

# MIETSPIEGEL 2015 FÜR GEWERBEIMMOBILIEN IN DER STADT WÜRZBURG



Einzelhandel

Büros

Lager/Produktion

Stellplätze/Garagen

Wirtschaftsdaten

**PETER KRAILE | STEPHAN SCHULZ**



### Dipl.-Ing. Architekt Stephan Schulz

ist öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten sowie

Chartered Surveyor (MRICS).

Der Autor ist Mitinhaber der Sachverständigensozietät Hartmann Schulz Partner in Würzburg.



### Peter Kraile

ist öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten sowie

Recognised European Valuer (REV).

Der Autor ist als Versteigerer für Grundstücke und Gebäude öffentlich bestellt und vereidigt.

Mit Unterstützung von:



## Inhaltsübersicht

Übersicht der Geschäftslagen in der City .....	Seite 4
Auswertung Einzelhandelsmieten.....	Seite 5
Erläuterung Einzelhandelsmieten .....	Seite 7
Büromieten.....	Seite 9
Lager und Produktionsmieten.....	Seite 9
Stellplatzmieten.....	Seite 10
Wirtschaftsdaten .....	Seite 11

## Vorwort

Im Sinne von Richtwerten und Preisspannen zeigen wir ein Spiegelbild der in der Stadt Würzburg üblichen gewerblichen Mieten auf. Die Grundlage dafür bilden Umfragen bei Mietern und Vermietern in Zusammenarbeit mit dem HBE (Handelsverband Bayern), Singer + Werner city-immobilien, Auinger & Partner und unseren gesammelten Daten im Zuge unserer Sachverständigen- und Gutachtertätigkeit.

### Struktur der Gewerbeimmobilien in Würzburg

#### Einzelhandel

Die Stadt Würzburg verfügt als Regionalzentrum über einen gut entwickelten Einzelhandelssektor. Die bevorzugten Lagen des Einzelhandels ziehen sich vom Bahnhof entlang der Kaiserstraße über die Juliuspromenade, die Schönbornstraße, den Kürschnerhof und die Domstraße. Insbesondere die Schönbornstraße gilt als Toplage des Würzburger Einzelhandels. In Spitzenzeiten wird sie von 6000 Passanten in der Stunde<sup>1</sup> frequentiert. Die Miethöhen stehen im direkten Zusammenhang mit der Passantenfrequenz. Die Einzelhandelsmieten in den 1a-Lagen sind seit 2010 gestiegen und es gibt praktisch keine Leerstände.

Der Filialisierungsgrad im Bereich der besten Lagen der Stadt liegt mit ca. 60%<sup>2</sup> auf demselben Niveau wie in vergleichbaren Städten in Bayern. Der mittelalterlich strukturierte enge Stadtraum ist beim Wiederaufbau der Stadt nach dem Krieg erhalten geblieben. Der charakteristische Einzelhandel der Innenstadt ist kleinteilig. In Würzburg findet sich auch heute noch eine Vielzahl von inhabergeführten Geschäften.

Würzburg weist eine überdurchschnittliche Zahl an Tagestouristen auf. Dies hat Einfluss auf das Angebot des Einzelhandels und die Verteilung der Gastronomie. Die Gastronomie findet sich vor allem in den Nebenlagen. In touristisch stark frequentierten Innenstadtbereichen wie der Domstraße oder dem Marktplatz sind gastronomisch genutzte Flächen auch in den Hauptgeschäftsbereichen zu finden.

Über die Art der Bebauung des Mozart-Areals und des Kardinal-Faulhaber-Platzes ist bis heute noch nicht entschieden.

Die Nebenlagen werden bevorzugt vom Facheinzelhandel belegt. Dem E-commerce geschuldet stagnieren die Mieten in diesen Lagen auf einem niedrigen Niveau. Die Leerstandsquote in den Nebenlagen ist augenscheinlich gestiegen.

