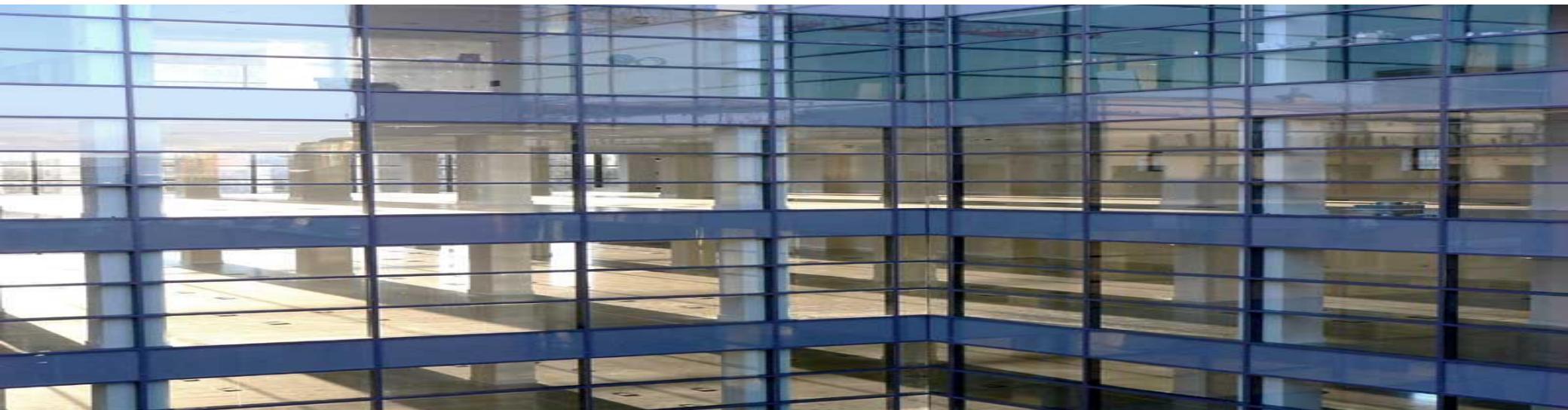


# **6. Immobilienforum Altstadt**



International Real Estate Business School  
Universität Regensburg



## **Einzelhandelsmieten in der Innenstadt von Regensburg - Ergebnisse der Mietpreiserhebung von 2012 -**

Prof. Dr. Kurt Klein, IREBS-Institut an der Universität Regensburg

# 0 Agenda

**1 Goldene Aussichten?**

**2 Mieten und ihre Erfassung**

**3 Mietpreise für Einzelhandelsflächen in der Regensburger Kernstadt**

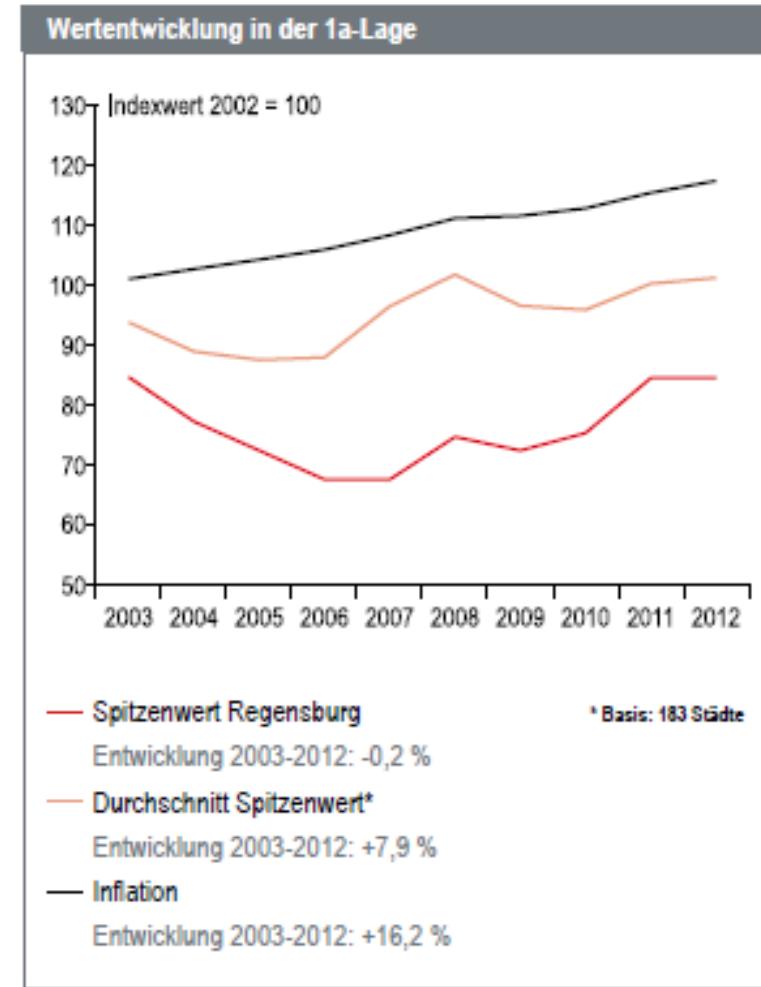
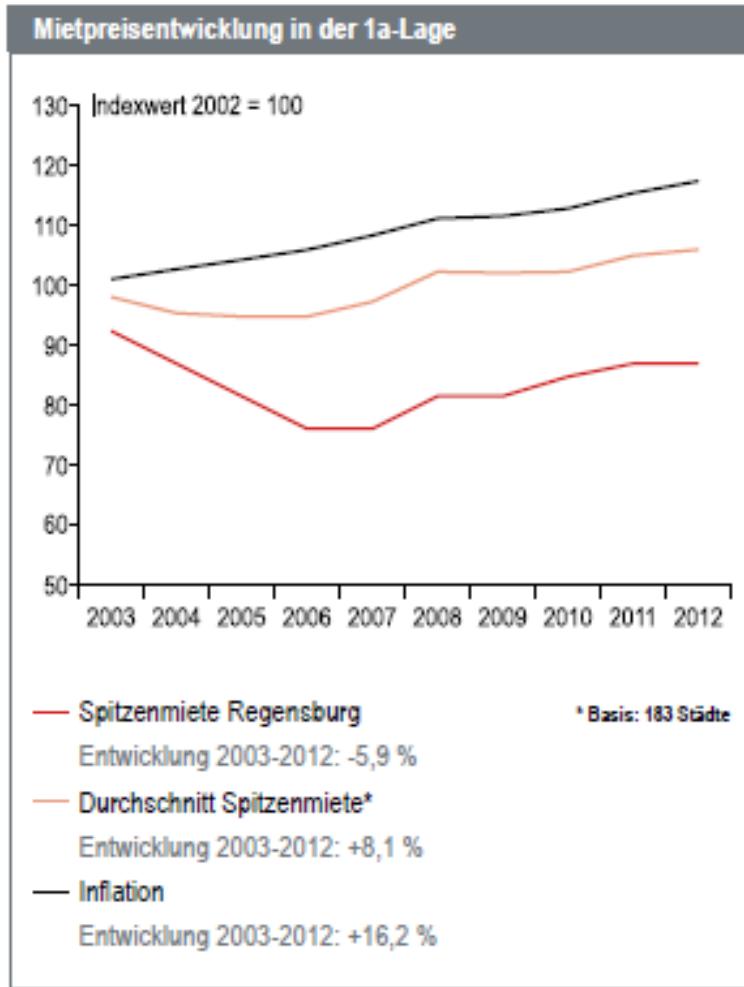
**4 Wovon hängt der Mietpreis ab?**

