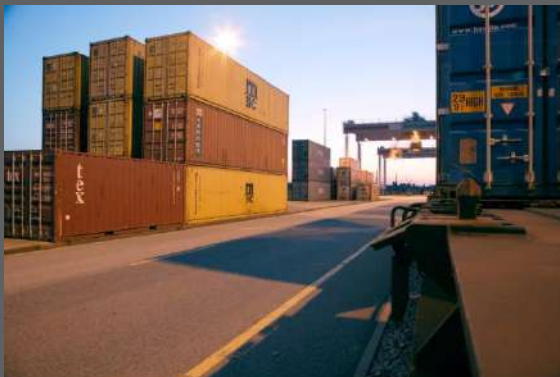


Gewerblicher Mietpreisspiegel 2020

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



Gliederung

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, Produktionsflächen und Freiflächen.

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 2018, S. 14):

- 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. 15-16)

- „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 1601 Einzelwerte eingearbeitet, die sich auf die Kategorien wie folgt verteilen:

- Einzelhandelsflächen:
 - 1a-Lage 56 Werte
 - 1b-Lage 93 Werte
 - 2a-Lage 38 Werte
 - 2b-Lage 44 Werte
 - 3er-Lage (+ restl. Altstadt) 38 Werte
 - übriges Stadtgebiet 85 Werte

- Praxis- und Büroräume:
 - gute Ausstattung 576 Werte
 - mittlere Ausstattung 292 Werte
 - einfache Ausstattung 92 Werte