#### Büroflächen

Seit dem Jahr 2000 hat sich der Bereich der Schweinfurter Straße, Schürer- und Beethovenstraße als Bürozentrum Würzburgs etabliert und weiterentwickelt. Die Gründe hierfür liegen in den flexibel errichteten Gebäudestrukturen (Skelettbauten und hoher Anteil nichttragender Innenwände) und ein ausreichendes Angebot an KFZ-Stellplätzen. Büroflächen mit ungünstiger Beschaffenheit, Ausstattung und Lage geraten zunehmend unter Preisdruck. In einfacheren Lagen nimmt die Leerstandsquote zu. Eine Umwidmung von Büroflächen in Wohnraum ist zu beobachten.

#### Werkstatt- und Produktionsflächen

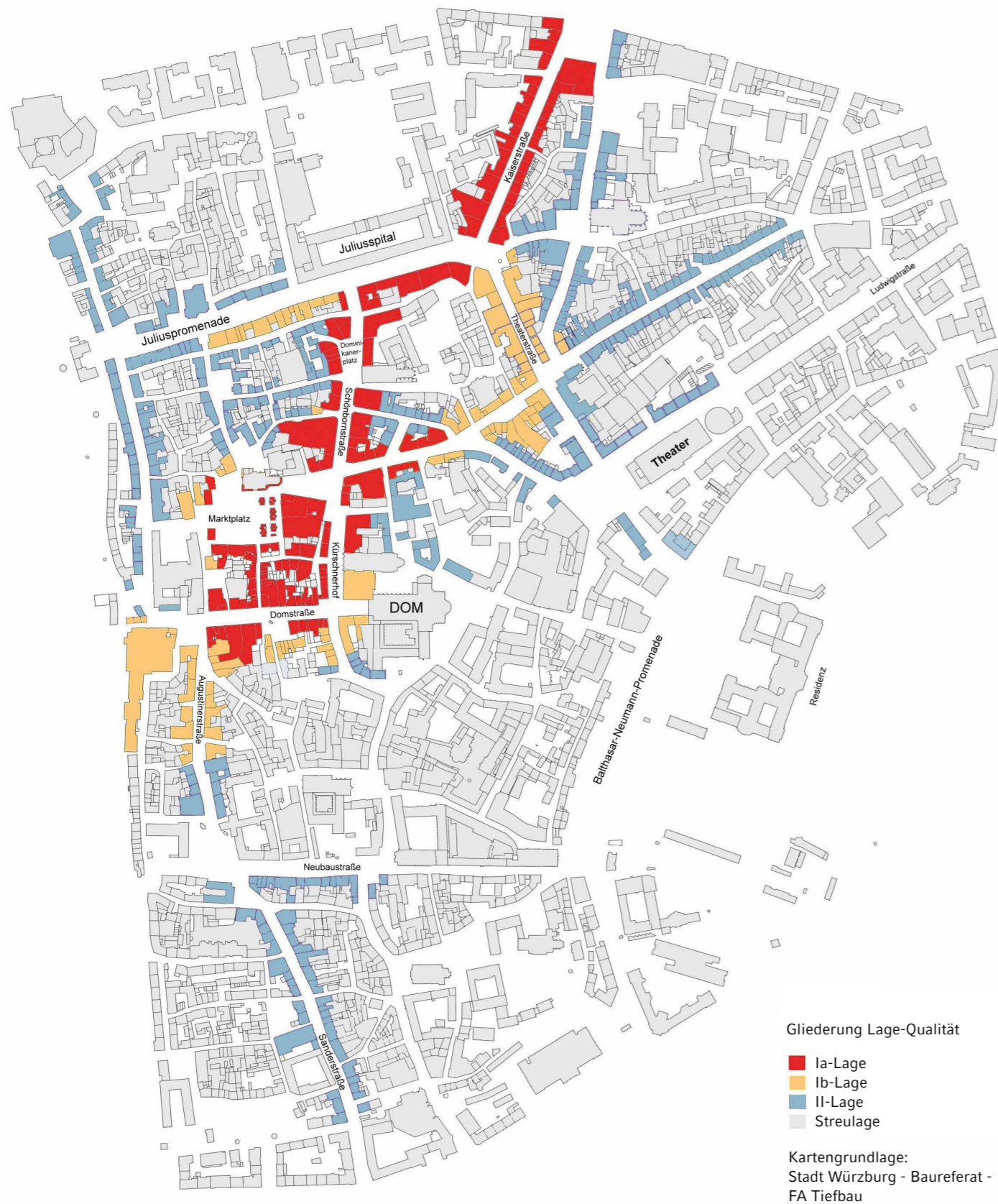
Bei den Mieten für Werkstatt- und Produktionsflächen konnten keine nennenswerten Mietpreisveränderungen festgestellt werden. Für Gewerbebetriebe mit großem Flächenbedarf steht lediglich eine geringe Anzahl von Flächenangeboten zur Verfügung. Abwanderungen von Gewerbebetrieben in benachbarte Gemeinden sind die Folge.

