

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 Kernaltstadt

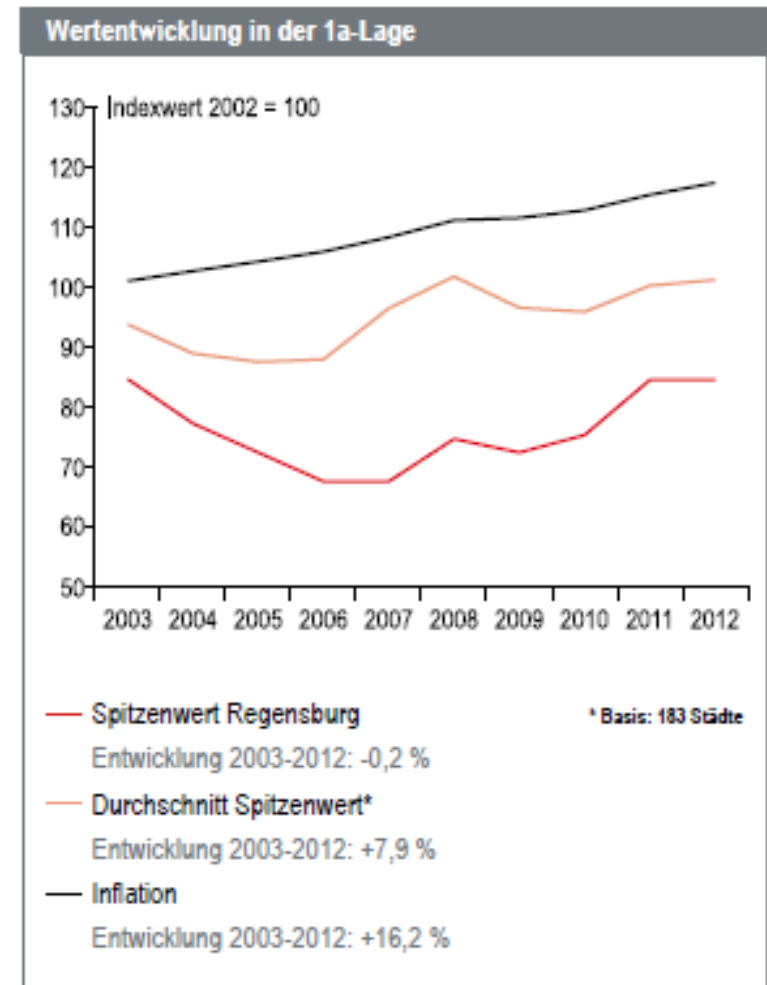
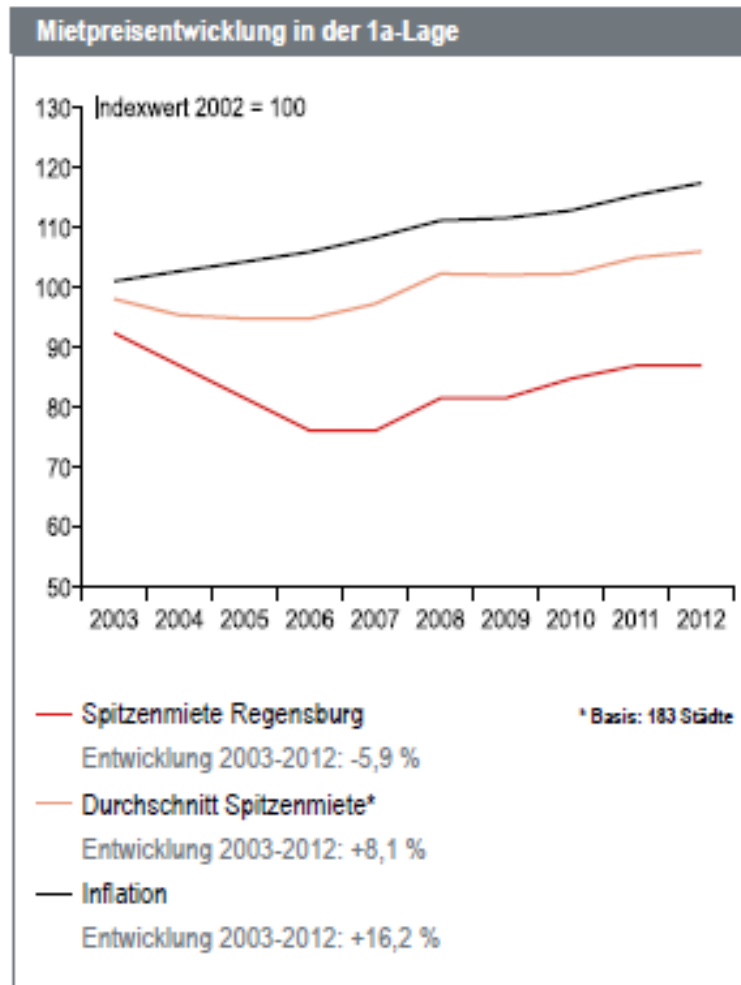
4 Wovon hängt der Mietpreis ab?