**5 Zeitliche Entwicklung der Mieten in Regensburg und in vergleichbaren „Mittelstädten“**

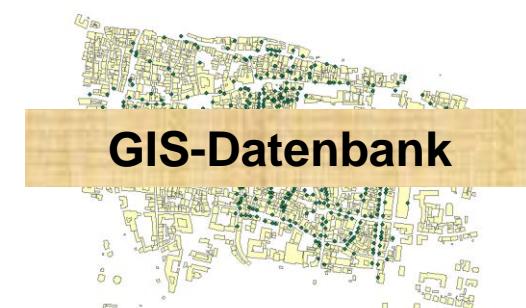
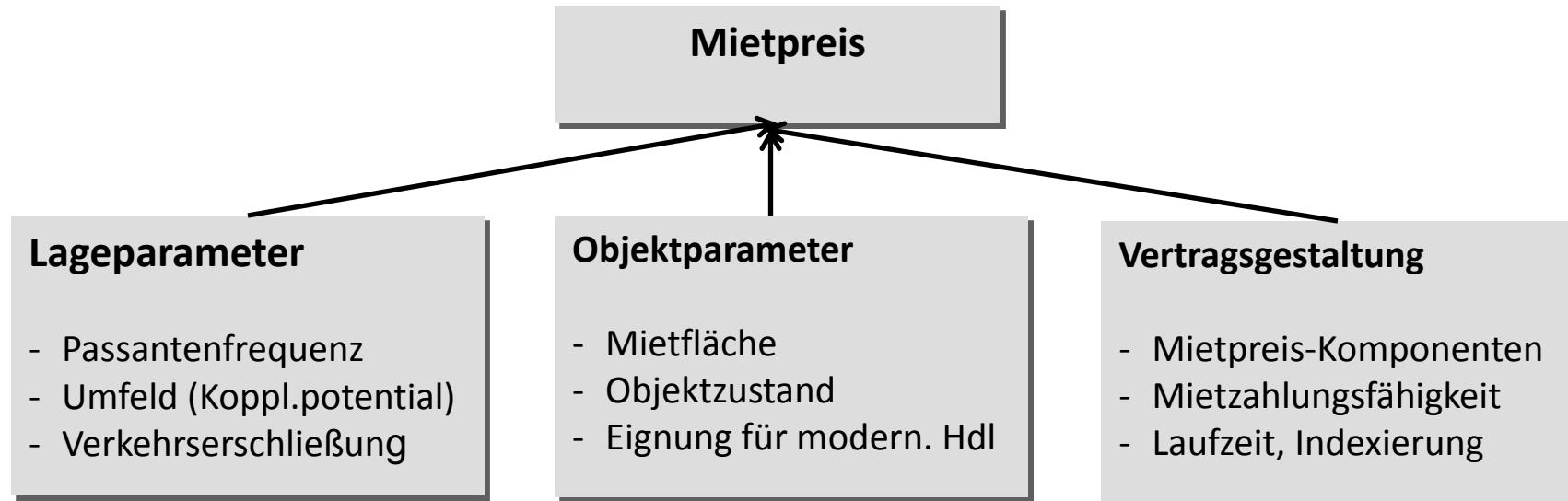
**6 Fazit**

# 1 Mietpreis- und Wertentwicklung in der 1a-Lage von Regensburg

Jahr	€/m <sup>2</sup> / Monat)
2002	92
2003	85
2004	80
2005	75
2006	70
2007	70
2008	75
2009	75
2010	78
2011	80
2012	80