### Stephan Schulz | Peter Kraile

<sup>1</sup>Quelle: JLL: Retail City Profile Würzburg (September 2014), S. 3

<sup>2</sup>Quelle: a.a.O.

## Geschäftslagen in der City



## Auswertung Einzelhandelsmieten

Ia-Lage	höchste Passantenfrequenz, beste Lauflage, hochfrequentierte Einkaufsstraße/Fußgängerzone	Spanne €/m <sup>2</sup>	Richtwert €/m <sup>2</sup>
	Kaiserstraße	75 – 92	85
	Juliuspromenade (obere südliche Häuserzeile)	70 – 84	70
	Dominikanerplatz	80 – 114	90
	Schönbornstraße	110 – 180	140
	Kürschnerhof	90 – 137	110
	Oberer Markt	45 – 70	55
	Marktplatz	27 – 65	50
	Domstraße	80 – 113	85
	Schustergasse	53 – 80	65
	Schmalzmarkt	40 – 81	60
	Blasiusgasse	50 – 80	60
	Beim Grafeneckart	25 – 75	50
	Eichhornstraße West	30 – 62	52
Ib-Lage	an der Grenze zu Ia, zurückgesetzte Gebäude, noch gute Lage, nahe Laufstrom		
	Augustinerstraße (nördlich, bis Hochhaus)	26 – 42	30
	Eichhornstraße Ost	27 – 45	35
	Spiegelstraße	16 – 38	35
	Sternplatz	25 – 45	35
	Juliuspromenade untere	10 – 37	25
	Theaterstraße nördlich	17 – 35	25

## Auswertung Einzelhandelsmieten

II-Lage	deutlich reduzierte Passantenfrequenz, Verbindungsstraßen, überwiegend Dienstleistung, Gastronomie, Facheinzelhandel	Spanne €/m <sup>2</sup>	Richtwert €/m <sup>2</sup>
	Augustinerstraße (südlich ab Hochhaus)	10 - 15	15
	Sanderstraße Mitte	10 - 20	15
	Karmelitenstraße	14 - 23	20
	Textorstraße	10 - 19	12
	Bahnhofstraße	7 - 10	10
	Bronnbachergasse	10 - 22	12
	Dettelbachergasse	10 - 12	10
	Herzogenstraße	14 - 32	25
	Hofstraße	8 - 10	10
	Innerer Graben	10 - 12	10
	Sanderstraße Süd	8 - 12	10
	Semmelstraße	8 - 14	12
<b>Ausfallstraßen</b>		8 - 17	12
	Veitshöchheimer Straße		
	Schweinfurter Straße		
	Rottendorfer Straße		
	Randersackerer Straße		
	Leistenstraße		
	Frankfurter Straße		
<b>Nebenzentren</b>	<b>Stadtteillagen</b>	8 - 17	12
	Grombühl - Wagnerplatz		
	Heidingsfeld - Zentrum		
	Heuchelhof - Place de Caen		
	Zellerau - Frankfurter Straße		
	Frauenland - Brettreichstraße		
	Versbach - Versbacherstraße		