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

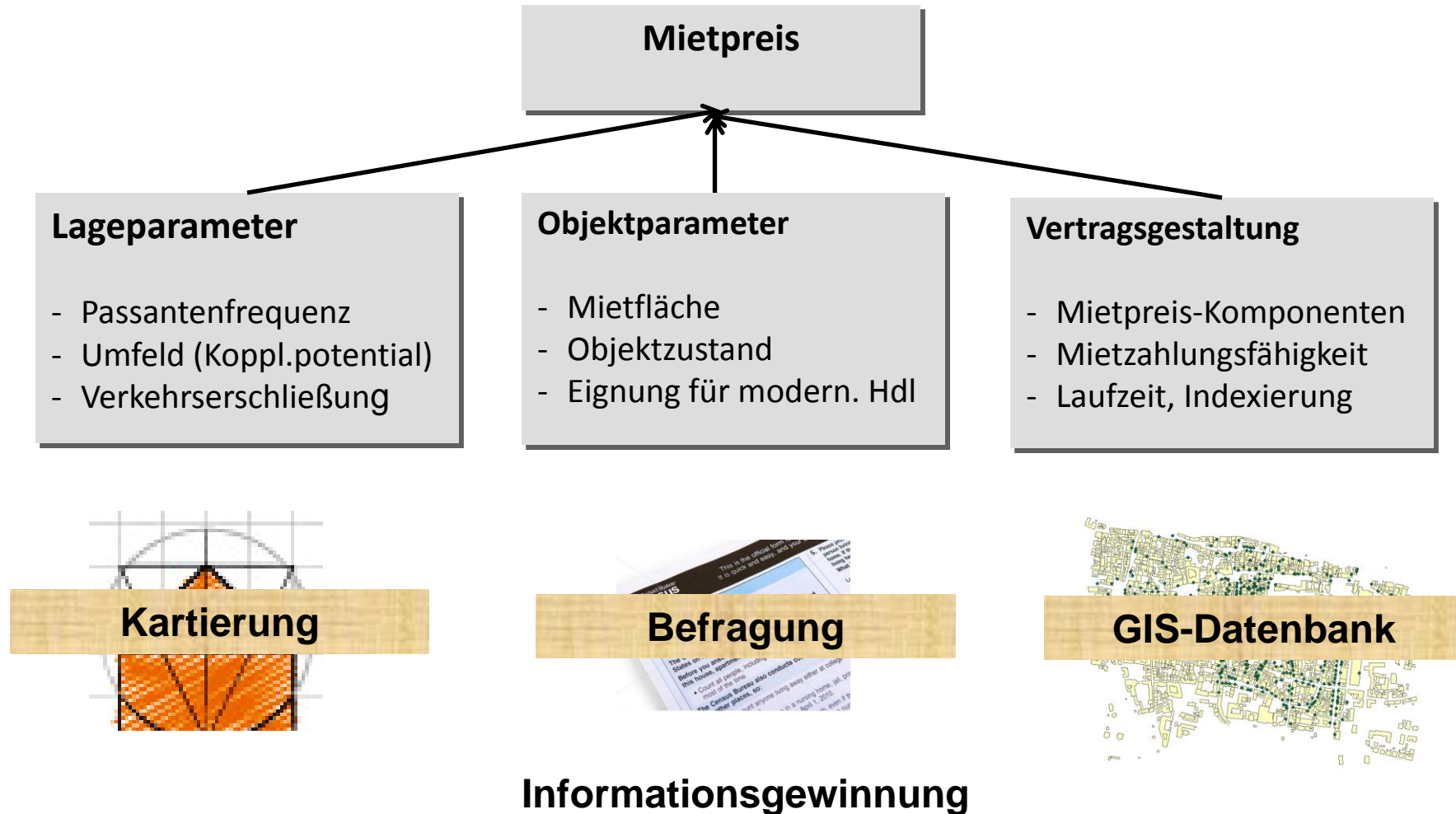
6 Fazit

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

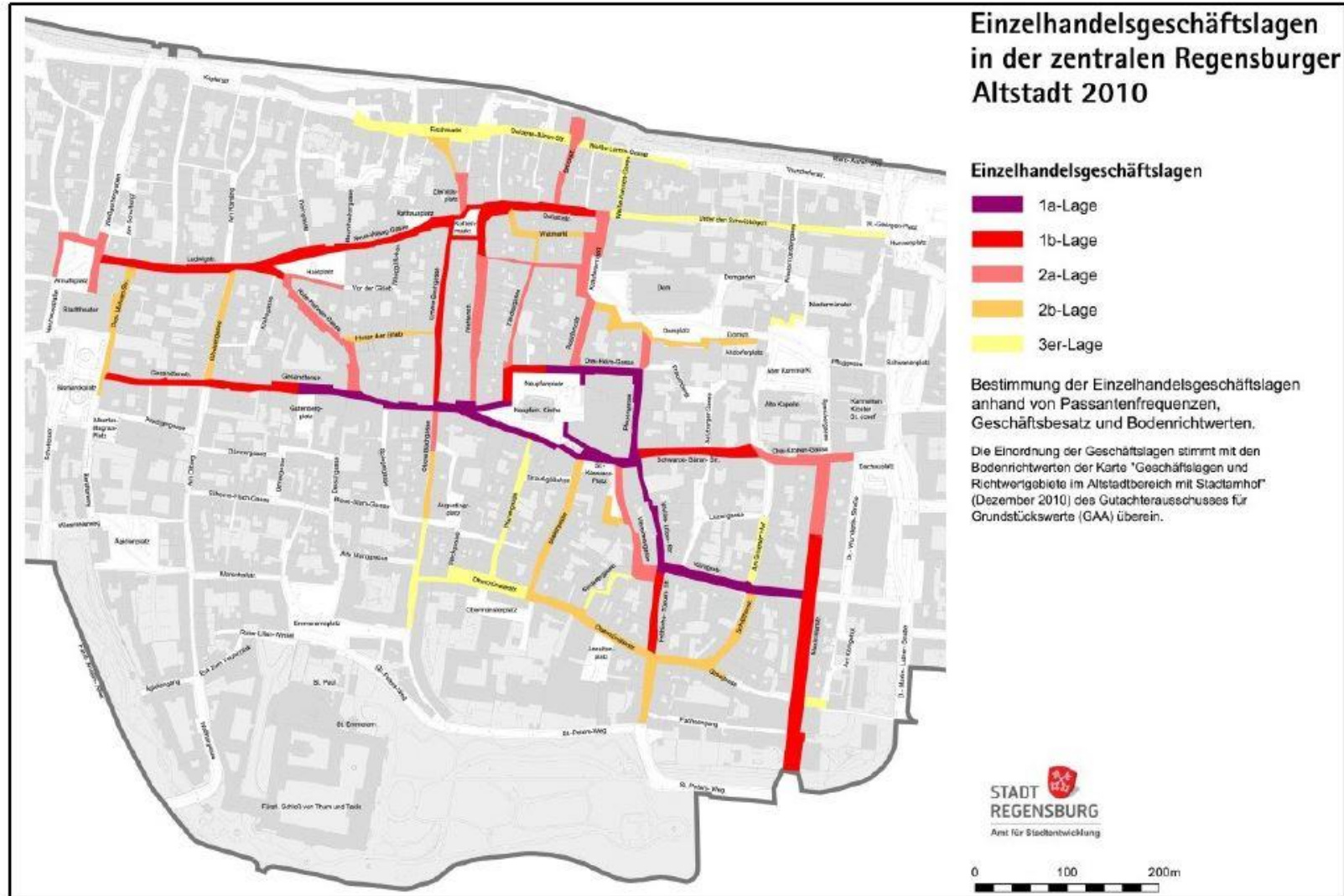
Jahr	€/m ² /Monat)
2002	92
2003	85
2004	80
2005	75
2006	70
2007	70
2008	75
2009	75
2010	78
2011	80
2012	80