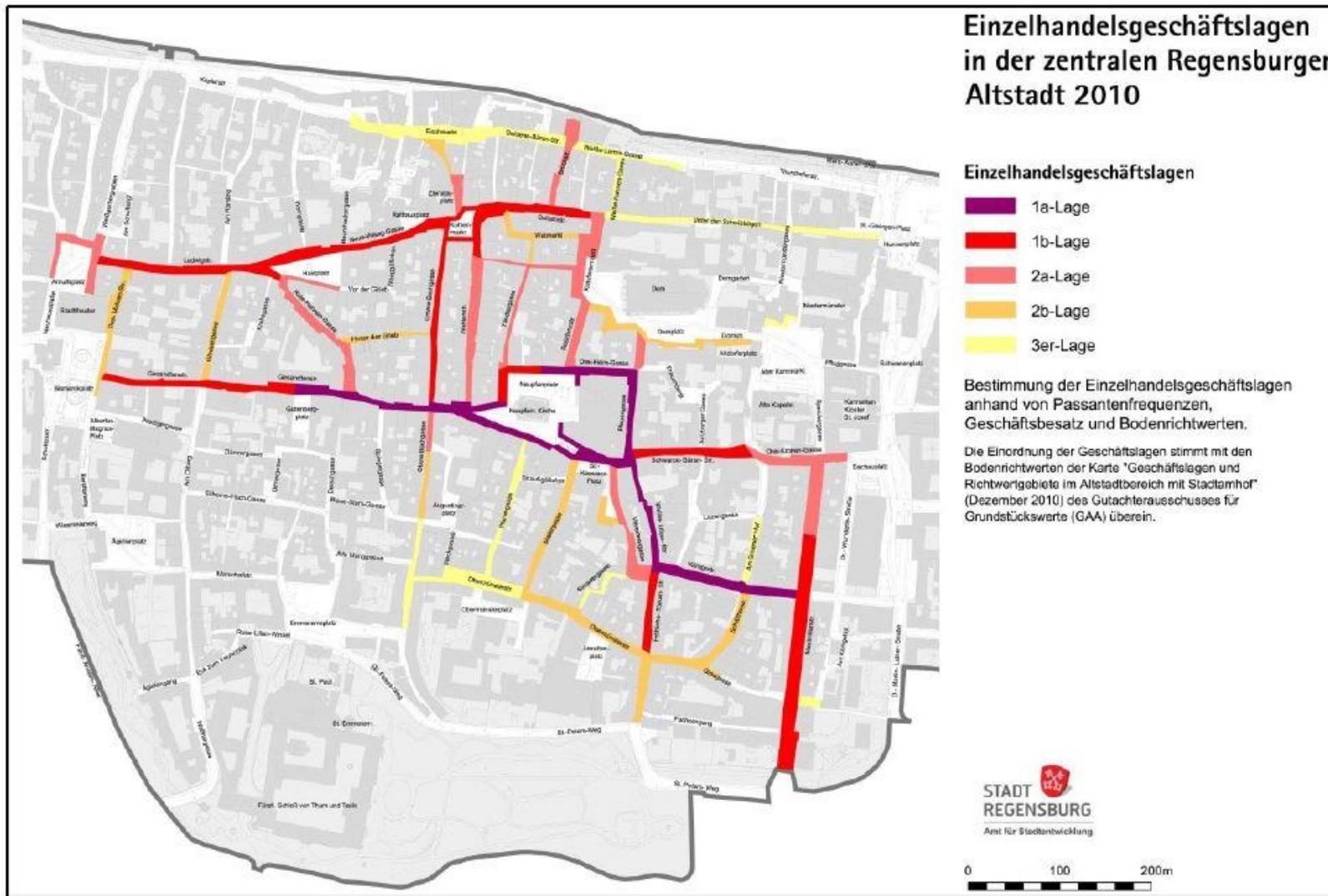


Quelle: Jones Lang Lasalle (Hrsg.): on.point. Retail City Profile Regensburg 2012.