## Erläuterung Einzelhandelsmieten

### Erhebung der Mietpreise für Einzelhandelsflächen

Zur Feststellung der Einzelhandelsmietpreise 2015 wurde durch die Sachverständigen Peter Kraile, Stephan Schulz und dem HBE (Handelsverband Bayern – Bezirk Unterfranken) eine Umfrage zu den aktuellen Mietpreisen der Ladenflächen durchgeführt.

Weiterhin wurden Preise für Laden- und Büroflächen aus eigenen Erhebungen der Sachverständigen verwendet.

Ladengeschäfte mit erheblich größerer Fläche weisen regelmäßig einen abnehmenden Preis je m<sup>2</sup> auf. Ladengeschäfte mit erheblich kleinerer Fläche werden zu höheren Entgelten vermietet.

Zur Vervollständigung der Mietpreiserhebung (Bestandsmieten) aus der Umfrage wurden aktuelle Neuvermietungen der Gewerbeimmobilienmakler Singer + Werner city immobilien sowie Auinger & Partner bei der Mietpreisauswertung hinzugezogen.

Die vorliegenden Daten wurden nach statistischen Grundsätzen ausgewertet, Lücken und offensichtliche Unstimmigkeiten wurden von den Autoren durch sachverständige Einschätzung ergänzt.

### Definition des Gewerbemietpreises für Ladenflächen

Der gewerbliche Mietwert für Einzelhandelsflächen ist ein tatsächlich erzielter Mietpreis je m<sup>2</sup> Mietfläche als Nettokaltmiete (zuzüglich Betriebskosten und gesetzlicher Mehrwertsteuer). Der Preis wird als Preisspanne innerhalb der Lagequalität dargestellt. Die Preise sind geglättet. Nicht berücksichtigt werden Ausreißer bzw. durch besondere Umstände zustande gekommene Mietpreise. Der Richtwert stellt den typischen Lagewert (in der Regel den häufigsten Wert) dar.

Die genannten Mietpreise beziehen sich auf ebenerdige Ladenflächen im Erdgeschoss. Waren Verkaufsflächen in der 1a-Lage im Untergeschoss oder 1. Obergeschoss vorhanden, wurden diese mit ca. 20 bis 30 % der Erdgeschossmiete angerechnet.

### Referenzbezug

Die Mieten sind bezogen auf eine Größe von 100 m<sup>2</sup> Ladenfläche (einschließlich untergeordneter Büro- und Lagerflächenanteile).

## Lagequalität

Nach Auswertung der Mietpreise wurde die in Würzburg vorhandene bzw. am Markt von den Marktteilnehmern verwendete Lagequalität übernommen, überprüft und soweit erforderlich anhand der ermittelten Mietpreise korrigiert.

Lagemerkmale für die Einteilung:

<b>Ia-Lage</b>	höchste Passantenfrequenz, Prestigelage keine störenden oder den Laufstrom einschränkenden Gegebenheiten	= höchste Mietpreisspanne/m <sup>2</sup>
<b>Ib-Lage</b>	an der Grenze zu den Ia-Lagen, nicht so stark frequentierte Straßen/Plätze, Eckhäuser an den Schnittpunkten von Ia- zu Ib-Lagen	= Mietspanne/m <sup>2</sup> unterhalb Ia-Lage
<b>II-Lage</b>	deutlich reduzierte Passantenfrequenz, Ausfallstraßen mit hohem Aufmerksamkeitswert, überwiegend Facheinzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie	= Mietspanne unterhalb Ib-Lage bis Büropreisniveau
<b>Streulage</b>	Nebenzentren, Stadtteillagen, Nebenstraßen	= Mietspanne im Büromietpreis- niveau

## Büromieten

Aus den Kriterien Lage, Ausstattung und Beschaffenheit lässt sich die Gesamtqualität der Immobilie benennen.