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

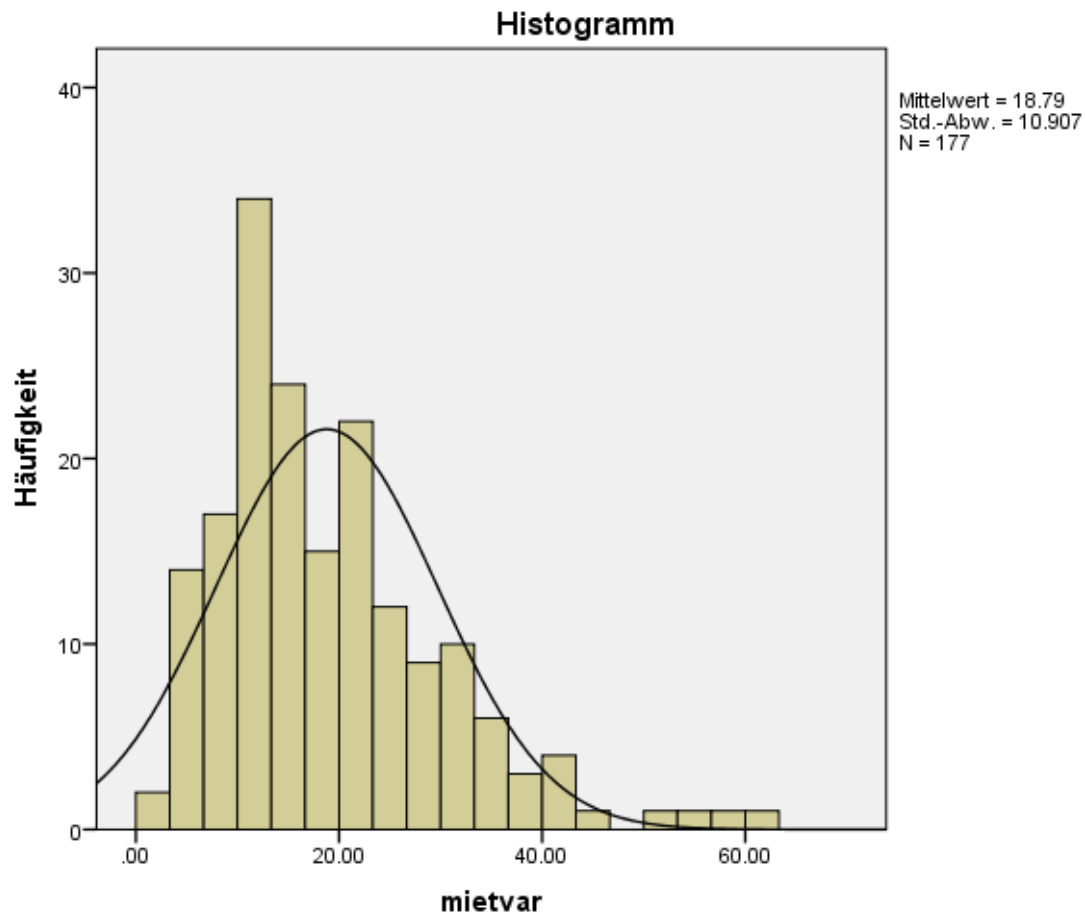


2 Regensburg: Geschäftslagen 2010



3 Miethöhe – Angabe des qm-Preises pro MIETFLÄCHE

Verteilung der Miethöhen über alle Lagen



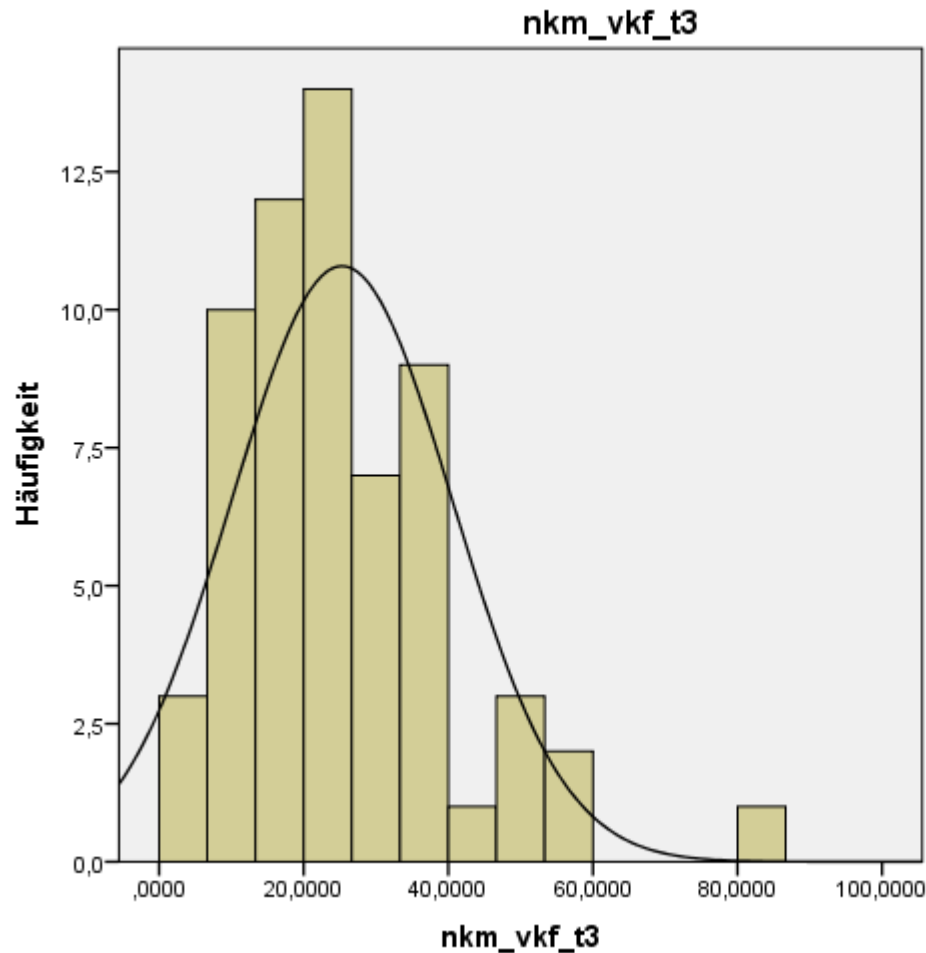