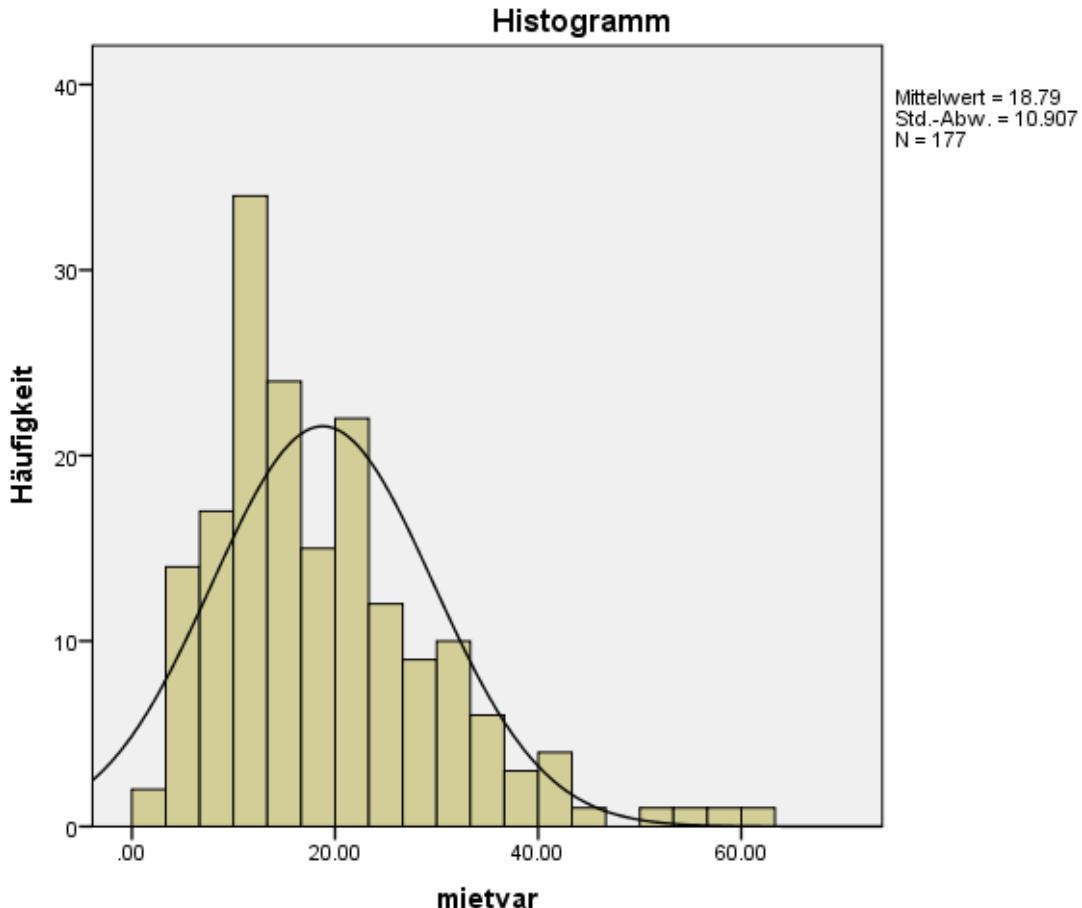
**Informationsgewinnung**

## 2 Regensburg: Geschäftslagen 2010



# 3 Miethöhe – Angabe des qm-Preises pro MIETFLÄCHE

## Verteilung der Miethöhen über alle Lagen



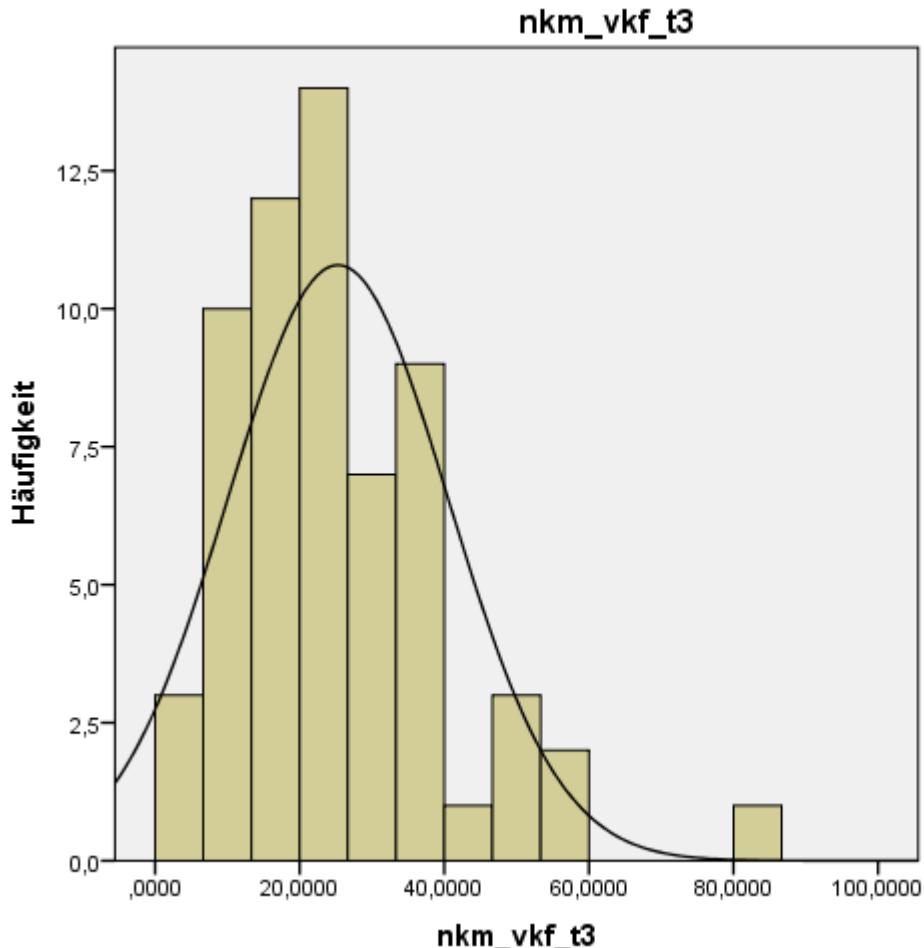
## Mittelwerte der Miethöhen nach Hauptlagen differenziert

Lage 4 Kategorien	n	Mittelwert	Median	Max
1a u 1b	44	25,30	21,34	60,00
2a u 2b	73	19,69	18,00	40,00
3	38	13,21	10,00	39,31
Streulage	21	12,54	10,00	33,82
Insgesamt	176	18,84	16,38	60,00