Es ist zu beachten, dass die ungünstigste Eigenschaft in der Regel die Einstufung bestimmt. So wird für eine Bürofläche, die sich im Gewerbegebiet befindet (einfache Lage), die eine mittlere Ausstattung und eine mittlere Beschaffenheit aufweist, die Mietspanne der insgesamt einfachen Qualität zu erzielen sein.

	Spanne	Richtwert
Einfache Qualität	4,50 € / m <sup>2</sup> – 6,50 € / m <sup>2</sup>	5,50 € / m <sup>2</sup>
Mittlere Qualität	6,00 € / m <sup>2</sup> – 9,00 € / m <sup>2</sup>	7,50 € / m <sup>2</sup>
Gehobene Qualität	8,50 € / m <sup>2</sup> – 14,00 € / m <sup>2</sup>	10,00 € / m <sup>2</sup>

Typische Mieten, auf konkrete Lagen bezogen:

	Spanne	Richtwert
Lage Berliner Platz, Schweinfurter Straße, Beethovenstraße, Neubau	11,00 € / m <sup>2</sup> – 14,00 € / m <sup>2</sup>	12,00 € / m <sup>2</sup>
Lage an Ausfall- und Ringstraßen, jüngere Baujahre	8,50 € / m <sup>2</sup> – 11,00 € / m <sup>2</sup>	9,50 € / m <sup>2</sup>
Lage in der Stadtmitte, Obergeschosse in Nachkriegsbauten, teilweise modernisiert	7,00 € / m <sup>2</sup> – 9,00 € / m <sup>2</sup>	8,00 € / m <sup>2</sup>

## Lager und Produktionsmieten

	Spanne	Richtwert
Kaltlager, ohne Sozial- und Verwaltungsbereich	2,00 € / m <sup>2</sup> – 3,50 € / m <sup>2</sup>	3,00 € / m <sup>2</sup>
Warmlager, mit Sozial- und Verwaltungsbereich	2,50 € / m <sup>2</sup> – 5,00 € / m <sup>2</sup>	3,50 € / m <sup>2</sup>
Werkstätten	3,00 € / m <sup>2</sup> – 5,00 € / m <sup>2</sup>	4,00 € / m <sup>2</sup>

## Stellplatzmieten

### Kraftfahrzeuggaragen und Stellplätze

Die Verfügbarkeit beziehungsweise der Mangel an Stellplätzen beeinflusst die Preise. Die Struktur der Innenstadt ist auch nach dem Wiederaufbau die einer mittelalterlichen und barocken Stadt geblieben. Stellplatzknappheit, sowohl im öffentlichen Raum, als auch in der gewerblichen Vermietung, ist die Folge.

Die Parkhäuser in der Stadtmitte bieten gegen einen monatlichen Festpreis die freie Ein- und Ausfahrt in das Parkhaus, jedoch ohne festen Stellplatz. Die Preise hierfür betragen:

Name	Lage	Art	Miete
Juliuspromenade	Untere Juliuspromenade	Garage	125,- €
Congressparkplatz	Congress Centrum Nord; Friedensbrücke	offener Stellplatz	88,55 €
Parkhaus Alte Mainbrücke	Burkarderstraße	Garage	88,55 €
Marktgarage	Karmelitenstraße; Martinstraße	Garage	175,- €
Parkhaus Haugerkirchplatz	Haugerpfarrgasse	Garage	125,- €
Parkhaus Theater	Ludwigstraße	Garage	145,- €
Seinsheim Garage	Bahnhofstraße	Garage	126,14 €
Parkhaus Franziskanergasse	Franziskanergasse	Garage	119,- €
Parkhaus Bahnhof	Am Hauptbahnhof	Garage	109,- €
Parkhaus Mitte	Bronnbachergasse	Garage	125,- €
Parkhaus Alter Hafen	Veitshöchheimerstraße	Garage	60,- €
Parkhaus WÖHRL	Oberer Mainkai	Garage	119,- €
Parkhaus WÖHRL	Oberer Mainkai	Nachtstellplatz	35,- €