Quelle: eigene Erhebung und Berechnung

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

3 Miethöhe – Angabe des qm-Preises pro Verkaufsfläche



Quelle: eigene Erhebung und Berechnung

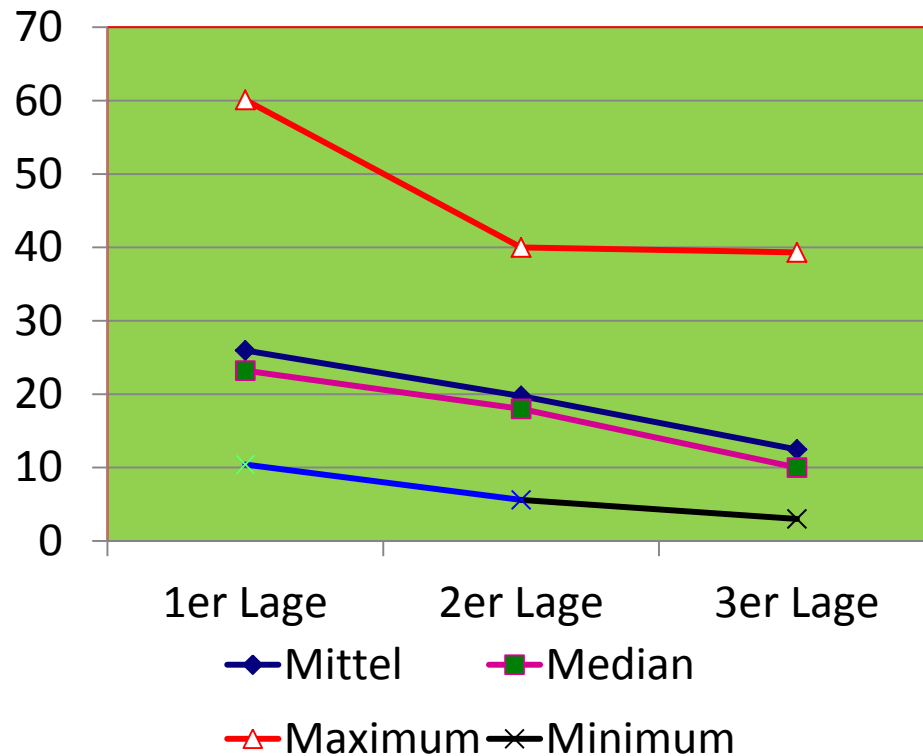
Mittelwerte der Miethöhen nach Hauptlagen differenziert