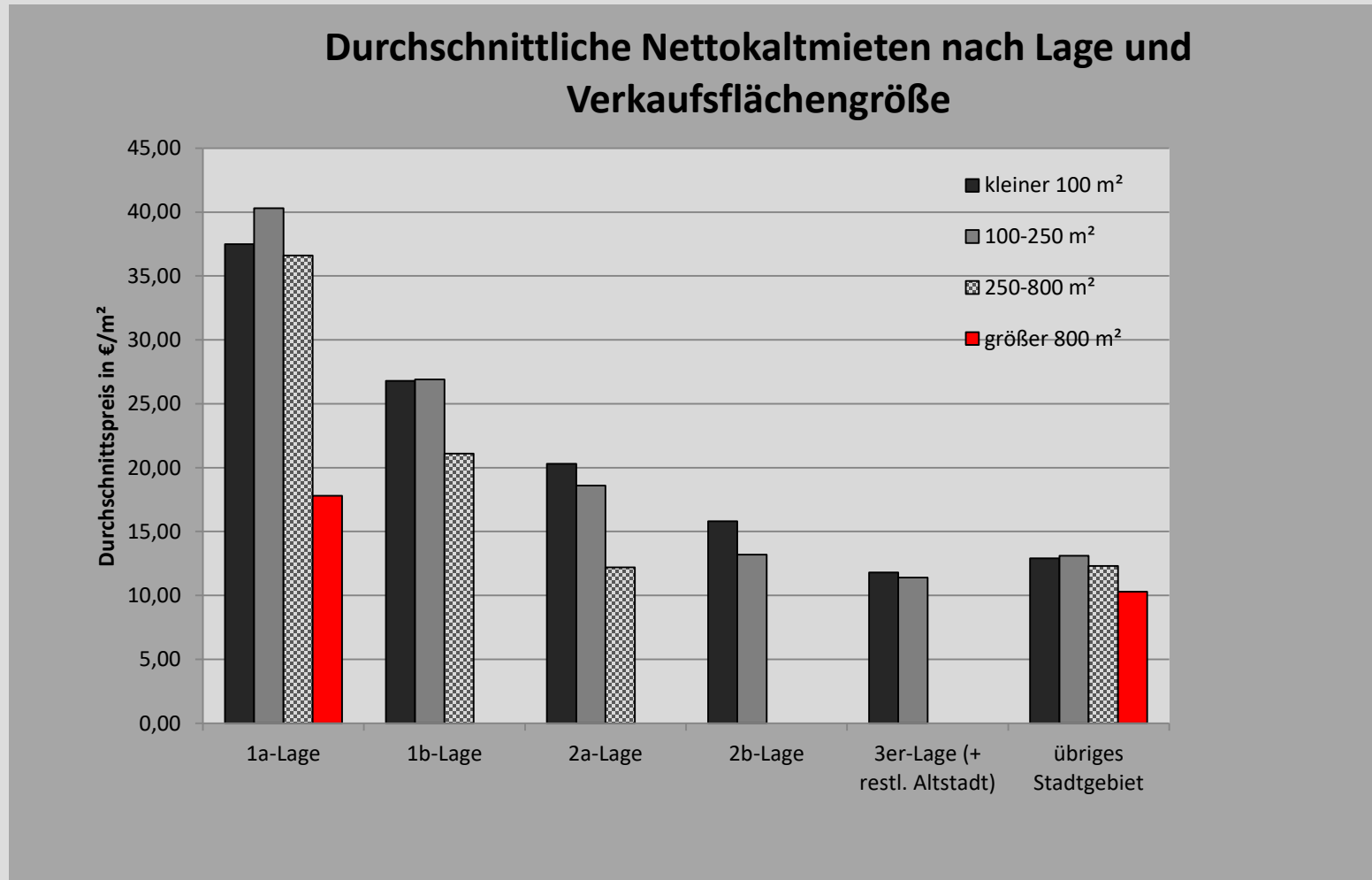
- Lagerflächen 158 Werte

- Produktionsflächen 109 Werte

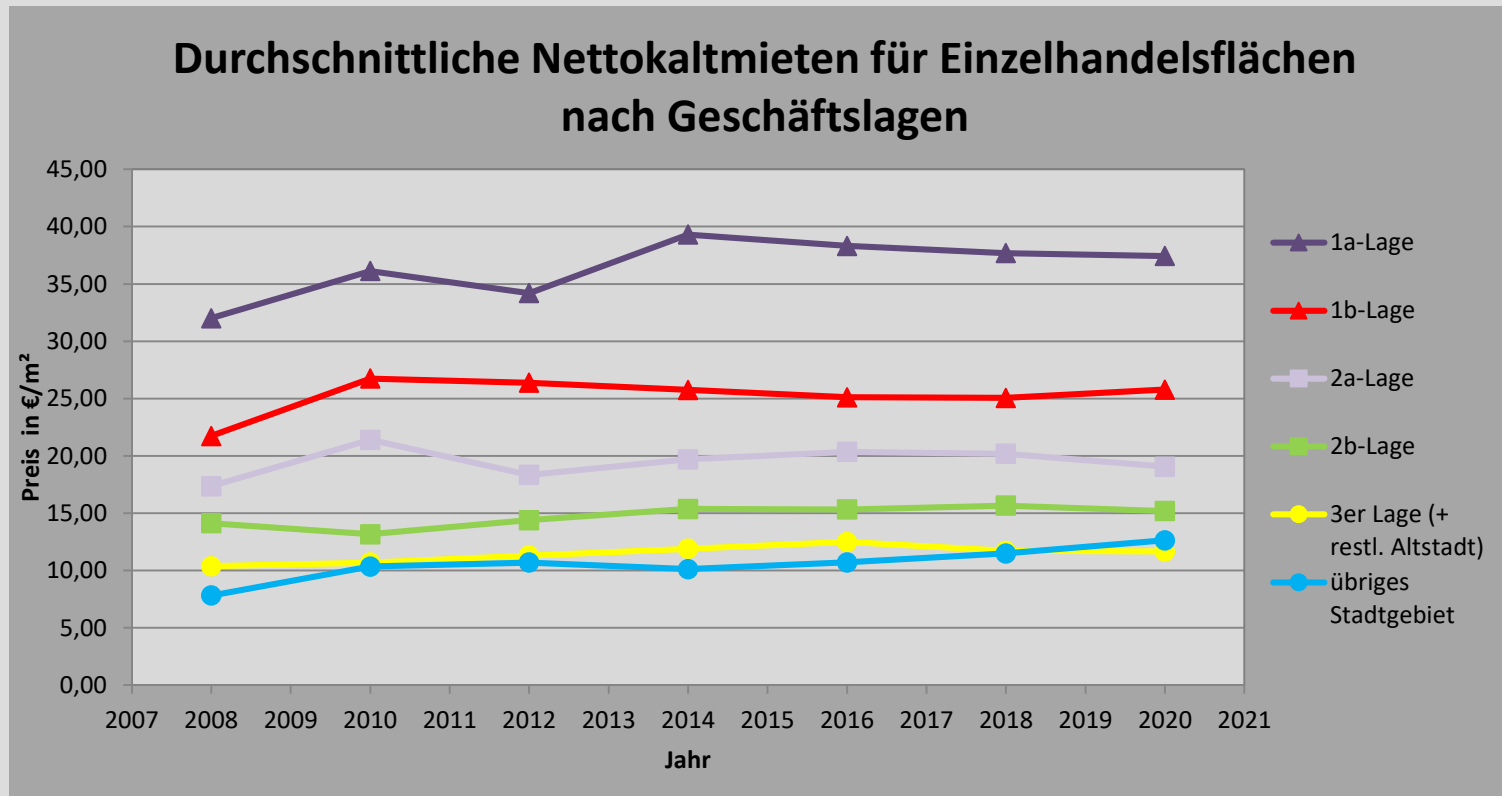
- Freiflächen 20 Werte

Anmerkung: Ob sich die Mietpreise auf Grund der Corona-Pandemie langfristig ändern, wird sich erst bei einer zukünftigen Erhebung des gewerblichen Mietpreisspiegels zeigen. Auf Grund der Langfristigkeit von Mietverträgen sind in dieser Erhebung nahezu keine Werte aus dem Zeitraum nach der Corona-Pandemie eingeflossen.