Quelle: eigene Erhebung und Berechnung

Quelle: eigene Erhebung und Berechnung

# 3 Miethöhe – Angabe des qm-Preises pro Verkaufsfläche



## Mittelwerte der Miethöhen nach Hauptlagen differenziert

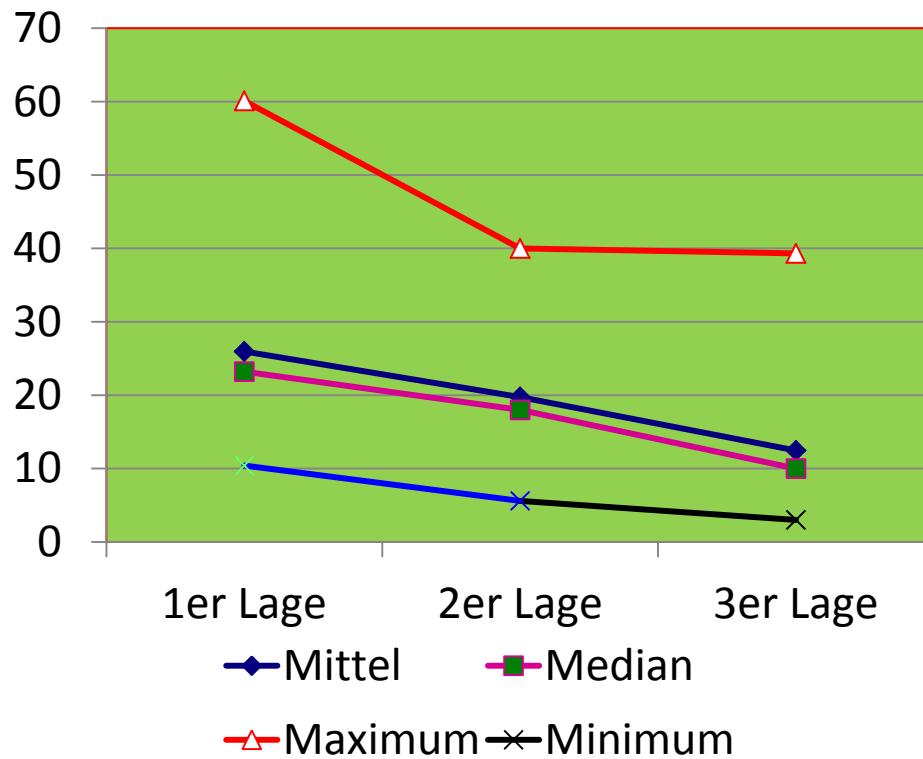
Lage 3 Kategorien	n	Mittelwert	Median	Max
1a u 1b	16	36,39	30,55	85,00
2a u 2b	30	25,17	21,11	46,73
3	16	14,41	9,55	36,00
Insgesamt	62	25,29	21,68	85,00