Lage 3 Kategorien	n	Mittel- wert	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

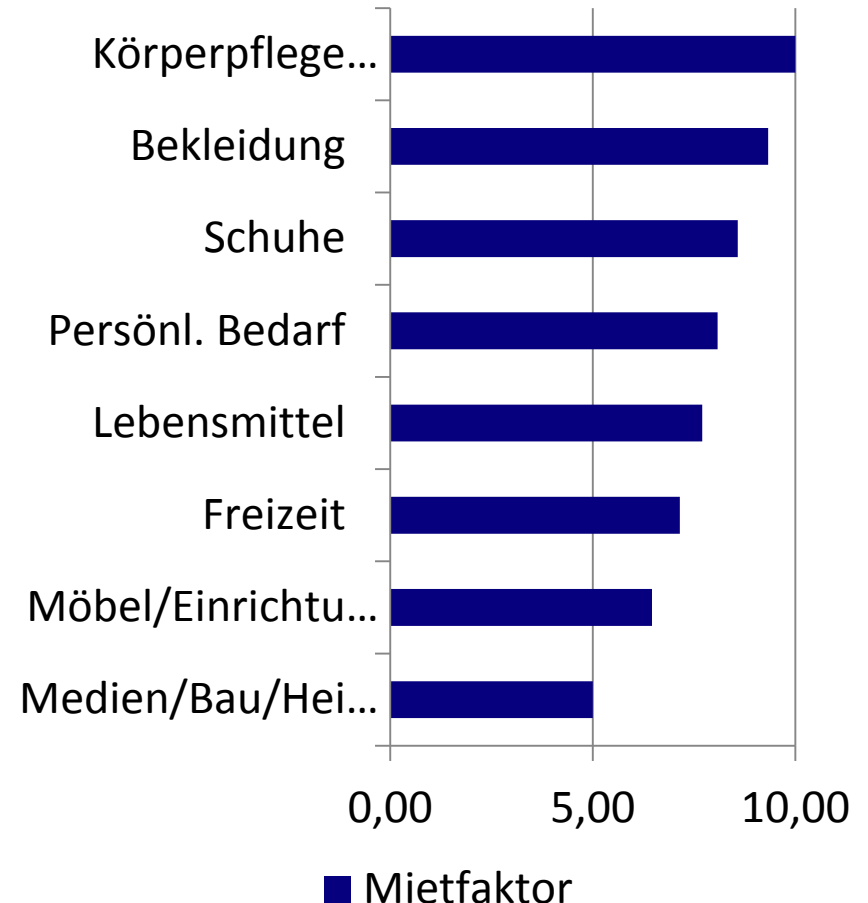
Quelle: eigene Erhebung und Berechnung

3 Nettokaltmiete nach Lagen; Mietfaktor der Branchenklassen

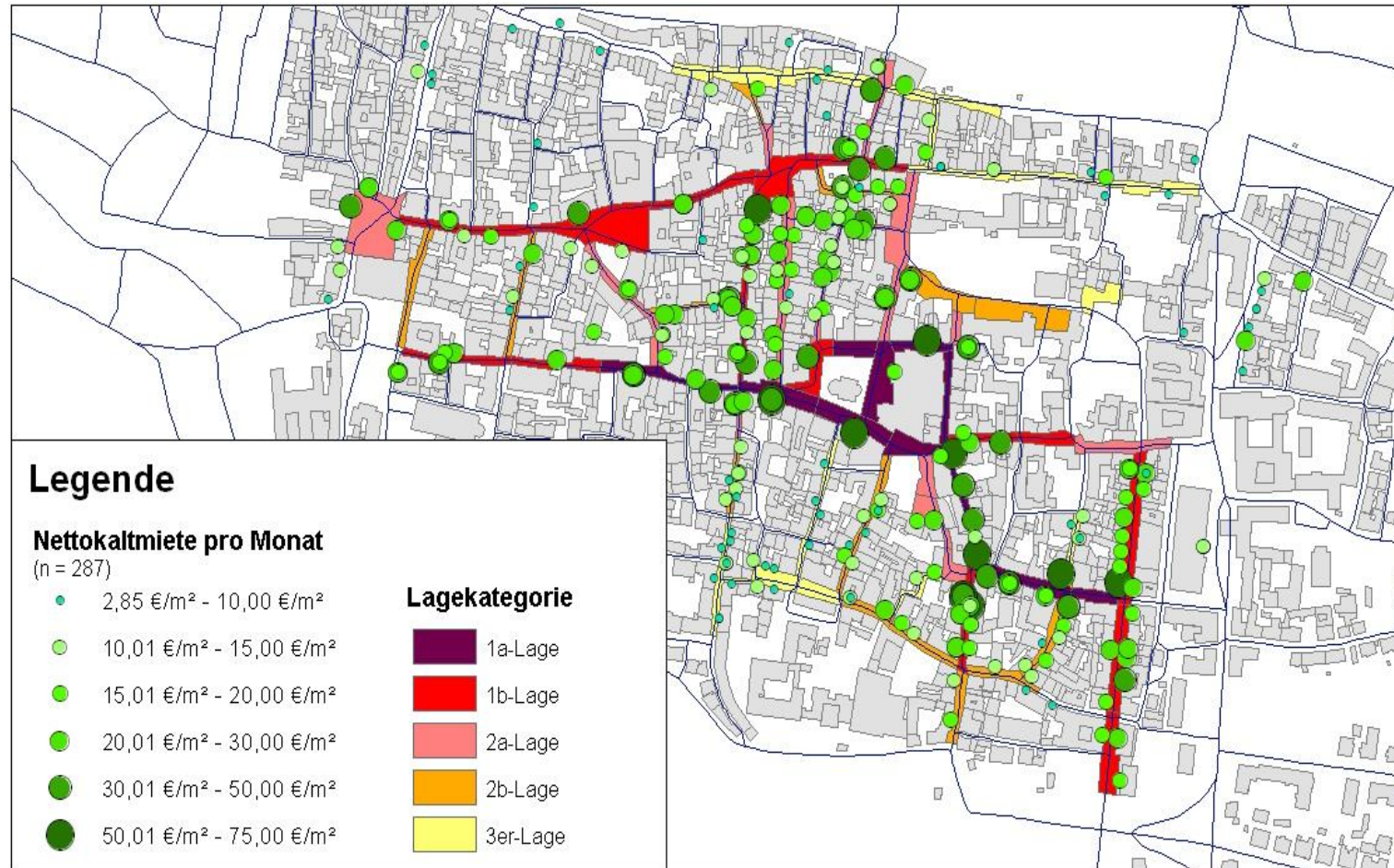