2.1 Mietpreise von Einzelhandelsflächen 2020

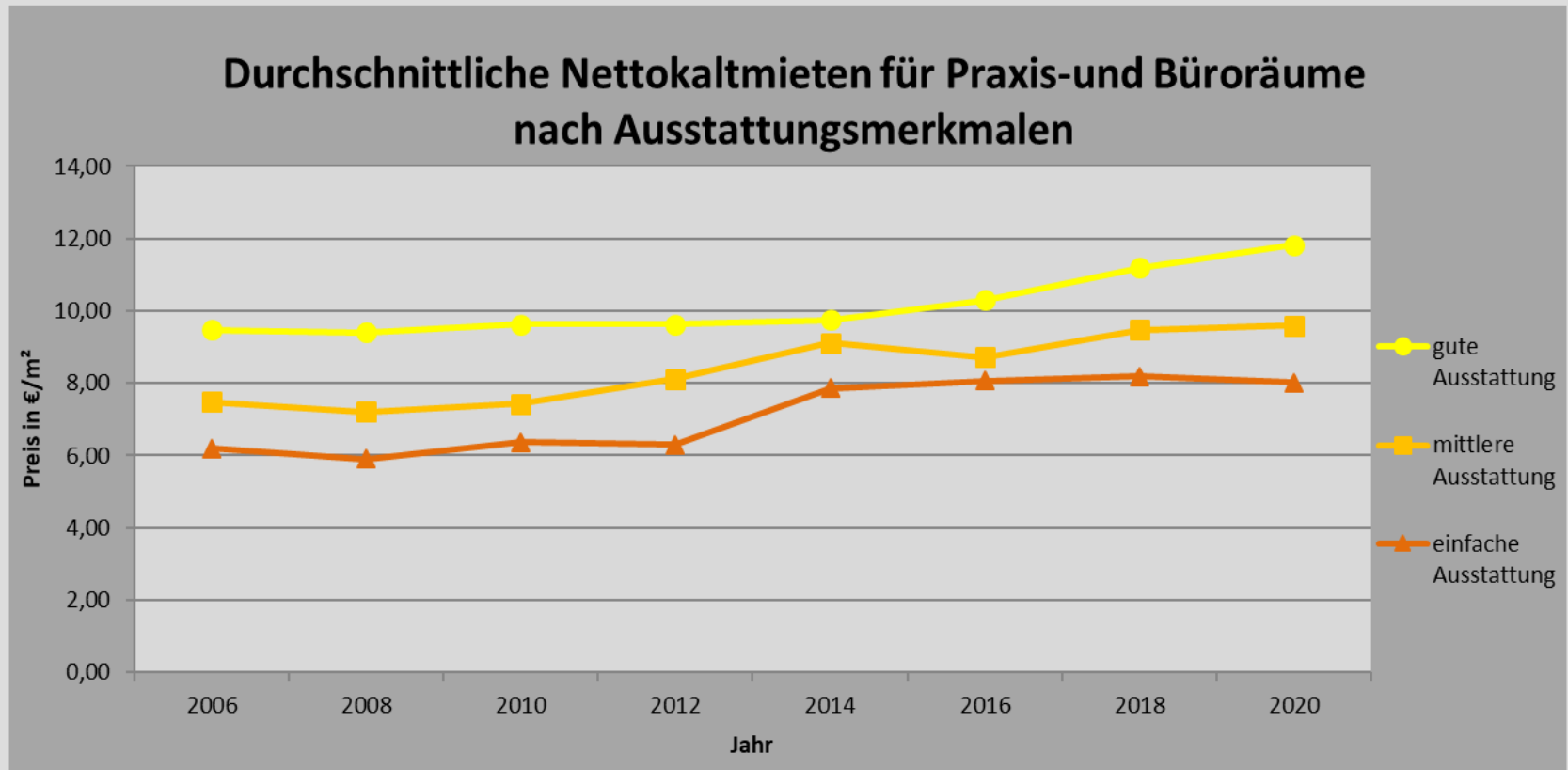


2.1 Mietniveau von Einzelhandelsflächen 2008 - 2020



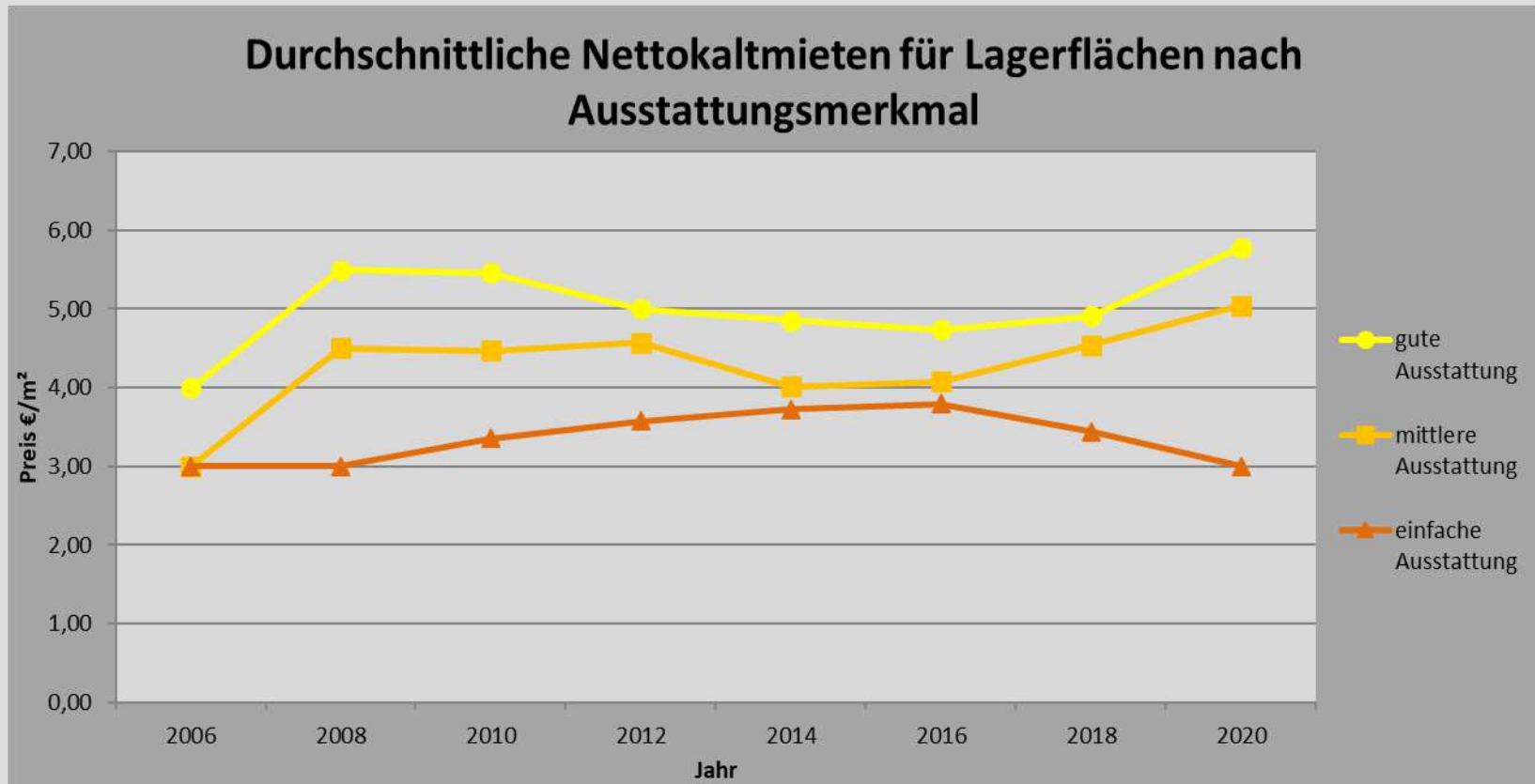
- Seit 2014 gibt die Durchschnittsmiete konstant in der 1a-Lage (leicht) nach. Bedingt durch Veränderungen im stationären Handel ist nicht davon auszugehen, dass der Höchstwert von 2014 in absehbarer Zeit wieder erreicht werden wird.
- In der 3er-Lage sowie der Kategorie „übriges Stadtgebiet“ steigt die Durchschnittsmiete bei Ladenlokalen an. Ein möglicher Grund sind die gestiegenen Büromieten und die damit einhergehenden Opportunitätskosten.