Quelle: eigene Erhebung und Berechnung

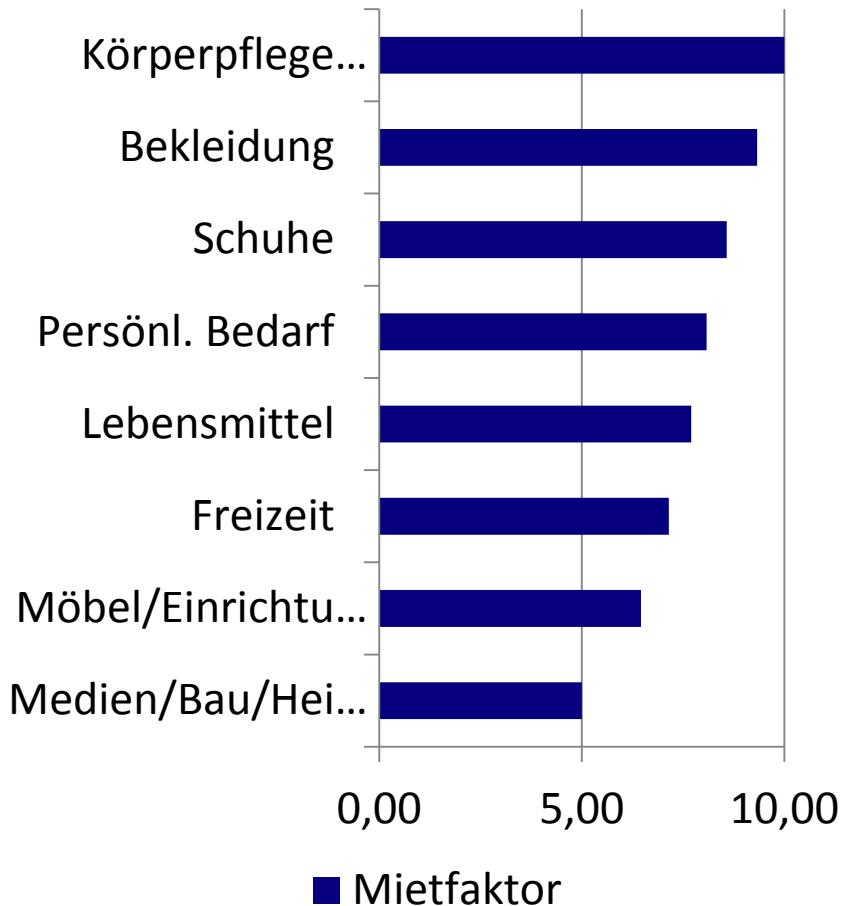
Quelle: eigene Erhebung und Berechnung

### 3 Nettokalmtmiete nach Lagen; Mietfaktor der Branchenklassen

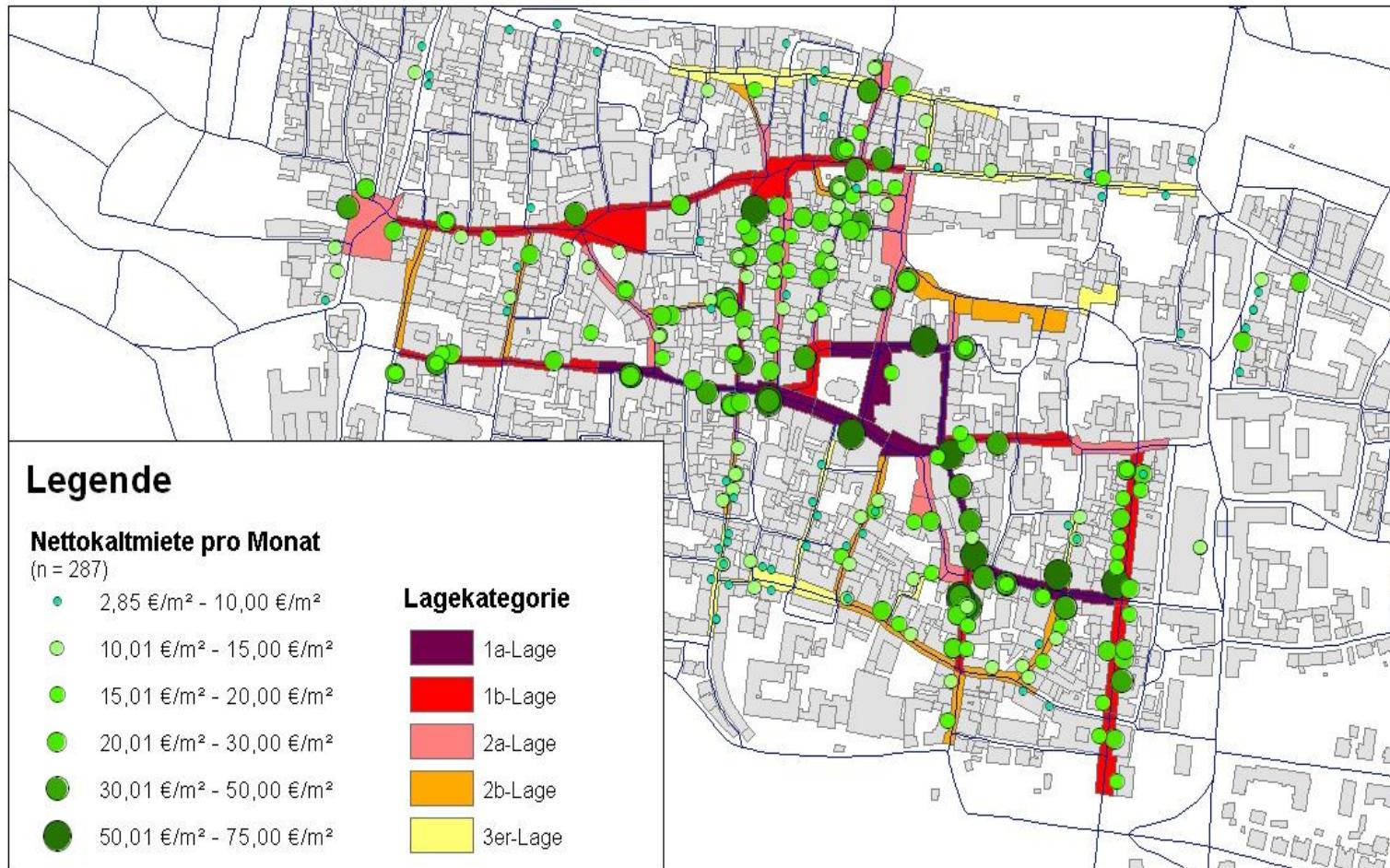
Nettokalmtmiete nach Lagen



Mietfaktor

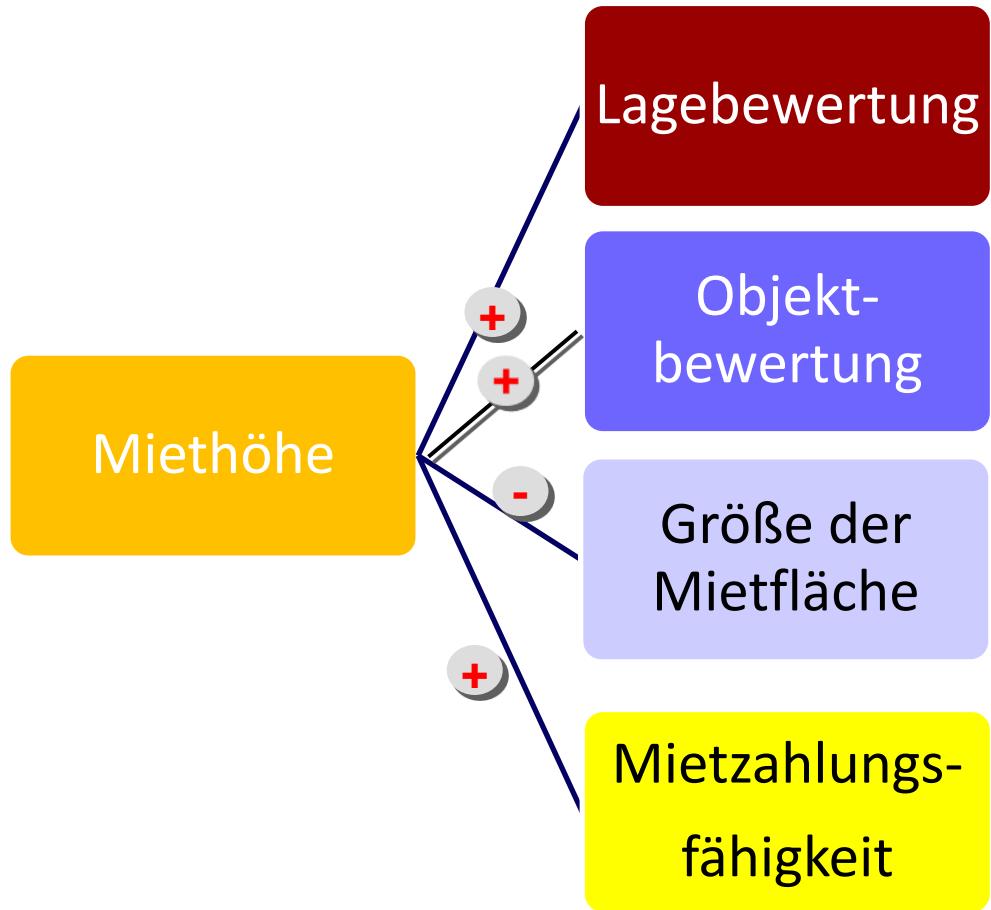


### 3 Nettokaltmiete und Lagekategorien



Quelle:: Masterarbeit Wolf (2012); Mieten 2012, Lagekategorien 2010

## 4 Miethöhe: Einflussfaktoren



Quelle: eigene Erhebung und Berechnung

## 4 Einflussfaktoren nach Lagen



Alle Lagen



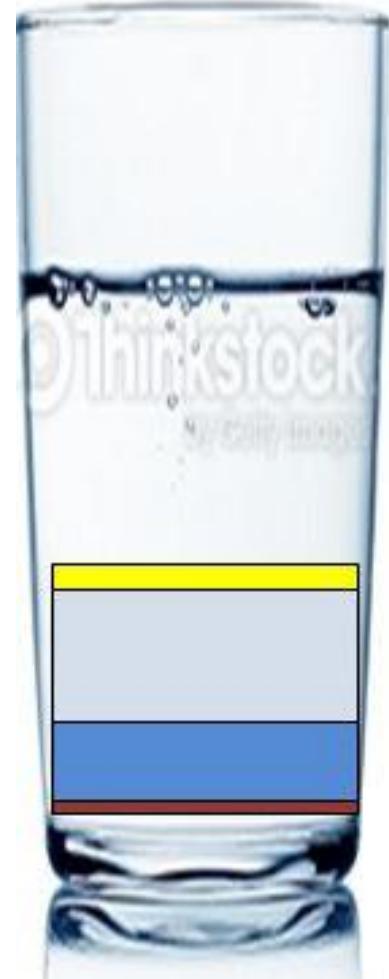