Nettokaltmiete nach Lagen



Mietfaktor

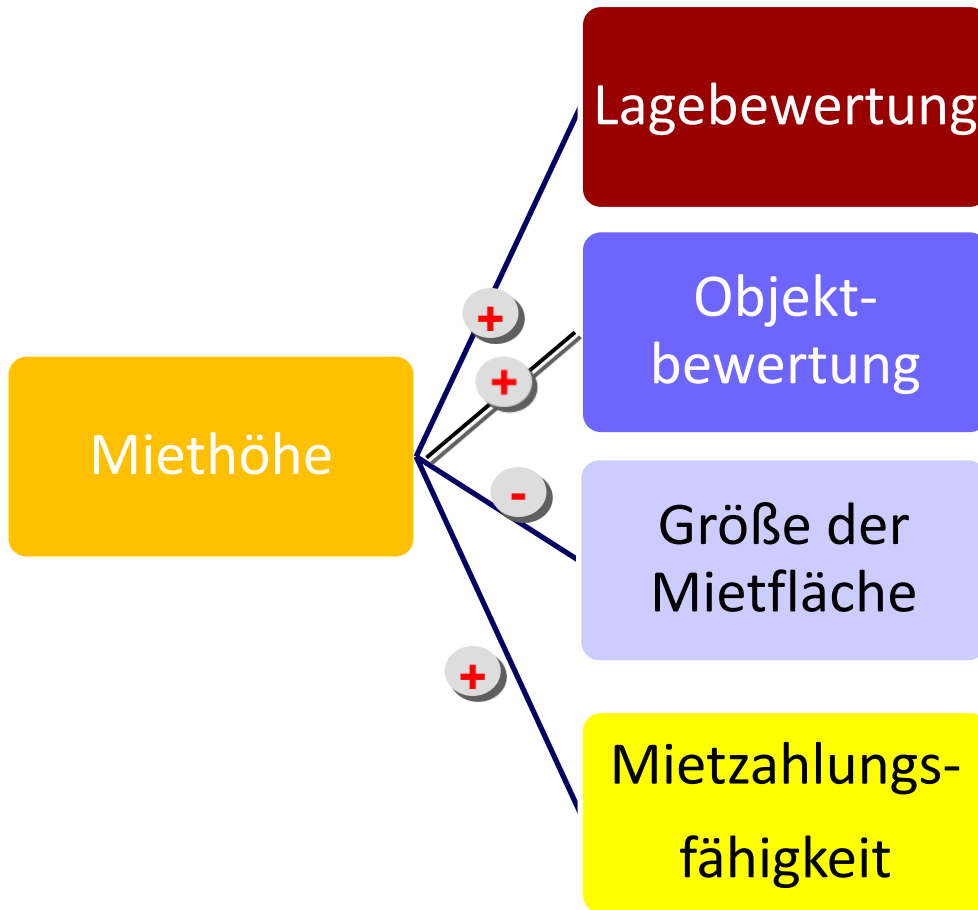


3 Nettokaltmiete und Lagekategorien



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

4 Miethöhe: Einflussfaktoren



Quelle: eigene Erhebung und Berechnung

