez.luis@regensburg.de

Amt für Wirtschaft und Wissenschaft

D.-Martin-Luther-Straße 3
93047 Regensburg

Ilse Braun
Projektleiterin

Telefon: +49/941/507-1853
Telefax: +49/941/507-4859

Email: braun.ilse@regensburg.de

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