2.2 Mietniveau von Praxis- und Büroräumen 2006 - 2020 REGENSBURG



- Das Mietniveau der Praxis- und Büroräume mit guter und mittlerer Ausstattung ist gestiegen. Eine starke Nachfrage traf auf geringes Flächenangebot.
- In der Kategorie „einfache Ausstattung“ fehlt oft die notwendige Infrastruktur (z.B. EDV-Verkabelung). Dieser Umbau erfolgt dann meist auf Kosten des Mieters.

2.3 Mietniveau von Lagerflächen 2006 - 2020

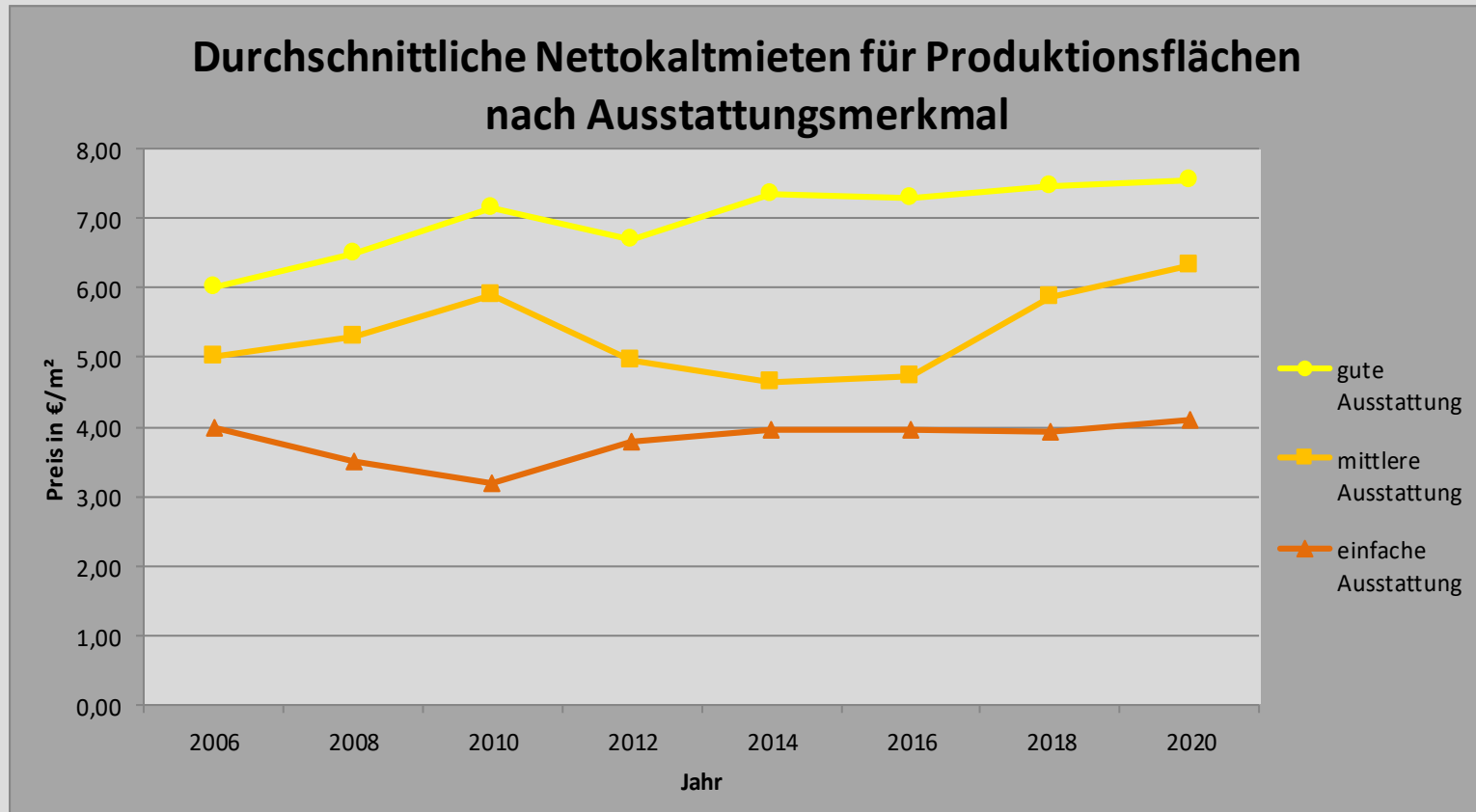


Das Mietniveau der Lagerflächen mit

- guter und mittlerer Ausstattung ist gegenüber 2018 gestiegen. Einer erhöhten Nachfrage steht ein geringes Angebot gegenüber.
- einfacher Ausstattung ist gegenüber 2018 gefallen.

© Amt für Wirtschaft und Wissenschaft, Gewerblicher Mietpreisspiegel 2020

2.4 Mietniveau von Produktionsflächen 2006 - 2020



Die Preise für Produktionsflächen mit guter und einfacher Ausstattung sind gegenüber 2018 nahezu konstant geblieben. Das Mietniveau der Produktionsflächen mit mittlerer Ausstattung ist stark gestiegen. Auch hier steht einer gestiegenen Nachfrage ein geringes Angebot gegenüber.

2.5 Mietpreise Freiflächen 2020

Freiflächen			
Nettokaltmiete	Minimalwert	Maximalwert	Ø-Wert
	0,30	2,5	0,90

- Erstmals wurden in dieser Kategorie eine signifikante Anzahl an Werten übermittelt, sodass eine Auswertung möglich war.
- Veränderungen im Zeitverlauf können derzeit nicht dargestellt werden.

3. Zusammenfassung

3.1 Einzelhandelsflächen 2020:

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	10,90	90,00	37,50	13,60	65,30	40,30	19,90	66,70	36,60	13,20	21,70	17,80
1b Lage	10,40	75,00	26,80	12,00	58,70	26,90	14,40	38,00	21,10	k.A.	k.A.	k.A.
2a Lage	7,00	34,90	20,30	7,20	42,50	18,60	11,50	13,00	12,20	k.A.	k.A.	k.A.
2b Lage	7,60	26,20	15,80	7,00	29,10	13,20	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
3er Lage	5,90	23,60	11,80	5,80	25,90	11,40	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Übriges Stadtgebiet	3,50	35,50	12,90	5,60	30,80	13,10	6,90	17,00	12,30	4,70	14,40	10,30

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

3. Zusammenfassung

3.2 Praxis- und Büroräume 2020

Praxis- und Büroräume	< 100m ²			100-250 m ²			250-500 m ²			> 500m ²		
Nettokaltmiete Ausstattung	Minimalwert	Maximalwert	Ø-Wert	Minimalwert	Maximalwert	Ø-Wert	Minimalwert	Maximalwert	Ø-Wert	Minimalwert	Maximalwert	Ø-Wert
einfach	7,10	10,00	8,20	4,00	13,70	8,40	3,80	7,50	6,10	k. A.	k. A.	k. A.
mittel	5,00	16,00	10,00	4,20	16,00	9,80	5,00	13,50	9,10	7,20	11,50	8,90
gut	8,00	25,00	13,60	8,00	19,10	12,20	7,40	22,00	11,10	6,80	18,80	11,00