4 Einflussfaktoren nach Lagen



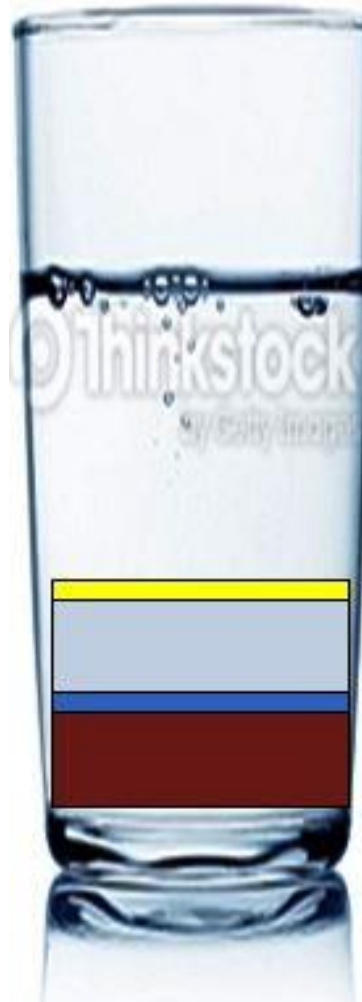
Alle Lagen



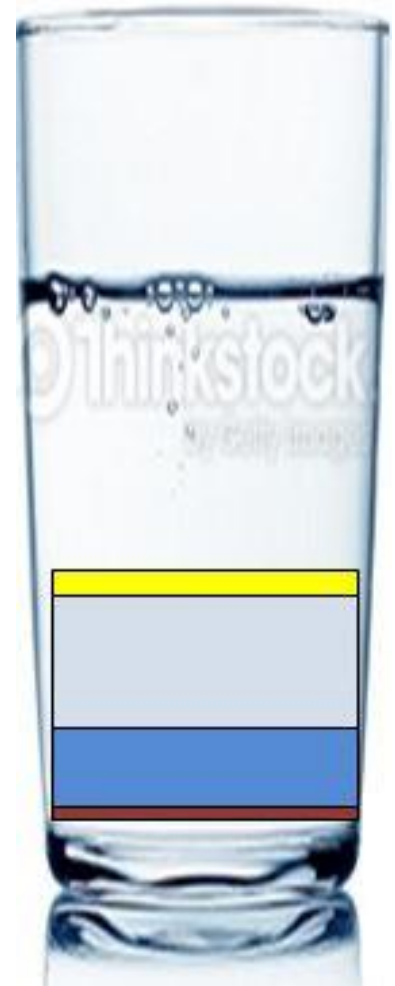
1er Lage



2er Lage

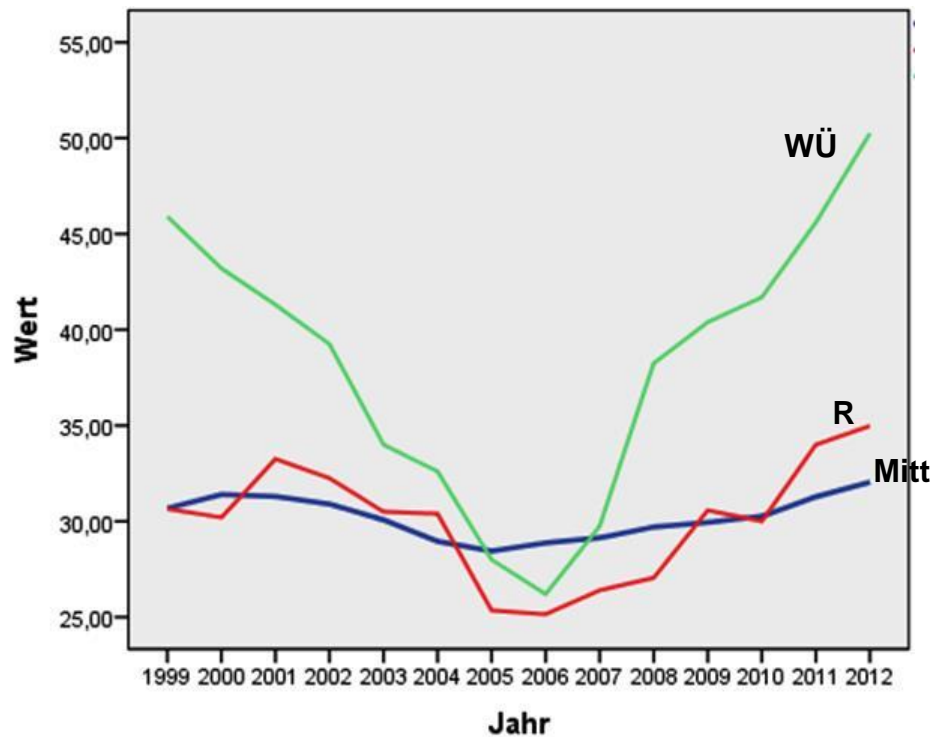


3er Lage

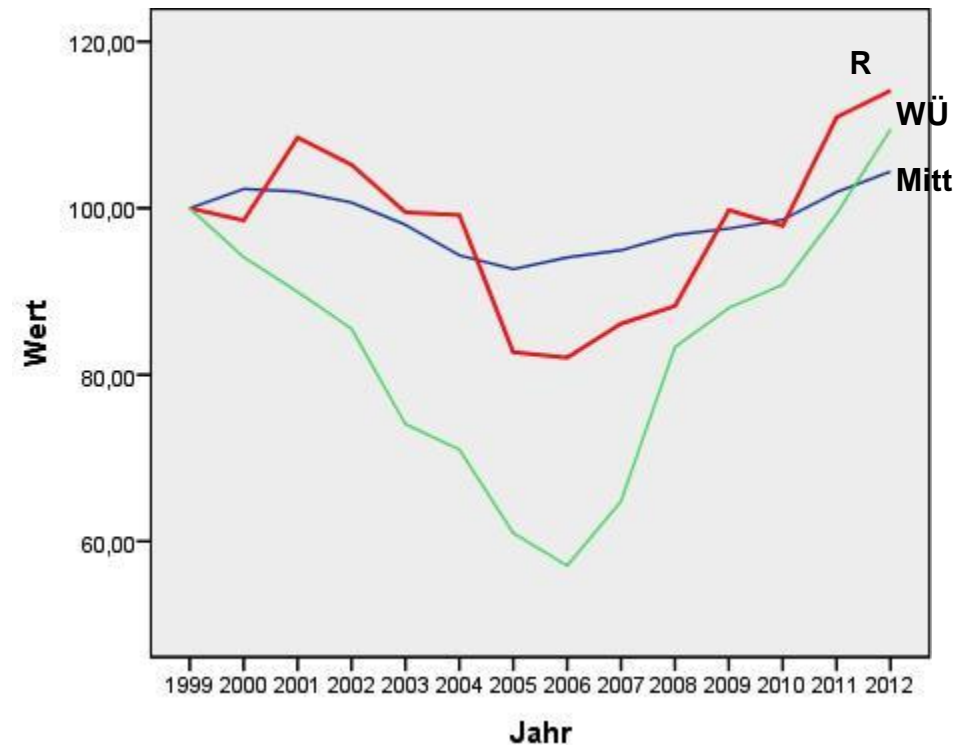