1er Lage



2er Lage

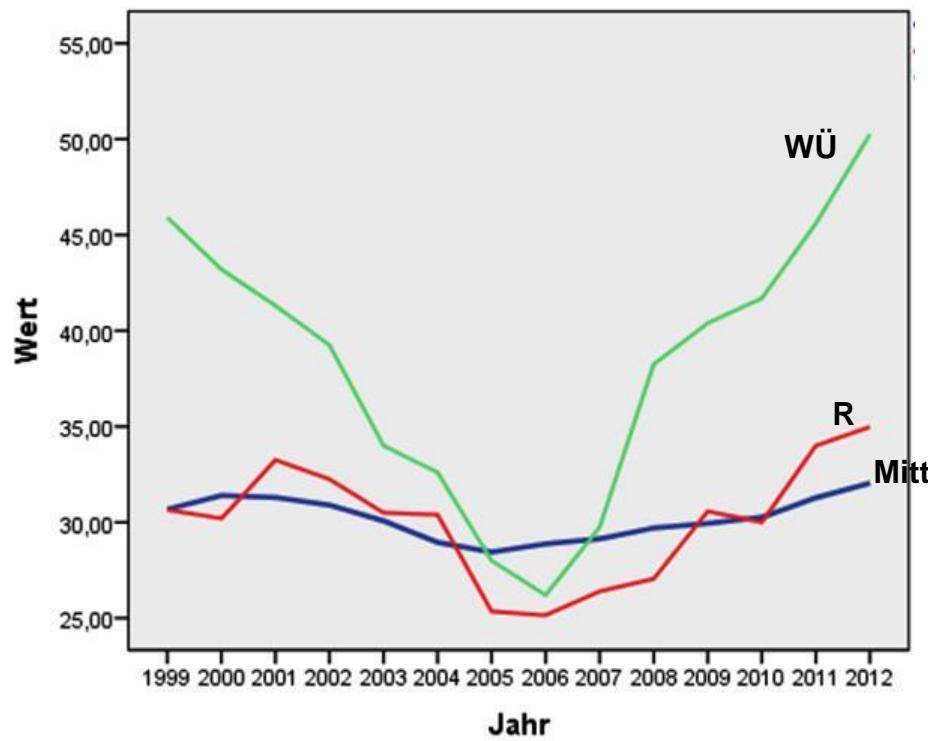


3er Lage

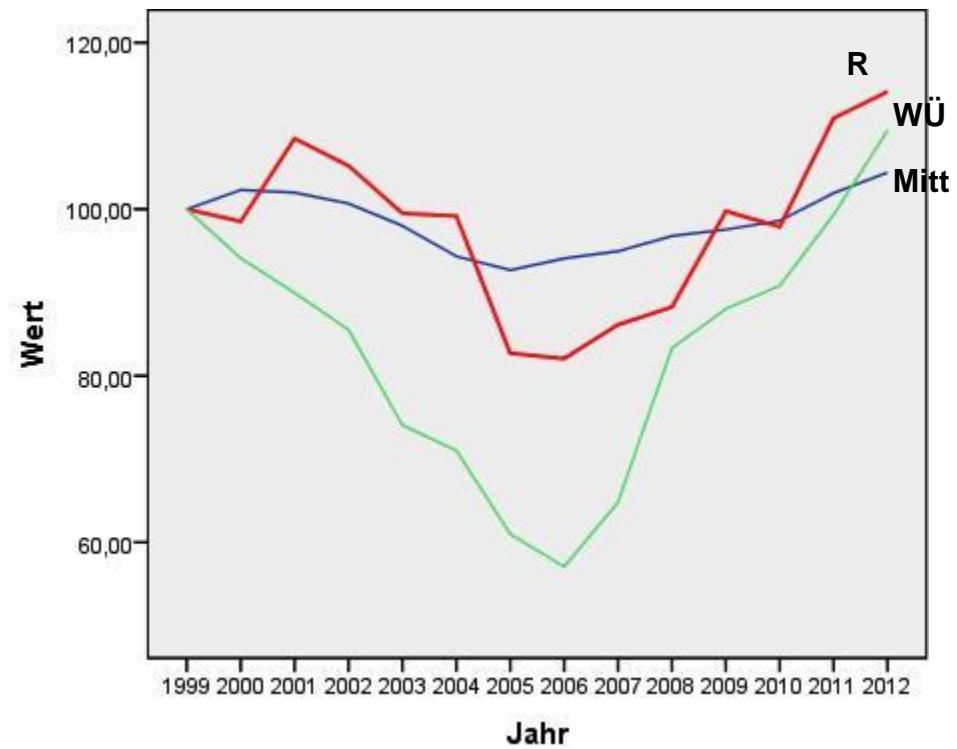


# 5 Zeitliche Mietpreisentwicklung In der 1er-Lage, Mittelstädte

Mietwerte absolut  
( $\text{€}/\text{qm}$  Ladenfläche)

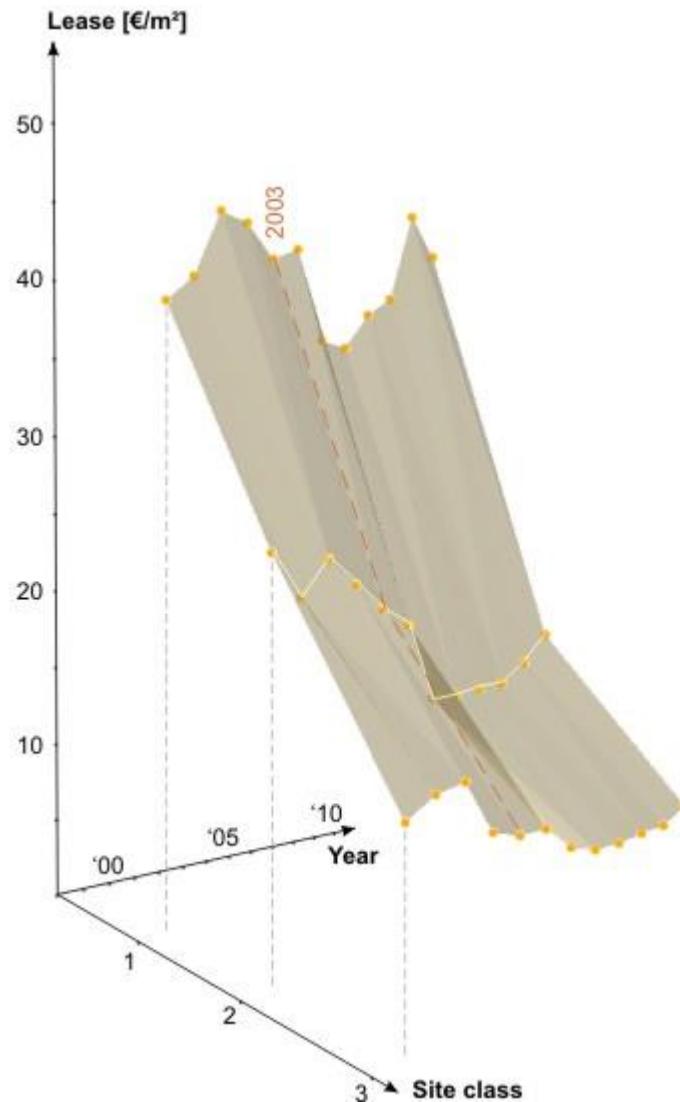


Mietwerte indexiert  
(1999 := 100)



Quelle: ivd, 1999 - 2012

# 5 Raum-zeitliche Entwicklung der Mietpreise nach Lagen differenziert



- **Die gewerbliche Immobilienwirtschaft ist ein bedeutender Wirtschaftsfaktor in der Regensburger Altstadt**
- **Wesentlich ist, dass dem Erhalt positiver Rahmenbedingungen für ihre potenziellen Mieter große Bedeutung zukommt → Lagefaktor und insbesondere Passantenfrequenz, insbesondere in 1er Lagen**
- **Rückgekoppelt bedeutet dies auch, dass ein enger Zusammenhang zwischen Mietertrag, Lage- und Objektbewertung festgestellt werden kann**
- **Die raum-zeitliche Entwicklung zeigt eine zunehmende Bedeutung positiver Objektkennzeichen für Vermietungen in 2er und 3er Lagen.**
- **Einzelhandelsmieten haben sich in der Vergangenheit kaum beeinflusst von globalen Krisen gezeigt. Allerdings bildet ihr Verlauf die konjunkturelle Entwicklung ab.**