k. A. = keine Angaben

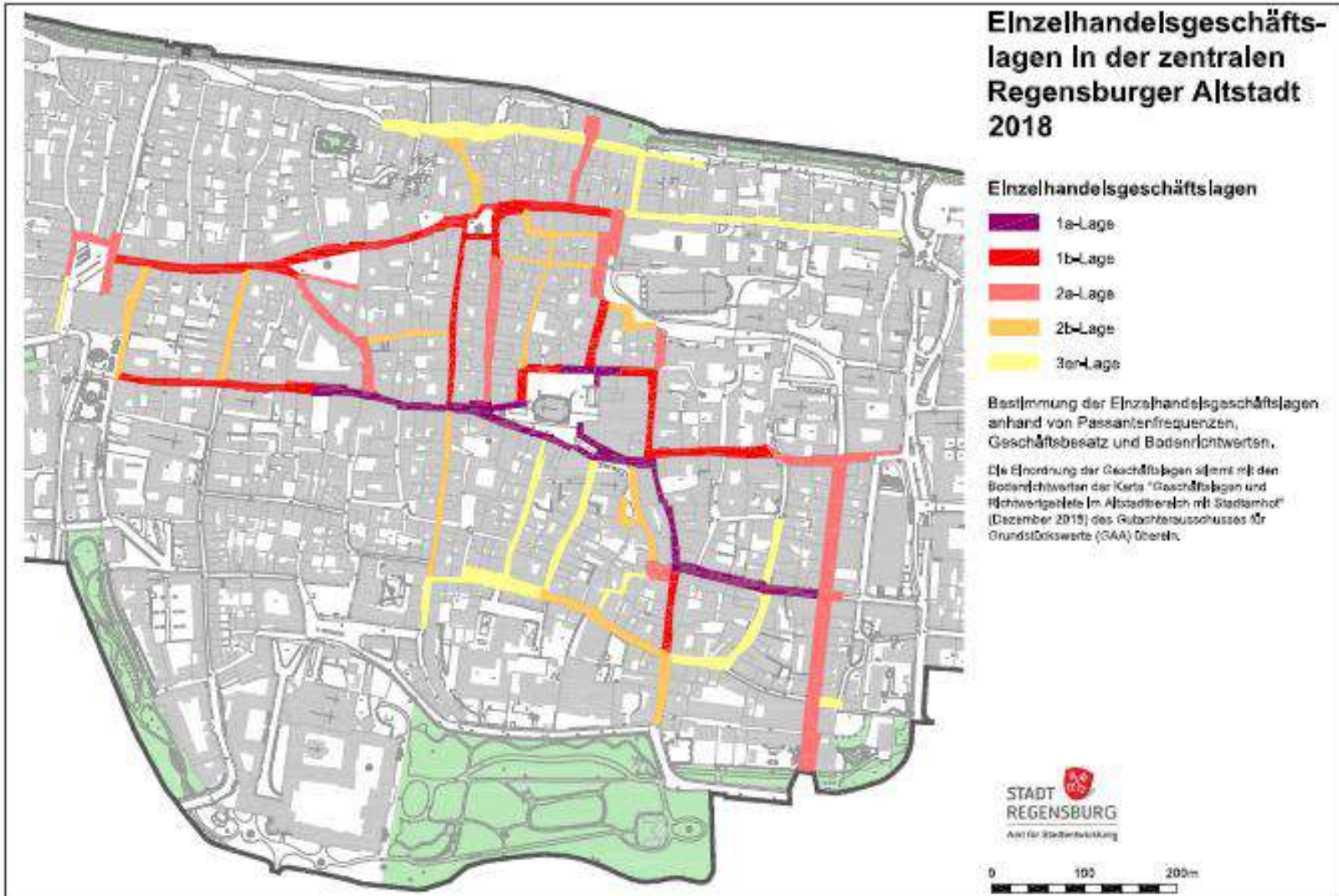
3.3 Lagerflächen 2020

Lagerflächen	Nettokaltmiete		
Ausstattung	Minimalwert	Maximalwert	Ø-Wert
einfach	2,00	7,00	3,00
mittel	1,30	7,90	5,00
gut	3,90	6,60	5,80

3.4 Produktionsflächen 2020

Produktionsflächen	Nettokaltmiete		
Ausstattung	Minimalwert	Maximalwert	Ø-Wert
einfach	2,50	6,50	4,10
mittel	3,50	8,40	6,30
gut	3,00	9,00	7,50

4. Anhang – Karte Einzelhandelsgeschäftslagen



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 z.B. 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!