5 Zeitliche Mietpreisentwicklung In der 1er-Lage, Mittelstädte

**Mietwerte absolut
(€/qm Ladenfläche)**

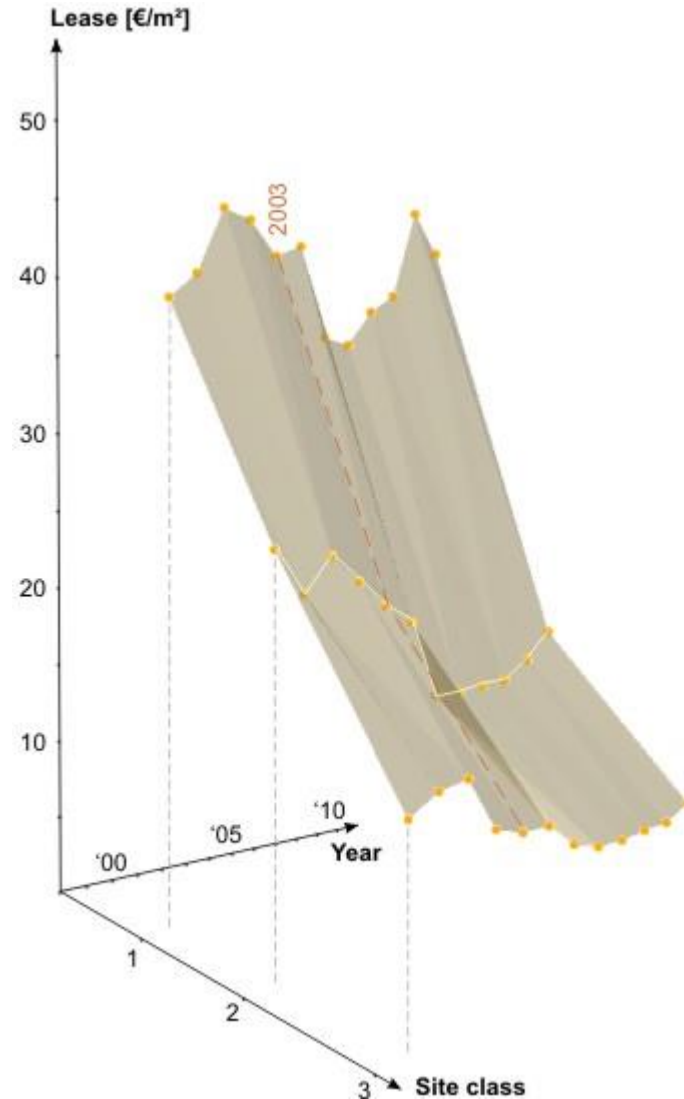


**Mietwerte indexiert
(1999 := 100)**



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.**