In der Stadtmitte und in den Stadtteilen Sanderau, Frauenland werden nur wenige Garagen und Stellplätze von privaten Eigentümern angeboten. Neuere Bürobauten verfügen meist über eine Tiefgarage oder ausreichend Stellplätze im Freibereich. Außerhalb der genannten Zonen ist das Stellplatzangebot ausreichend. Die mittleren Mietpreise je Monat betragen:

Lage	Art	Miete
Stadtmitte	Garagenplatz	110,- €
Stadtmitte	Tiefgarage	70,- €
Stadtmitte	offener Stellplatz	50,- €
Schweinfurter Straße / Beethovenstraße	offener Stellplatz	45,- €
Ring- und Ausfallstraßen	Garage / Stellplätze	60,- €
Gewerbegebiet	offener Stellplatz	10,- €
Gewerbegebiet	Garagenplatz	25,- €

## Wirtschaftsdaten

	Würzburg Stadt	Landkreis Würzburg	Deutschland	Bayern
Einwohnerzahl zum 31.12.2014	124.219	159.253	81.197.537	
Bevölkerungsentwicklung 2010-2014	-7,16%	-0,33%	-0,68%	+1,2%
Beschäftigte pro 1000 Einwohner 2014	674	228		399
Beschäftigungsentwicklung 2010-2014	+8,00%	+11,50%		+10,9%
Arbeitslosenquote 9/2015	4,40%	2,30%	6,20%	3,50%
Veränderung der Arbeitslosenzahl 4/2011 – 4/2015	-0,10%	-11,07%	-7,96%	-3,13%
Tagesbesucher 2013		2.000.000		
Besucheraufkommen 2014 (Übernachtungen)	857.295	416.913		.
Veränderung der Besucherzahlen 2010-2014	+22,13%	+12,18%		+8,85%
Altersstruktur zum 31.12.2014				
			Stadt Wü+Land	
0-18 Jahre	12,16%	16,69%	14,71%	16,46%
18-65 Jahre	67,56%	63,51%	65,29%	63,54%
>65 Jahre	20,28%	19,80%	20,01%	20,00%
Kaufkraftkennziffer 2015 je Einwohner				
	103,4			
Umsatzkennziffer 2015 je Einwohner				
	181,7			
Zentralitätskennziffer 2015				
	175,6			
Beschäftigungsstruktur nach Wirtschaftssectoren 2013				
Produzierend	16,30%			
Handel/Verkehr	18,90%			
Dienstleistungen	23,30%			
Öffentliche Verwaltung	41,50%			

Quellen:

jll.de; statistik.arbeitsagentur.de; statistik.bayern.de; destatis.de; wuerzburg.ihk.de; eigene Berechnungen

## Kontakt

### **Dipl.-Ing. Architekt Stephan Schulz MRICS**

Hartmann Schulz Partner

Annastraße 28

97072 Würzburg

Tel.: 0931 / 70 50 700

Fax: 0931 / 70 50 709

[schulz@hartmann-schulz-partner.de](mailto:schulz@hartmann-schulz-partner.de)

[www.hartmann-schulz-partner.de](http://www.hartmann-schulz-partner.de)

### **Peter Kraile**

Leistenstraße 6

97082 Würzburg

Tel: 0931 / 88 40 00

Fax: 0931 / 7 27 92

[info@kraile.de](mailto:info@kraile.de)

[www.kraile.de](http://www.kraile.de)

## Haftungsausschluss

Die vorstehenden Angaben wurden von den Verfassern nach bestem Wissen und Gewissen erhoben und ausgewertet. Dennoch kann für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit der vorstehenden Angaben keine Gewähr übernommen werden.

**Schutzgebühr 10,- €**